

Токаева К.А.,

студент

2 курс, «Магистр частного права»

Волго-Вятский институт (филиал) университета имени О.Е. Кутафина

(МГЮА)

Россия, г. Киров

Научный руководитель: Буторина Т.Н.,

доцент кафедры гражданского и

семейного права

Волго-Вятский институт (филиал) университета имени О.Е. Кутафина

(МГЮА)

Россия, г. Киров

ПОНЯТИЕ, ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ОТДЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

***Аннотация:** Научная статья затрагивает теоретические и практические аспекты договора купли-продажи. В статье рассматриваются актуальные проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи. В ходе исследования данной темы были рассмотрены нормы российского гражданского законодательства. Раскрыты сущность и понятие договора купли-продажи, существенные условия. Сделаны необходимые выводы и рекомендации.*

***Ключевые слова:** гражданское право, договорное право, договоры, договор купли-продажи, существенные условия.*

***Annotation:** The scientific article touches upon the theoretical and practical aspects of the contract of sale. The article deals with the actual problems that arise when concluding a contract of sale. In the course of the study of this topic, the norms*

of Russian civil legislation were considered. The essence and concept of the contract of sale, essential conditions are disclosed. Necessary conclusions and recommendations are made.

***Key words:** civil law, contract law, contracts, sale and purchase agreement, essential terms.*

Договор – одно из наиболее значимых явлений правовой действительности. Как известно, договоры используются в самых разных сферах общественно-социальной жизни. Проведённый анализ действующего гражданского законодательства показал, что законодательное официальное определение понятия «договор» содержится в п. 1 ст. 420 ГК РФ, согласно которой под договором понимается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей¹. Анализируя данное определение, можно прийти к выводу, что договор декларируется законодателем как юридический факт. В перечне юридических фактов, служащих основаниями возникновения гражданских прав и обязанностей, на первом месте стоит именно договор (п. 1 ст. 8 ГК РФ). Права и обязанности, которые возникают из договора, могут носить разнообразный характер (вещный, обязательственный, исключительный). Чаще всего договор служит основанием возникновения обязательственных правоотношений. Так, согласно п. 2 ст. 307 ГК РФ договор наряду с деликтами и другими основаниями, регламентированными в ГК РФ, способен порождать гражданско-правовые обязательства. Одновременно с этим, он может непосредственным образом создавать и вещные права. Неспроста в правовой науке выделяется такая конструкция, как вещной договор. И, наконец, договор способен служить основанием возникновения исключительного права. В связи с чем, нормы об отдельных видах договоров располагаются не в разделе IV ГК

¹Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. 14.04.2023) // Российская газета. - N 238-239. - 08.12.1994.

РФ «Отдельные виды обязательств», а в разделе VII «Права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации».

Сегодня общие положения о договоре купли-продажи представлены в части II ГК РФ, в разделе IV «Отдельные виды обязательств», а именно в гл. 30 «Купля-продажа». Так, согласно п. 1 ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Целью договора купли-продажи является перенесение права собственности на вещь, которая выступает товаром, на покупателя. Рассматриваемый в рамках данного исследования договор представляет собой основание возникновения обязательственного (относительного) правоотношения между продавцом и покупателем (то есть непосредственными сторонами данного договора). Причём, покупатель приобретает право собственности на купленное имущество, то есть вещное абсолютное право.

Говоря о юридической характеристике договора купли-продажи, необходимо сказать о том, что данный договор является возмездным. Возмездный характер договора говорит о том, что покупатель, приобретая конкретный товар (товаром может выступать любая вещь, как движимая, так и недвижимая, а также не существующая сейчас, а лишь только созданная в или приобретённая продавцом в будущем) в собственность, оплачивает продавцу стоимость данного товара. Другими словами, продавец получает деньги за товар, покупатель – необходимый ему товар. Осуществляется встречное имущественное представление. Сказанное определяет следующий юридический критерий договора купли-продажи – его взаимность. Речь идёт о том, что являясь взаимным договором, договор купли-продажи является двустороннеобязывающим.

