

*Резянова Гузель Фратовна,
кандидат философских наук, доцент
доцент кафедры «Гражданское право»
Башкирский государственный университет
Россия, г. Уфа*

*Загитова Елена Дамировна,
студент
3 курс магистратуры, Институт права
Уфимский университет науки и технологий
Россия, г. Уфа*

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

***Аннотация:** В статье рассматриваются актуальные проблемы, возникающие при заключении договора купли-продажи. В ходе исследования данной темы были рассмотрены нормы российского гражданского законодательства и судебная практика. Раскрыты сущность и понятие договора купли-продажи, момент его заключения и существенные условия. Особое внимание уделяется заключению договора купли-продажи на электронных площадках.*

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

ACTUAL PROBLEMS ARISING AT THE CONCLUSION OF THE CONTRACT OF SALE

***Abstract:** The article discusses the current problems that arise when concluding a purchase and sale agreement. In the course of the study of this topic, the norms of Russian civil legislation and judicial practice were considered. The essence and concept of the contract of sale, the moment of its conclusion and essential conditions are disclosed. Particular attention is paid to the conclusion of a purchase and sale agreement on electronic platforms.*

***Keywords:** civil law, contract law, electronic contracts, purchase and sale agreement, essential conditions.*

В условиях современной рыночной экономики роль договора купли-продажи стремительно возрастает. Так, только на рынке недвижимости за 2021 год спрос вырос на 14,5%. За отчетный период зарегистрировано 4,2 млн прав собственников на основании договоров купли-продажи (за 2020 год – почти 3,7 млн) [1]. Договор купли-продажи ложится в основу формального закрепления перемещения материальных благ в товарной форме, что составляет основу обязательства. Поэтому актуальность исследования сущности договора купли-продажи и вопросов его заключения обуславливается широтой сферы его применения и большой гибкостью в условиях товарно-денежного обмена.

Легальное определение договора купли-продажи содержится в ст. 454 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), согласно 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) [2]. По общему правилу существенным условием договора купли-продажи является его предмет (как пример – количество и наименование товаров, которые

подлежат передаче покупателю), однако, к ним в зависимости от обстоятельств могут присоединиться и иные условия. Среди них – условия, в отношении которых законодательством установлены специальные указания, а также дополнительные условия по заявлению одной из сторон, относительно которых должно быть достигнуто соглашение.

Интересно мнение В.В. Витрянского, мнение которого заключается в том, что на протяжении последних лет формируется практика, в основе которой – неверное представление о существенных условиях договора [3, с. 16]. Для обоснования его позиции следует рассмотреть договор купли-продажи жилого помещения, существенными условиями которого будут являться предмет договора, цена, перечень лиц, имеющих право пользования данным помещением при наличии. Однако. На наш взгляд, перечень лиц, которые обладают правом пользования в отношении отчуждаемого жилья, не следует указывать в договоре в качестве существенного условия. В такой ситуации защитные действия, направленные на права нового собственника, можно было бы применить, если внести корректировки в п. 1 ст. 558 ГК РФ. Их смысл содержится в разрешении покупателю право заключать с такими лицами договор коммерческого найма, если их право пользования жилым помещением бессрочно. Кроме этого, продавец может и не знать обо всех лицах, которые имеют непосредственное право пользования помещением, т.к. в домовой книге, которая могла бы в данном случае оказать помощь, хоть и формально устарела, таких сведений не содержится. Простой пример – проблема наследования жилого помещения дальними родственниками. В том случае, если лицо, проживавшее с умершим, а также вело с ним совместное хозяйство, вправе подать исковое заявление о признании права пользования жилым

помещением. Однако когда договор будет исполнен, новый собственник получает жилье с правами третьих лиц.

Также в соответствии с ст. 26.1 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителя», договор розничной купли-продажи может быть заключен на основании ознакомления потребителя с предложенным продавцом описанием товара посредством каталогов, проспектов, буклетов, фотоснимков, средств связи (телевизионной, почтовой, радиосвязи и других) или иными исключаяющими возможность непосредственного ознакомления потребителя с товаром либо образцом товара при заключении такого договора (дистанционный способ продажи товара) способами [4]. Исходя из приведенной нормы, можно выделить особенность такого способа, что является одновременно и его недостатком с точки зрения приема-передачи - покупатель в таком случае лишен реальной возможности ознакомиться с товаром или его образцом. Как правило, отсутствие реальной возможности оценить качество товара, его размер нередко приводит к возвратам, а в случае невозможности урегулирования конфликтную ситуацию досудебным способом – к подаче искового заявления в судебные органы. Момент заключения договора дистанционным способом сопровождается не только выдачей чека или иного документа, который подтверждает оплату, но и может быть определен моментом получения продавцом сообщения о намерении этот договор заключить. Т.А. Куйдина в своем исследовании обращает внимание на то, что в Закон необходимо добавить следующее положение: «Продавец после получения сообщения потребителя о намерении заключить договор розничной купли-продажи отправляет покупателю документы, подтверждающие заключение договора (счет-фактуру, список товаров, оформленных к заказу и иные документы, подтверждающие заключение договора) [5, с. 336]. Невозможно не согласиться с этим предложением, т.к. в судебной практике возникает огромное количество споров за неимением достаточного количества доказательств, кроме того, ежегодно количество дел

такого характера только возрастает, что и обуславливает необходимость уточнения норм. Кроме того, наиболее уязвимым местом при дистанционных продажах является не столько товар как таковой, а недостаточная, недостоверная или ложная информация о продавце товара, потребительских свойствах и качестве товара.

Исходя из вышесказанного, договор купли-продажи, хоть и является самым распространённым видом договора в условиях современного гражданского оборота, тем не менее, имеет ряд проблем, требующих своевременного разрешения. В частности, процесс цифровизации активно способствует распространению дистанционной купли-продажи, в связи с чем данная отрасль является уязвимой. Совершение покупок в интернет-магазинах нередко оборачивается для покупателя необходимостью защиты своих прав в судебном порядке. Так происходит в случае получения продавцом оплаты по выставленному счету и неисполнения им своих обязательств перед покупателем в виде передачи (отправки) оплаченной вещи.

Библиографический список:

1. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-podvyel-rezultaty-statistiki-po-sdelkam-s-ipotekoy-ddu-i-na-vtorichnom-rynke-za-2021-god/> (дата обращения: 13.11.2022).
2. Гражданский кодекс РФ (Часть вторая). Принят Государственной Думой 22 декабря 1995 г. № 14-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 01 июля 2021 г. № 295-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 13.11.2022).
3. Витрянский В.В. Некоторые основные положения Концепции развития Гражданского законодательства Российской Федерации об обязательствах // Журнал российского права. — 2010. — №1 (157). — С. 13-25.

4. Закон от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (с посл. изм. и доп. от 05 декабря 2022 г. № 478-ФЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL:<http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 13.11.2022).
5. Куйдина Т.А. Договор розничной купли-продажи дистанционным способом: актуальные проблемы правового регулирования // Вопросы российской юстиции. — 2022. — №17. — С. 333-341.
6. Шитов, В.Н. Комплексный подход к анализу конкурентоспособности предприятия / В.Н. Шитов, О.Ф. Цымбалист // Экономический анализ: теория и практика.— 2014.— № 13. - С. 59–63.
7. Чалдаева, Л.А. Экономика предприятия: учебник для бакалавров / Л.А. Чалдаева.— 3-е изд., перераб. и доп.— М.: Юрайт, 2013.— 411 с.