

**ИНСТИТУТ КУПЛИ-ПРОДАЖИ: ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА****Сарычева Екатерина Геннадьевна**

студент, Российский государственный социальный университет, РФ, г. Москва

**INSTITUTE OF PURCHASE AND SALE: HISTORY OF RUSSIAN LEGISLATION
DEVELOPMENT*****Ekaterina Sarycheva****Student, Russian State Social University, Russia, Moscow*

Аннотация. В статье анализируются история возникновения договора купли-продажи в России. Исследуется порядок регулирования правоотношений сторон купли-продажи. Проанализированы законы регламентирующие правоотношения отношения между продавца и покупателя.

Abstract. The article analyzes the history of the contract of sale in Russia. The procedure for regulating the legal relations of the parties to the purchase and sale is investigated. The laws regulating legal relations between the seller and the buyer are analyzed.

Ключевые слова: договор купли-продажи недвижимости, Русская Правда, Российская империя, недвижимое имущество, государственное устройство.

Keywords: real estate purchase and sale agreement, Russian truth, Russian Empire, real estate, state structure.

Договор купли-продажи без всякого сомнения можно отнести к наиболее традиционному институту гражданского права. Причем, историко-правовая традиционность данного вида договора присуща многим странам как западного, так и восточного мира.

Положения содержащиеся в договоре купли-продажи были разработаны и заложены в него ещё в цивильном и преторском праве древнего Рима и на протяжении последующих веков юристы остальных стран возрождали, перенимали и адаптировали данные положения под свои условия существования [7, с. 31]. Говоря о развитии института договора купли-продажи в России, условно можно выделить следующие периоды: X-XVI вв.; XVII-XVIII вв.; XIX-нач. XX вв.; советский период, а также период современной России с начала 90-х годов прошлого столетия. Как видно, в основу данного деления легли формы правления и государственное устройство [5, с. 37].

В период X-XVII веков регулирование правоотношений сторон купли-продажи и иных видов договоров было изложено в своде законов феодальной Руси - Русской Правде. Наличие

данного закона свидетельствует о существовании разновидности товарно-денежных отношений, а также в развитии института частной собственности в феодальном русском государстве.

Согласно положения Русской Правды большинство договоров, включая договор купли-продажи, заключались при условии обязательного присутствия свидетелей (ст. 37 и 39 Русской Правды), а при продаже материально-значимых вещей - публично. Помимо этого, аналогично римскому праву, от продавца товара требовалось обязательно быть собственником продаваемой вещи. В случае совершения купли-продажи товара, не принадлежащего продавцу, товар мог быть возвращен третьему лицу, являющимся собственником вещи согласно закону. Следует обратить внимание на дополнительное требование Русской Правды к условиям законности сделки по купле-продаже имущества. Так, помимо продавца, покупателя, а также свидетелей закон вводит процессуальное лицо – мытника. Мытник является представителем государства и публичной власти, а также сборщиком пошлин. В процессе исполнения своих обязанностей покупатель передает продавцу «ногату» (мелкую монету), а продавец покупателю реализуемый товар.

Предметом договора купли-продажи могли быть движимые и недвижимые вещи, в том числе крепостные (так называемые «холопы»). Вопрос правового регулирования купли-продажи «холопов» довольно глубоко был регламентирован нормами Русской Правды. Особое внимание уделялось даже не столько самому договору, сколько порядку разрешения споров, возникающих между сторонами договора в различного рода ситуациях [4, с. 41]. Кроме этого, данный закон включал нормы, регламентирующие правоотношения продавца и покупателя в случае купли-продажи краденных вещей (в том числе домашнего скота и «холопов»), определял последствия для добросовестного и недобросовестного покупателя. Последний, заведомо зная о покупке краденного товара, лишался права собственности на купленную вещь без какой-либо компенсации.

В XVII-XVIII веках основным законом, регламентирующим институт договорного права купли-продажи, являлось Соборное Уложение 1649 года. Можно выделить нововведения в рамках купли-продажи имущества, присущие данному нормативному акту:

- возрастной ценз (с 15 лет), с которого лицо могло вступать в гражданский (хозяйственный) оборот;
- обязательный контроль со стороны государства при заключении большинства сделок с недвижимостью;
- ограничение прав церкви на совершение сделок с недвижимым имуществом.

В остальном, требования, предъявляемые к договору купли-продажи, остались схожи с требованиями, изложенными ранее в Русской Правде.

В XIX-начале XX века основным законодательным документом, действующим до революции 1917 года, был принятый в 1832 году Свод законов Российской Империи. Данный нормативный правовой акт содержал в себе отдельную главу, посвященную заключению, исполнению и прекращению договоров (в том числе и договора купли продажи), а также требования к их оформлению. Помимо этого, Свод законов Российской империи давал и определение договору купли-продажи – это договор, по которому продавец обязуется передать движимое или недвижимое имущество в собственность покупателя («покупщика») за обусловленную денежную сумму.