Характерной чертой договора купли-продажи является то, что права и обязанности сторон по договору возникают уже в момент достижения ими определённого соглашения по всем существенным условиям договора, что означает, что договор купли-продажи является консенсуальным. Однако существуют такие виды договора купли-продажи, для которых необходимо определённое оформление и регистрация договора в установленном порядке (в качестве примера следует привести договор купли-продажи недвижимости, переход права собственности по которому подлежит государственной регистрации – ст. 551 ГК РФ). И заключённый договор с нарушением всех этих требований, будет считаться недействительным. В связи с чем, права и обязанности по таким договорам купли-продажи возникнут не после достижения сторонами определённого соглашения по существенным условиям, а только после надлежащего оформления договора².

Субъекты договора купли-продажи – это покупатель и продавец.

Предметом, анализируемого договора является товар, которым могут быть, прежде всего:

а) вещи – предметы материального мира. Данные предметы могут быть созданы как самим человеком, так и природой, что не имеет значения. Они должны удовлетворять определённые потребности человека³. Однако для того, чтобы вещь могла быть признана товаром и соответственно смогла выступать в качестве предмета договора купли-продажи, она должна обладать качеством оборотоспособности, то есть необходимо, чтобы вещь могла свободно переходить от одного лица к другому (п. 1 ст. 455 и ст. 129 ГК РФ). Из чего следует, что вещи, которые ограничены в обороте, могут быть предметом договора купли-продажи только в случае, если у продавца будет иметься специальное разрешение – лицензия на их продажу, а у покупателя – на их покупку;

² Ульянов В. Договор с особым порядком перехода права собственности // Практический бухгалтерский учет. - 2016. - № 4. - С. 37.

³ Гришаев С.П. Вещи как объекты гражданских прав: что изменилось в правовом регулировании? // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс]. - URL: <http://www.consultant.ru>. - (Дата обращения: 05.07.2023).

б) ценные бумаги, а также валютные ценности также могут быть предметом договора купли-продажи, разумеется, если законом не установлены специальные правила их купли-продажи (п. 2 ст. 454 ГК РФ);

в) имущественные права. Речь идёт об объектах интеллектуальной собственности. Имущественные права могут быть предметом договора купли-продажи, если иное не вытекает из содержания или характера этих прав (п. 4 ст. 454 ГК РФ).

Также необходимо отметить, что понятием предмета договора купли-продажи охватываются и принадлежности той вещи, которая продаётся и относящиеся к ней документы, в качестве которых могут быть: сертификат качества, технический паспорт, инструкция по эксплуатации и т.п.), предусмотренные законом или иными нормативно-правовыми актами или самим договором (п. 2 ст. 456 ГК РФ).

Предметом договора купли-продажи может быть:

1) товар, который есть у продавца на момент заключения договора или будет создан (приобретен, получен) продавцом в будущем (возможность продажи будущего урожая, рожденного скота была известна еще римскому праву⁴).

2) имущественные права (например, зафиксированные в ценных бумагах);

3) право требования, если требование не имеет личного характера (применяются положения об уступке права требования, если иное не установлено договором или законом).

Что касается формы договора купли-продажи, то она не определена законодателем в общем виде, а регламентируются для каждого вида договора купли-продажи отдельно, что означает, что форма данного договора существенно зависит от предмета договора, состава его участников и цены товара. Так, исследуемый договор может быть заключён: в устной форме, в

⁴ Подопригора А.А. Римское право. - К. Одиссей, 2003. - С. 111.

том числе и путём совершения конклюдентных действий (например, договор-розничной купли-продажи); в простой письменной форме (в качестве примера можно привести договор поставки товаров); в нотариальной форме (если такая форма определена соглашением сторон).

