

УДК 347.451

Рыкова Елизавета Валерьевна

студент
Российский государственный университет
Восточно-Сибирский филиал
Иркутск, Россия
elii08@mail.ru

Elizaveta V. Rykova

student
East Siberian Branch of
the Russian State University
Irkutsk, Russia

**ИСТОРИЯ СТАНОВЛЕНИЯ ДОГОВОРА
КУПЛИ-ПРОДАЖИ: СОВРЕМЕННЫЙ
АНАЛИЗ¹**

**THE HISTORY OF THE FORMATION OF THE
CONTRACT OF SALE: MODERN ANALYSIS**

Аннотация

В статье проанализированы основные этапы становления договора купли-продажи в системе гражданского общества России. Автор приходит к выводу, что период Российской империи становления договора купли-продажи является базой современного законодательства о виде такого рода договора. Автор уделил особое внимание юридической природе договора купли-продажи.

Ключевые слова:

договор купли-продажи, элементы, этапы становления, обязанности, правовая характеристика договора, состав

Abstract

The article analyzes the main stages of the formation of the contract of sale in the system of civil society in Russia. The author comes to the conclusion that the period of the Russian Empire of the formation of the contract of sale is the basis of modern legislation on the type of such a contract. The author paid special attention to the legal nature of the contract of sale.

Keywords:

contract of sale, elements, stages of formation, responsibilities, legal characteristics of the contract, composition

На сегодняшний день договор купли-продажи самый распространенный вид договоров в рамках товарно-денежных правоотношений. Из данного договора вытекают основные обязанности в рамках передачи имущества от одного лица к другому. Изучение истории становления такого рода договора, а также основных этапов развития договора купли-продажи позволит определить юридическую природу договора.

Основополагающим периодом становления товарно-денежных отношений является период становления российского государства. Такое положение весьма оправдано, так как именно в период становления российского государства произошло становление юридической практики заключения, изменения, расторжения существовавших видов договоров, а также были predetermined субъекты и объекты, существенные условия договора купли - продажи.

¹ Научный руководитель: Чердакова Лариса Анатольевна, к.ю.н., доцент, заведующий кафедрой гражданского права Восточно-Сибирского филиала Российского государственного университета правосудия, г. Иркутск, e-mail: l.docent@mail.ru

Со временем какие-то правовые нормы из договора исключались, а какие-то нормы наоборот были включены в него. Что говорит о том, что существовавший в то время законодатель пытался повысить уровень эффективности такого договора согласно юридической технике в то время.

Первая трактовка понятия о договоре купле-продажи упомянута в ст. 1510, т. X, ч. 1 Свода Законов Российской Империи (далее — свода законов) [6]. Договор купли-продажи по указанному своду представлялся как: договор, регулирующий правоотношения в области движимого имущества, которое реализуется для распоряжения покупателя.

Одним из существенных условий договора купли-продажи является добровольность и взаимное согласие сторон на заключение такого договора, такое положение было и в период существования свода законов. Отметим, что договор не может быть заключен в принудительном порядке, иначе он будет признан ничтожным. В период Российской империи положение добровольности не было ключевым условием, законодательство могло давить на участников договора, например в случае:

- при выкупе родовых поместий (ст. 1367, т. X, ч. 1 свода законов);
- при отчуждении экспроприированных участков, т. к. согласно ст. 690, т. X, ч. 1 свода законов: не позволялось самоуправство, согласие должно было дать государство;
- при продаже доли в общей собственности, согласие должны были дать все совладельцы. Такое положение сохранилось и по сей день с учетом современных реалий.

Договор купли-продажи имел строгую форму, но было разделение от характера продаваемого имущества. Движимое имущество продавалось по договору купли-продажи без письменной формы, наличие согласия сторон обеспечивало силу договора, достаточно было, чтобы при таком заключении были свидетели, которые могли подтвердить наличие такого договора. Такое положение указывает на устный характер заключения такого договора, в то время [5, С.90 – 94].

Напротив, обстояло дело относительно недвижимого имущества, оно могло быть продано с участием купчих крепостных, нотариально должно было быть заверено, а также после такого заверения договор купли-продажи превращался в крепостной акт, который в свою очередь утверждал старший нотариус.

Договор купли продажи имел существенные условия и произвольные. Существенные условия включали в себя:

- наличие сторон договора;
- точные данные о владельце имущества, а также о продаваемом имуществе;
- документ, подтверждающий отсутствие запретов на продажу имущества;
- цена договора.

Произвольный характер договора купли-продажи был намного проще, достаточно было предоставить уведомление об отсутствии запрета продажи и отсутствия права претендовать на имущество третьих лиц. Иногда произвольные условия включали в себя указание на то, кто должен уплатить пошлину, либо гербовый сбор, о переводе долговых обязательств и платежах от продавца к покупателю и иные сведения.

