

УДК 347.1

Порфирьева Лариса Дмитриевна

магистрант направления подготовки
«Юриспруденция»
Южно-Уральский государственный университет
(Национальный исследовательский
университет)
Институт открытого и дистанционного
образования
Россия, Челябинск
lapuchka26@mail.ru

Larisa D. Porfiryeva

undergraduate in the field
of study "Jurisprudence"
South Ural State University
(National Research University)
Institute of Open and Distance Education
Russia, Chelyabinsk
lapuchka26@mail.ru

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ: ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

Аннотация

Рассматривая договор купли-продажи в проблемном аспекте теории и практики, автор статьи проводит исторические параллели в становлении и развитии гражданского законодательства России в данной сфере. Определяются факторы и аспекты договора купли-продажи как одного из самых коллизионных на настоящий момент.

Ключевые слова:

договор купли-продажи, гражданские правоотношения, недвижимое имущество, специальные нормы

SALES AGREEMENT: PROBLEMS OF THEORY AND PRACTICE

Abstract

Considering a sales contract in the problematic aspect of theory and practice, the author of the article draws historical parallels in the formation and development of Russian civil law in this area. The factors and aspects of the contract of sale as one of the most collisional at the moment are determined.

Keywords:

sales contract, civil relations, real estate, special rules

На сегодняшний день договор купли-продажи является одним из самых распространенных, а значит и нормы регулирующие правоотношения, связанные с данным договором, широко применяются на практике всеми субъектами гражданского права. В связи с этим, очень важно, урегулировать отношения в рассматриваемой области таким образом, чтобы свести на «нет», проблемы, возникающие в теории и на практике. Сказанным определяется актуальность настоящей темы.

Конституция РФ 1993 г. провозгласила право граждан и юридических лиц на свободную экономическую деятельность, на частную собственность [1].

Прежде чем перейти к характеристике как отдельных аспектов договора купли-продажи, так и теоретико-практических проблем, следует обратиться к историческим аспектам.

Отметим, что договор купли-продажи имеет многовековую историю развития, в виду того, что является одним из самых распространенных обязательств в гражданском праве. Правоотношения, возникающие в процессе заключения договора

купли-продажи, берут свое начало из договора мены. Однако само появление договора купли-продажи принято приурочивать к моменту появления в гражданском обороте такой вещи, как деньги.

Рассматривая римское право, можно выявить предпосылки складывания правил заключения договора купли-продажи. Уже в то время, римское право знало договор, в котором одна сторона договора, именуемая продавцом, принимала на себя обязательства предоставить другой стороне договора, именуемой покупателем, вещь, а в свою очередь покупатель принимал на себя обязательства заплатить за данную вещь продавцу определенную соглашением сторон денежную сумму.

Говоря о предмете договора купли-продажи, оговоримся, что римское право предполагало, что по данному договору могли выступать в качестве вещи, так же предметы, не имеющие физической формы, к примеру, имущественные права.

Закон XII таблиц предусматривал продажу товаров в кредит. В Институциях Юстиниана формула договора купли-продажи приобрела черты консенсуального контракта, дошедшего до наших времен практически в неизменном виде.

Обратимся также к отечественному опыту развития аспектов договора купли-продажи. Если рассматривать историю договора купли-продажи в России, то можно выделить три основных этапа его развития:

1) дореволюционный этап, на котором под предметом договора понималось исключительно движимое имущество;

2) советский этап – законодателем под договором купли-продажи понимался двусторонний договор, по которому одна сторона передавала другой стороне вещь за плату;

3) постсоветский этап, на котором законодателем был подарен гражданскому обществу цивилистический кодифицированный федеральный закон Российской Федерации, в котором характеристика договора купли-продажи значительно расширилась. В частности, это касалось перечня объектов договора купли-продажи, приобщения к ним имущественных прав, нематериальных благ, охраняемых результатов интеллектуальной деятельности, а также бездокументарных ценных бумаг.

Таким образом, можно умозаключить, что договор купли-продажи берет свое начало с древних времен, и некоторые его черты дошли до нашего времени и применяются на практике.

Далее рассмотрим аспекты договора купли-продажи на современном этапе.

Основополагающую роль в законодательном урегулировании договора купли-продажи здесь играет ст. 454 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [3], которая гласит: по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму.

Так же законодатель устанавливает, что в гражданском обороте могут участвовать вещи, работы, услуги, нематериальные блага и т.д. Однако следует отметить, что ст. 128 ГК РФ [2], не относит «товар» к объектам гражданских прав. Определение товара как предмета договора купли-продажи предусмотрено п. 1 ст. 455 ГК РФ. В данном пункте установлено, что товаром может быть любая вещь.

Из вышесказанного можно вывести аксиому, в соответствии с которой – любая вещь является товаром, но не любой товар является вещью. В данном случае понятие товара значительно шире понятия вещи.

Говоря о существенных условиях договора купли-продажи, отметим, что предмет договора характеризуется не только количеством и предметной определенностью, но и качеством. В понятие качества входит несколько элементов:

- надежность предмета;
- долговечность;
- соответствие информации о потребительских свойствах предмета (товара).