В Своде законов Российской Империи были определены требования, нарушение которых вели к признанию договора купли-продажи незаконным. Кроме этого, Свод устанавливал перечень имущества, изъятого из оборота, а также границы правомочий сторон договора. Важно отметить, что законодательство Российской империи различало куплю-продажу движимого имущества и недвижимого, а также куплю-продажу частную (по свободной цене) и куплю-продажу на публичных торгах. Существенная особенность договора купли-продажи недвижимого имущества заключалась в его форме и исполнении. Данный вид договора оформлялся исключительно в письменной форме с заключением купчей крепостной с

обязательным пожертвованием в пользу казны денежных средств. Продажа движимого имущества подразумевала достаточность устного соглашения сторон. Публичные торги организовывались с целью продать реализуемое имущество по наиболее высокой цене.

Таким образом, все требования, предъявляемые к договору купли-продажи, которые были известны дореволюционному законодательству Российского государства, хотя и имели определенные правовые особенности, в целом были схожи как по форме, так и по условиям [3, с. 34].

В советский период развития России в связи с национализацией основных средств производства и образованием института социалистической собственности значительное число договорных отношений было упразднено. Так, согласно Декрету о земле, принятому II Съездом Советов в 1917 году, была отменена частная собственность на землю, леса, воды и недра. Данные объекты стали всенародными и теперь находились в исключительном государственном пользовании. Следствием этого стал запрет на продажу земельных участков, что полностью исключило законность договора купли-продажи данных объектов недвижимости. Развитие гражданского общества в советский период было существенно ограничено в правоприменении института договора купли-продажи. Правоотношения между гражданами, гражданами и публичными субъектами торговли сводились лишь к реализации произведенной продукции и товаров в рамках плановой экономики. В юридической литературе того времени данные обстоятельства объяснялись утратой всеобщего значения понятия «стоимость» в условиях социализма. Очень долгое время институт договора купли-продажи оставался без какой-либо нормативной эволюции [6, с. 318]. Принятие новых нормативных правовых актов, в части касающейся регулирования правоотношений покупателя и продавца, последовало уже в послевоенный период развития советского общества. Так, сделки, связанные с куплей-продажей, регламентировались Гражданским кодексом РСФСР 1964 года, Положениями о поставках продукции и товаров 1988 года, а также многочисленными нормативными актами Министерства торговли, Госснаба и другими ведомствами Союза Советских Социалистических Республик [1, с. 4].

В 1991 году в связи с распадом Союза Советских Социалистических Республик и переходом от плановой экономики к рыночной в условиях объективной необходимости проведения экономических реформ была выявлена потребность в обновлении законодательства о договоре купли-продажи. С появлением широкого круга рыночных отношений в обществе наметилась тенденция расширения сферы действия института договора купли-продажи. Первые шаги развития данного правового института в «новой» России были отражены уже в 1991 году в Основах гражданского законодательства [2, с. 48].

В 1996 году с вступлением в законную силу части второй ГК РФ сфера применения договора купли-продажи существенно расширилась. Так, законом были определены общие положения о договоре купли-продажи, а также установлены «специальные» правовые нормы, регулирующие правоотношения сторон в рамках договоров розничной купли-продажи, поставки товаров, продажи предприятий, контрактации, энергоснабжения, поставки товаров для государственных и муниципальных нужд, продажи недвижимости. В данных нормах включено указание на особенности предметного состава различного вида договоров купли-продажи, особенности прав и обязанностей сторон каждого вида договора купли-продажи, требования к их форме, а также к порядку заключения, исполнения и прекращения действия.

Таким образом, из вышеизложенного можно сделать вывод о существовании многовекового пути правовой эволюции договора купли-продажи в России. На каждом этапе исторического развития правового института договора купли-продажи нормы носили свои особенности, а порой и абсурдные на сегодняшний взгляд положения (к примеру – произнесение разного рода клятв при заключении договора купли-продажи). Принимая во внимание важность регламентирования правоотношений покупателя и продавца, общество стремилось вводить и усовершенствовать правовые нормы, направленные на защиту прав данных субъектов. Из приведенного в параграфе материала можно сказать, что правовые акты и нормы различного времени, регулирующие куплю-продажу, были опосредованы как политическими факторами (формой государственного правления и формой государственного устройства), так и экономическими (рыночная экономика, технологическое и научное развитие общества и так далее).

Список литературы:

1. Борисенко А.В. Купля-продажа жилой недвижимости: современные правовые проблемы: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. - Волгоград, 2002. - 27 с.
2. Гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 2 / под общ. ред. М.В. Карпычева, А.М. Хужина. - М.: Инфра-М, 2017. - 560 с.
3. Дадаев Р.В. Русские цивилисты о правовой природе договоров с казной // История государства и права. - 2014. - № 6. - С. 31-34.
4. Договорное право России: реформирование, проблемы и тенденции развития: монография / Е.Е. Богданова, Л.Ю. Василевская, Е.С. Гринь и др. - М.: Инфра-М, 2016. - 192 с.
5. Ильиных Е.В. Истоки договора купли-продажи жилых помещений // История государства и права. - 2007. - № 15. - С. 34-39.
6. Ровный В.В. Договор купли-продажи: из истории отечественной цивилистической мысли // Цивилистические исследования. Выпуск первый: Сборник научных трудов памяти профессора И.В. Федорова / под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. - М.: Статут, 2004. - С. 314-333.
7. Слыщенко В.А. Договор купли-продажи и переход права собственности: Сравнительно-правовое исследование. - М.: Статут, 2011. - 240 с.