Стороны при заключении договора купли-продажи в Российской империи именовались как: покупатель и продавец, что также перекликается с современным договором купли-продажи Российской Федерации.

В Российской империи продавец должен был быть не только владельцем имущества, но и субъектом отчуждения права собственности, если такое, не было прописано в договоре, договор подлежал немедленному признанию недействительным. Отметим, что здесь речь идет о современном положении дееспособности, если в то время такими людьми признавались обезумевшие или расточители, лица, находящиеся под опекой, то сейчас речь идет конкретно о дееспособном гражданине. В 1721 году и после 1782 года был установлен запрет на покупку имущества крестьянами, мещанами, купцами. Запрет стоял на покупку заселенной деревни, такую покупку могли совершить только дворяне. Отметим, что договор купли-продажи мог быть заключен на основании доверенности, которая в свою очередь должна была быть утверждена нотариусом. Условия такой сделки были достаточно очевидны, заключение добровольно и в интересах лица, чьи интересы представляют по доверенности.

В договор включались права и обязанности сторон, и что примечательно, продавец обязан был заботиться о приобретаемом имуществе, а покупатель в свою очередь передавал право собственности продавцу на денежные средства в цену приобретаемого имущества. Продавец был ответственен за лишение покупателя права владения покупаемого имущества, если продавец предоставил не все данные об

имуществе или праве собственности. Но, интересен факт отказа от договора купли-продажи, отказаться от такого договора можно было только с согласия обеих сторон.

Говоря о второй половине XVII-XVIII вв. Российской империи, мы можем сделать вывод, что в тот период уже была хорошо налажена система договор в области товарно-денежных отношений, конечно отмечаются свои негативные тенденции того периода, но все таки большая часть правил заключения и содержания договора купли-продажи сохранилась и в современной России [4, С.1101 – 1109]. Ограничение заключения сделок с имуществом негативно сказалось на ряде факторов развития страны, что еще раз указывает на то, что социальное неравенство должно быть исключено, но такой исторический опыт уже был сложен и такую практику из истории не исключить.

За регулирование договора купли-продажи в современной России отвечает Гражданский кодекс Российской Федерации, а именно ст. 454 [2]. Указанная статья производит регламентацию путем диспозитивности. Статья 454 ГК РФ указывает на понятие договора купли-продажи, на основные условия, объект договора и дает понятие имуществу. Диспозитивность позволяет включать в договор купли продажи по мимо обязательных условий те условия, которые, по мнению сторон, выступают обеспечительными, а это значит, что законодатель старается не вмешиваться в отношения связанные с договором купли-продажи, при соблюдении обязательных условий в нем. Такое положение позволяет ускорить и упростить гражданский оборот [3, С.234 – 239].

Регулирование договора купли-продажи осуществляется по общим требованиям к договорам и обязательствам, которые указаны в ст.454 ГК РФ. Обязательство, как нам известно, обозначают форму договора, основания и последствия признания сделки недействительности, обеспечение условий договора и сущность договора.

Таким образом, из всего вышеизложенного, мы можем сделать вывод, что:

- договор купли-продажи – это двусторонний договор, так как права и обязанности у сторон взаимны;
- договор купли-продажи производит регулирование товарно-экономических отношений;
- договор купли-продажи всегда заключается с целью получения выгоды продавцом и покупателем;

- расчет по договору купли-продажи всегда выражается в эквивалентной денежной форме;
- договор купли-продажи характеризуется как гибкий договор относительно правовой формы, что позволяет регулировать различные виды имущественных правоотношений;
- волеизъявление сторон взаимно и путем заключения такого договора достигаются взаимные интересы сторон;
- договор купли-продажи содержит объем прав и обязанностей сторон относительно сущности заключения договора;
- договор купли-продажи является консенсуальным договором, возмездным и взаимным.

По нашему мнению, необходимо обозначить следующее:

- акценты правового регулирования договора купли-продажи видоизменяется согласно современным тенденциям развития общества Российской Федерации, а также согласно потребностям общества;
- ст. 454 ГК РФ, по нашему мнению, позволяет обширно трактовать такой вид договора;
- сущность договора необходимо рассматривать шире, а также необходимо отнести данный договор к отдельному типу договоров.

Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.06.2022.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №5. – Ст.410.
3. Гумерова Э.Х. Правовая природа договора купли-продажи / Э.Х. Гумерова // Право и государство: теория и практика. – 2019. – №12(180). – С.234 – 239.
4. Манджиева С.Е. Особенности договора купли-продажи в сфере гражданского права / С.Е. Манджиева // Экономика и социум. – 2020. – №4(71). – С.1101 – 1109.
5. Печурина Е.В. Договор купли-продажи: история и современность / Е.В. Печурина // Молодой исследователь Дона. – 2021. – № 1(28). – С.90 – 94.

6. Свод законов Российской империи [электронный ресурс] – URL:
http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?empire_iframe&bpas=303 (дата обращения: 17.11.2023)