Качество гарантируется государственными и международными стандартами, информацией о потребительских свойствах, гарантийными сроками, сроками годности.

Специфичны условия договора купли-продажи предприятия как единого имущественного комплекса: продавец обязан передать покупателю предприятие в целом, за исключением прав и обязанностей, которые он не вправе передавать другим лицам.

Основное значение договора купли-продажи, заключается в том, что он является универсальной формой товарно-денежного обмена.

Важно отметить, что предметом купли-продажи может быть любой товар, если он не изъят из оборота [5]. Например, в России с 01.07.2003 г. запрещены производство и оборот этилированного автомобильного бензина, оружия, наркотических средств [7].

Объекты, ограниченные в обороте (которые могут принадлежать лишь

определенным участникам оборота либо нахождение, которых в обороте допускается по специальному разрешению) могут быть предметом договора купли-продажи с соблюдением специальных правил, устанавливаемых законом. Так, музейные предметы и музейные коллекции, включенные в состав Музейного фонда РФ, могут отчуждаться только по специальному разрешению федерального органа исполнительной власти, на который возложено государственное регулирование в области культуры.

Сторонами по договору купли-продажи являются физические и юридические лица.

Законодателем установлены определенные требования к субъектам, участвующим в договоре купли-продажи, они обязательно должны обладать должной правоспособностью и дееспособностью.

Продавец обязан предупредить покупателя о правах третьих лиц на вещь, если таковые имеются (право аренды, залог и т.д.), и по требованию покупателя освободить вещь от этих прав. Если он скроет факт существования подобных прав на проданную вещь, то это обстоятельство даст покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора.

Как отмечалось ранее, имеется несколько видов договора купли-продажи. Каждый из них обладает меньшей или большей спецификой.

Так, публичные договоры розничной продажи товаров, с одной стороны обладают фиксированным набором условий, одинаковых для всех покупателей и неизменных для кого-то в отдельности, с другой стороны, эти договоры расширяют гарантии покупателям в выборе товара. Например, даже уплатив за товар, покупатель может отказаться от его приобретения или обменять недовольственные товары надлежащего качества в течение 14 дней после приобретения.

Договор купли-продажи жилого дома с земельным участком является договором купли-продажи недвижимого имущества (ст. 549 ГК РФ), поэтому должен быть заключен в письменной форме и подписан обеими сторонами. При продаже жилого дома одновременно с передачей права собственности на дом к покупателю переходит и право собственности на земельный участок (ст.ст. 273, 552 ГК РФ и п. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации) [4].

Как видится, законодатель не допускает продажу земельного участка, как отдельного объекта. В связи с этим, одним из важнейших условий договора купли-

продажи дома с земельным участком, является точное формирование его предмета, в котором необходимо указать все идентификационные признаки отдельно по дому и отдельно по земельному участку (ст. 554 ГК РФ).

Далее рассмотрим некоторые теоретико-практические проблемы в рассматриваемом контексте. Заключение между двумя сторонами договора купли-продажи очень часто порождает ряд проблем, которые впоследствии становятся поводом для обращения в суд.

На практике распространёнными являются проблемы, связанные с перечнем лиц, сохраняющих право пользования продаваемым жилым помещением и другие проблемы, ведущие к недействительности сделки [6].

Так, зачастую происходит игнорирование интересов несовершеннолетних членов семьи собственника. Наличие согласия органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, в котором проживает несовершеннолетний в силу п. 4 ст. 292 ГК РФ не гарантирует законность сделки.

Еще одним примером может служить то, что в соответствии со ст. 454 ГК РФ к купле-продаже ценных бумаг применяются правила, предусмотренные § 1 гл. 30 ГК РФ, т.е. общие положения о купле-продаже, если законом не установлены специальные правила. Согласно ст. ст. 454, 455 ГК РФ существенным условием договора купли-продажи является условие о товаре.

Таким образом, не совсем ясно, установлены ли законодательством иные существенные условия договора купли-продажи акций. Представляется правильным исходить из того, что законодатель не предусмотрел специальных правил, регулирующих согласование предмета договора купли-продажи ценных бумаг, поэтому к такому договору необходимо применять общие правила договора купли-продажи, и условие о товаре в договоре купли-продажи акций считать согласованным, если определено наименование и количество товара.

Резюмируя вышеизложенное, отметим, что современное законодательство меняется очень быстро, в том числе и в сфере договорного права. Договор купли-продажи является одним из самых коллизионных в настоящий момент. В этой связи изучение его правового регулирования требует особого внимания.

Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 18.03.2019 № 34-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (от 18.03.2019 № 34-ФЗ)// Собрание законодательства РФ. – 1996. – Ст. 410.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Российская газета, № 211-212, 30.10.2001.
5. Алексеев С.С. Гражданское право в вопросах и ответах. Проспект. ЮНИТИ-ДАНА. 2014. – 440 с.
6. Бондаренко Н.Л. Гражданское право. Особенная часть / Н. Л. Бондаренко. – Минск: Тетралит, 2015. – 159 с.
7. Гражданское право: учебник: в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева. – 2014. – 800 с.