Что касается государственной регистрации договора купли-продажи, то она также может быть необходима, однако в тех случаях, которые определены законом. В качестве примера, наглядно проиллюстрирующее сказанное, следует привести договор купли-продажи жилых помещений и предприятий. Такие договора подлежат обязательной государственной регистрации в силу прямого указания закона (п. 2 ст. 558 и п. 3 ст. 560 ГК РФ). В случае если одной из сторон договора купли-продажи является юридическое лицо, то договор необходимо заключать в письменной форме. Это условие является обязательным.

Несомненно, главной проблемой, которая может проявляться в ходе самого «бытового» договора, является его неисполнение одной из сторон. Поэтому в судебной практике формируется множество обзоров, рассматривающие наиболее распространенные виды споров. Так, Верховным Судом РФ выделено положение о том, что неоплата товара покупателем при добросовестном исполнении обязательств со стороны продавца признается существенным нарушением условий купли-продажи⁵. Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, следовательно, в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота и иными обычно предъявляемыми требованиями.

Помимо надлежащего исполнения обязательств по договору, важен такой аспект, как реальность. Реальное исполнение обязательства -

⁵ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 27.12.2017 № 5 // Официальный сайт Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]. - URL: <https://www.vsrp.ru/documents/practice/26303/> - (Дата обращения: 05.07.2023).

совершение или воздержание от совершения действий, составляющих его предмет. В свою очередь, с данным требованием связывается недопустимость замены предусмотренного договором действия денежной компенсацией. Однако в этом выражается не сущность самого требования, а лишь одно из возможных его проявлений. Однако данный принцип, который активно обсуждался в цивилистике, получил свое ограничение через реализацию в ст. 396 ГК РФ. То есть наблюдается явная проблема неравного положения в статусе субъектов данного рода правоотношений – законодательно должник, исполнивший обязательство по договору (хоть и не в полном объеме), находится в менее выгодном положении, чем должник, который вообще не исполнил обязательств.

Тем не менее, считаем необходимым поднять на рассмотрение вопросы исполнения договора купли-продажи, который был заключен дистанционно – посредством каталогов или через Интернет-сайты. В данном случае проявляется проблема, когда по заключенному договору купли-продажи покупатель получил товар, не соответствующий требованиям качества, установленным действующим законодательством или условиями соглашения между сторонами. Естественно, включается практическая сторона подобного исполнения договора – у продавца появляется возможность реализовать некачественный товар, при этом рассчитывая на нежелание покупателя в последующем заниматься претензионной работой. Договоры, заключаемые посредством сети Интернет, являются разновидностью договора розничной купли-продажи и имеют специфическую черту, отличающую от иных видов договоров, заключающуюся в способе заключения, то есть в особых средствах обмена информацией, посредством применения электронных данных и так далее для договора розничной купли-продажи через сеть Интернет и по форме договора⁶. К наиболее частым нарушениям исполнения условий договора

⁶ Тужилова-Орданская Е.В. Гражданско-правовое регулирование дистанционного договора // Legal Concept. - 2012. - №1. - С. 244.

государственными органами относятся: игнорирование заказа; ложная информация о наличии товара на складе; увеличение цены товара при подтверждении заказа; сообщение о поставке некомплектного товара по указанной цене; задержка доставки товара; доставка товара в неоговоренное время; доставка товара, отличающегося от заказанного; отказ от возврата товара.

Законом «О защите прав потребителей», несомненно, регулируются некоторые вопросы защиты более слабой стороны – покупателя. Так, товар может быть возвращен в случае, если он сохраняет свой товарный вид и потребительские свойства. Кроме этого, требование о наличии документов, которые подтверждают покупку, также являются гарантом совершенной сделки. Особенностью здесь является то, что даже при отсутствии у покупателя чека или других подобных документов, он может ссылаться на иные доказательства покупки. В том случае, если информация о порядке и сроках возврата товара надлежащего качества не была предоставлена в письменной форме в момент доставки товара, покупатель вправе отказаться от товара в течение трёх месяцев с момента передачи товара.

