

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ ПРОДАЖИ

Рябова Карина Сергеевна

студент Астраханского государственного технического университета, РФ, г. Астрахань

Иванова Людмила Александровна

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент кафедры «Правоведение» Астраханского государственного технического университета, РФ, г. Астрахань

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF THE CONTRACT OF SALE

Karina Ryabova

Student of Astrakhan State Technical University, Russia, Astrakhan

Ludmila Ivanova

Scientific director, PhD in Law, Associate Professor of Astrakhan State Technical University, Russia, Astrakhan

Аннотация. Актуальность статьи заключается в том, что договор купли-продажи является самым распространенным, а также универсальным и востребованным правовым средством. Несмотря на то, что данный вид договора подробно рассмотрен в российском законодательстве, он имеет немало неточностей и пробелов, из-за которых возникает множество проблем при его использовании и заключении.

Abstract. The relevance of the article lies in the fact that the contract of sale is the most common, as well as universal and in-demand legal means. Despite the fact that this type of contract is considered in detail in Russian legislation, it has many inaccuracies and gaps, which cause many problems when using and concluding it.

Ключевые слова: договор купли-продажи, движимое имущество, недвижимое имущество, правовое регулирование.

Keywords: contract of sale, movable property, immovable property, legal regulation.

В соответствии со 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)» [1].

Договор купли-продажи является одним из традиционных институтов гражданского права, который формировался на протяжении около 4 тысяч лет и в итоге сформировался в главу 30

Гражданского кодекса РФ. Но несмотря на большую популярность в использовании, долгий путь формирования и правовое регулирование, договор купли-продажи имеет ряд проблем, требующий устранения.

Что касается юридической характеристики, то договор купли-продажи является взаимным т.е. стороны договора обладают равными правами и обязанностями, возмездным, т.е. возмездность сделки проявляется в определении денежной суммы и консенсуальным, т.е. договор купли-продажи считается заключенным с момента достижения соглашения сторонами договора по всем существенным условиям договора.

К числу договоров, признаваемых отдельными видами договора купли-продажи, относятся договоры:

- розничной купли-продажи;
- поставки товаров;
- поставки товаров для государственных нужд;
- контрактации;
- энергоснабжения;
- продажи недвижимости;
- продажи предприятия.

Положения главы 30 ГК РФ, которая посвящена купле-продаже, являются основополагающими и по большей части не имеют недочетов и соответствуют реалиям современной России. Кроме того, договор купли-продажи также регулируется специфичными нормативно-правовыми актами, установленными для каждого вида договора купли-продажи, например, Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О государственной регистрации недвижимости» [2].

Основная причина возникновения проблем по договору купли-продажи является факт неисполнения одной из сторон пунктов заключенного договора, что порождает массу судебных исков, поступающих в арбитражные и суды общей юрисдикции. Кроме того, причиной проблем исполнения обязательств в рамках договора купли-продажи может быть непосредственно уклонение субъектом от соблюдения отдельных условий договора, что тоже порождает споры, которые разрешаются судами общей юрисдикции.

Несмотря на проведенную работу Верховного Суда РФ по обобщению судебной практики по вопросам, связанным с порядком и регламентом разрешения гражданских дел об исполнении обязательств в рамках договора купли-продажи [3], основание для расторжения договора купли-продажи продавцом в одностороннем порядке, которое не отражено в Гражданском кодексе РФ, актуально лишь для судебной практики и не может применяться сторонами договора купли-продажи самостоятельно. Такое положение дел, может, и уменьшило число споров по договору купли-продажи, но увеличило количество работы судебной системы Российской Федерации. Поэтому необходимо данное основание для расторжения договора купли-продажи продавцом в одностороннем порядке закрепить в Гражданском кодексе.

Также, достаточно важной проблемой 30 главы ГК РФ по вопросу заключения договора купли-продажи на недвижимое имущество является тот факт, что существует несовпадение момента перехода риска гибели товара и момента перехода права собственности на приобретаемый товар. Решением данной проблемы видится в закреплении в ГК РФ нормы, в соответствии с которой риск гибели недвижимого имущества при его реализации переходит на покупателя в момент предоставления недвижимости в собственность.

Еще одной проблемой при исполнении обязательств в рамках договора купли-продажи является факт отсутствия законодательное толкования таких важных терминов для

обеспечения единого понимания участниками гражданского оборота, как «товар» и «работа». Поэтому в Гражданском кодексе необходимо закрепление данных терминов.

Таким образом, подводя итоги, можно сказать следующее. Несмотря на широкую правовую базу по вопросу заключения, исполнения обязательств и расторжения договора купли-продажи, она требует дополнения новыми положениями и устранение существующих правовых пробелов.

Список литературы:

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. 01.01.2022) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант плюс».
2. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант плюс».
3. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27 декабря 2017 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018. № 12.