

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРОВ, НАПРАВЛЕННЫХ НА ПЕРЕДАЧУ ИМУЩЕСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ

Карелин Роман Алексеевич

студент, Волгоградский государственный университет, РФ, г. Волгоград

THE LEGAL NATURE OF CONTRACTS AIMED AT TRANSFERRING PROPERTY TO OWNERSHIP

Roman Karelin

Student, Volgograd state University, Russia, Volgograd

Аннотация. Договоры, направленные на передачу имущества в собственность от одного владельца к другому, имеют особую правовую природу, которая тесно связана с основами гражданского права и базовыми принципами, определяющими обязательства сторон. Правовая природа договоров о передаче имущества в собственность предполагает защиту прав третьих лиц и их интересов, что проявляется, к примеру, в механизмах защиты прав кредиторов, что предотвращает возможные злоупотребления участниками сделки. В статье будут описаны виды таких договоров, их особенности, существенные условия и прочие нюансы.

Abstract. Contracts aimed at transferring property from one owner to another have a special legal nature, which is closely related to the foundations of civil law and the basic principles defining the obligations of the parties. The legal nature of property transfer agreements presupposes the protection of the rights of third parties and their interests, which is manifested, for example, in mechanisms for protecting the rights of creditors, which prevents possible abuses by the participants in the transaction. The article will describe the types of such contracts, their features, essential conditions and other nuances.

Ключевые слова: договор, договора, имущество, собственность, сделка, право.

Keywords: contract, contracts, property, ownership, transaction, law.

Договоры о передаче имущества в собственность являются регулятором обращения объектов материального мира. С точки зрения гражданского права, передача имущества в собственность происходит в итоге достижения согласия сторон по основным, а именно существенным условиям договора. При этом важно учитывать, что передача может осуществляться и возмездно, и безвозмездно.

Правовая природа договоров о передаче имущества в собственность подразумевает соблюдение определённых формальностей, таких как нотариальное удостоверение или государственная регистрация, в зависимости от характера имущества и требований

законодательства [6, с.184].

Договоры, о передаче прав собственности, среди которых наибольшее распространение имеют купля-продажа, дарение, рента, мена и другие, служат инструментами для регулирования отношений между всеми участниками сделки. Главной характеристикой таких договоров является то, что они создают обязательства, ведущие к переходу прав собственности от одного лица к другому [1].

Важным моментом является также принцип свободы договора, который позволяет всем сторонам самостоятельно определять условия передачи имущества, при этом соблюдая установленные законом ограничения. Это определенно создает гибкость в правовом поле при регулировании сделок и способствует максимально эффективному распределению ресурсов [6, с.180].

Основным видом являются договора купли-продажи. В их основе лежит возмездная передача прав собственности, в основном используется в сфере товарного обращения. Обязательства по передаче прав собственности могут быть представлены в виде розничных сделок, оптовых продаж, государственных поставок и закупок, продажи недвижимости, предприятий (подразумевает комплекс возникающих обязательств по передаче прав сразу на несколько объектов недвижимости, товарные остатки, оборудование, интеллектуальную собственность и т.д.) [4, с.10].

Существенными признаками договора купли-продажи является его двусторонняя природа, где одна сторона – это продавец, даже, если он представлен несколькими лицами, а другая покупатель [3]. Покупатель выполняет свои обязательства по оплате договоров купли-продажи при исполнении продавцом своих обязательств по поставке (передаче) товара. Договор считается согласованным, если наименование и количество в договоре передаваемого в собственность другому лицу товара без проблем определяется. Перечисленные признак являются наиболее существенными.

Еще одним распространенным видом договоров являются договора мены, которые предусматривают обязательства по передаче какого-либо товара одной стороне другой в обмен на другой товар. По таким договорам может передаваться и движимое, и недвижимое имущество [1].

Помимо этого, существуют договора ренты, дарения, поставки, контрактации. Несоблюдение договоров регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации [1], штрафы и санкции прописаны в Законе «О защите прав потребителей» [3]. В правовой природе договора заложена возможность судебного разбирательства при невыполнении своих обязательств одной из сторон, заключившей договор.

Каждая из сторон вправе включить в текст договора свои конкретные условия, которые придется согласовать с другой стороной. Исполнение договоров чаще всего нарушается по срокам, качественному исполнению (например, поставлен товар ненадлежащего качества), а также по непредвиденным обстоятельствам (форс-мажор) и иным. Если при нарушении условий договора было совершено противоправное действие или был нарушен порядок заключения или расторжения договора, то последствия к данным ситуациям рассматриваются с точки зрения КоАП РФ [2].

Характерной особенностью договоров можно считать и то обстоятельство, что предметом договора могут быть как простые, так и сложные виды имущества (комплексы). Помимо конкретных вещей и товаров, являющихся предметом договора, его условия могут также включать существенные условия по соблюдению не только обязательств по передаче предмета договора, но и выполнения определенных обязательств в процессе (объект договора). То есть имеет значение не только сам предмет договора, но и исполнение договора определенным способом [5, с.6].

Таким образом, правовая природа договоров по передаче имущества в собственность заключается не только в определении наиболее существенных признаков, предметов и объектов договора, но и в обеспечении свободы выбора условий договора, причем

последовательность выполнения обязательств является условной, ориентировочной, если не определена условиями договора как существенное обязательство.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // Собрание законодательства РФ. – 01.01.2024. – N 1 (ч. 1). – С. 3.
3. Закон РФ О защите прав потребителей от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 18.07.24) // Текст электронный//КонсультантПлюс: официальный сайт. – 2024.
URL:https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/?ysclid=lyzuuy5tu672498312 (дата обращения: 23.07.2024).
4. Брагинский, М. И. Договорное право: общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — 4-е изд. - Москва : Статут, 2020. - 847 с. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1225764> (дата обращения: 24.07.2024). – Режим доступа: по подписке.
5. Брагинский, М. И. Договорное право. Книга 2. Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. - 2-е изд., стер. - Москва : Статут, 2011. - 780 с. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/309194> (дата обращения: 20.07.2024). – Режим доступа: по подписке.
6. Зенин, И. А. Гражданское право. Общая часть : учебник для вузов / И. А. Зенин. — 20-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 526 с. — (Высшее образование).— Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/537358> (дата обращения: 22.07.2024).
7. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 1. Общая часть / В. С. Ем [и др.]; отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Статут, 2019. С. 211.