На практике распространен случай, когда со стороны продавца таких сведений в письменной форме не предоставляется, что приводит к возможности использования покупателем товаром три месяца вместо семи дней, а после этого – вернуть на законных основаниях. Кроме этого, Солопова Е.Н. в своем исследовании указывает на то, что круг вопросов, которые необходимо разрешить в связи с увеличением объема электронных контактов (в том числе, в социальных сетях), на сегодняшний день не является исчерпывающим. Это связывается с неопределенностью цивилистов по поводу правовой природы договора – является ли он самостоятельным или всего лишь разновидность договора розничной купли-продажи. Кроме того, в судебной практике не сформирован единый подход к вопросу о разрешении последствий, направляемых сторонами друг другу электронных сообщений в

различных мессенджерах. Например, преддоговорная ответственность, наличие которой отличает потребительские договоры, возникает в случае неисполнения обязанности по предоставлению потребителю информации о товаре, а направление сообщения посредством мессенджера на иностранном языке не может рассматриваться как предоставление необходимой информации⁷.

Исходя из вышесказанного, можно прийти к выводу о том, что договор купли-продажи, несмотря на свою практическую значимость и распространенность, имеет ряд проблем в части его исполнения. Так, дистанционно заключенные договоры в сети Интернет могут нарушать права не только потребителя, как более слабой стороны, но и продавца.

В целях сохранения спроса и развития электронной коммерции в России следует законодательно закрепить возможность отказа от товара надлежащего качества, входящего в перечень не подлежащих обмену, при его получении в момент непосредственной передачи представителем продавца или компании – партнера.

Подводя итог сказанному, необходимо сделать следующие выводы: договор купли-продажи является одним из самых распространённых договоров в гражданском обороте; договор купли продажи по своей юридической природе является возмездным, взаимным (двустороннеобязывающим), консенсуальным; сторонами по договору выступают продавец и покупатель; товаром по договору купли-продажи может являться любая вещь, как движимая, так и недвижимая. Кроме того, договор может заключаться и на куплю-продажу будущих товаров, то есть которые только ещё будут созданы или приобретены продавцом; форма договора купли-продажи может быть как устной, так и письменной, а также в необходимых случаях – заверена нотариально, а также подвергнута

⁷ Солопова Е.Н. Теоретические основы договора розничной купли-продажи дистанционным способом // Вестник образовательного консорциума Среднерусский университет. - 2021. - № 18. - С. 47.

государственной регистрации. То есть форма договора зависит от предмета договора, субъективного состава, а также от цены товара, по поводу которого заключается договор.

Использованные источники:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. 14.04.2023) // Российская газета. - N 238-239. - 08.12.1994.
2. Гришаев, С.П. Вещи как объекты гражданских прав: что изменилось в правовом регулировании? / С.П. Гришаев // Консультант Плюс: комп. справ. правовая система [Электронный ресурс]. - URL: <http://www.consultant.ru>. - (Дата обращения: 05.07.2023).
3. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации от 27.12.2017 № 5 // Официальный сайт Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]. - URL: <https://www.vsrp.ru/documents/practice/26303/> - (Дата обращения: 05.07.2023).
4. Подопригора, А.А. Римское право / А.А. Подопригора. - К. Одиссей, 2003. – 521 с.
5. Солопова, Е.Н. Теоретические основы договора розничной купли-продажи дистанционным способом / Е.Н. Солопова // Вестник образовательного консорциума Среднерусский университет. - 2021. - № 18. - С. 47-50.
6. Тужилова-Орданская, Е.В. Гражданско-правовое регулирование дистанционного договора / Е.В. Тужилова-Орданская // Legal Concept. - 2012. - №1. - С. 244-248.
7. Ульянов, В. Договор с особым порядком перехода права собственности / В. Ульянов // Практический бухгалтерский учет. - 2016. - № 4. - С. 37-40.