

УДК 347.451

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ*Е. В. Печурина*

Донской государственной технической университет (г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация)

Исследуются историческое развитие договора купли-продажи и его актуальность в современном мире. Особое внимание уделяется его развитию в период становления российского государства. Изучены особенности договора купли-продажи не только на современном этапе, но и в период процветания Российской империи. Подведены итоги исследования обширной проблематики юридической природы договора купли-продажи.

Ключевые слова: договор, договор купли-продажи, элементы договора купли-продажи, эволюция договора купли-продажи, юридическая природа договора.

PURCHASE AND SALE AGREEMENT: HISTORY AND MODERNITY*E. V. Pechurina*

Don State Technical University (Rostov-on-Don, Russian Federation)

This scientific article is devoted to the study of the historical development of the contract of sale and its relevance in the modern world. Special attention is paid to its development during the formation of the Russian state. The features of the contract of sale are studied not only at the present stage, but also during the prosperity of the Russian Empire. The results of the research on the broad issues of the legal nature of the purchase and sale agreement are summarized.

Keywords: contract, purchase and sale agreement, elements of the purchase and sale agreement, evolution of the purchase and sale agreement.

Введение. В современных условиях возрастает роль договора купли-продажи как универсальной и целесообразной формы товарно-денежных отношений. Он является одним из основных видов обязательств по передаче имущества в собственность. Поэтому актуальными являются знания истории становления и развития договора купли-продажи. Значительный интерес вызывает период становления российского государства, поскольку именно тогда происходило стремительное развитие экономики и товарно-денежных отношений. Это дало богатую юридическую практику заключения, изменения, расторжения, определения сторон и существенных условий договора купли-продажи. В процессе развития происходил естественный отбор правовых норм купли-продажи. Случайные положения со временем отсеивались, уступая место более обоснованным и качественным, повышая уровень юридической техники.

Основная часть. Согласно ст. 1510, т. X, ч. 1 Свода Законов Российской Империи (далее — свод законов) договор купли-продажи, в частности движимого имущества, является реализованным, когда осуществится передача проданного имущества от продавца в распоряжение покупателя.

Еще одним необходимым условием договора купли-продажи, как и любого другого договора, является взаимное согласие сторон относительно всех существенных условий сделки. Без такого согласия договор не может быть заключен. Однако иногда свободное согласие сторон подвержено некоторому давлению со стороны закона. В Российской империи это имело место [1]:

- при выкупе родовых поместий (ст. 1367, т. X, ч. 1 свода законов);

– при отчуждении экспроприированных участков, т. к. согласно ст. 690, т. X, ч. 1 свода законов: не позволялось самоуправство, а следовательно и осуществление всякого рода договоренностей по данному имуществу без разрешения государства;

– при продаже доли в общей собственности, т. к. согласно ст. 548, т. X, ч. 1 свода законов продажа осуществлялась только с согласия других совладельцев.

Форма договора купли-продажи зависела от того, являлась ли продаваемое имущество движимым или недвижимым. Для купли-продажи движимого имущества закон не устанавливает письменной формы, следовательно устного согласия достаточно для обеспечения силы договора, а его существование может быть доказано свидетельскими показаниями. Продажа недвижимого имущества в соответствии со ст. 1417, т. X, ч. 1 свода законов происходит с помощью купчих крепостных. В соответствии со ст. 1420 свода законов данный документ заключается в нотариальном порядке и превращается в крепостной акт через утверждение его старшим нотариусом. Согласно ст. 1425 купчая крепостного содержит в себе 2 вида условий: существенные и произвольные. Содержание существенных условий: стороны договора; данные о недвижимости и ее законном владельце; отсутствие запретов на эту недвижимость; цена недвижимости. В произвольных условиях может отмечаться так называемая «очистка» имущества. Это уведомление продавца о том, что имущество предварительно никому не было продано или заложено. Кроме этого в произвольных условиях могли указываться сведения об уплате пошлины, гербового сбора, о долговых переводах и платежах от продавца покупателю и другие сведения.

Сторонами договора купли-продажи в Российской империи были продавец и покупатель. Анализируя свод законов, следует отметить, что продавать имущество могли все те, которым распоряжение и отчуждение определенного имущества было не запрещено законом. Из этого следует, что лицо должно не только быть законным владельцем продаваемого имущества, но и субъектом отчуждения, при отсутствии данных условий договор признается недействительным. Например, если на имущество наложен запрет или арест, оно уже не может быть продано, ведь содержание запрета в том и заключается, что владелец имущества лишается права на его отчуждение. От покупателя требуется подтверждение права собственности на купленное имущество. Закон предусматривает недействительной куплю-продажу малолетними и несовершеннолетними лицами без согласия их опекунов или попечителей. Недействительными признаются также договоры, заключенные лицами безумными и расточителями, если их имущество находится под опекой. Кроме этого до 1721 г. и после 1782 г. крестьяне, мещане и купцы не могли покупать заселенные деревни. Это право принадлежало только дворянам [2]. Предполагалась также возможность купли-продажи по доверенности, которая была заключена в законном порядке между собственником имущества и лицом, представляющим его интересы.

В соответствии с правами и обязанностями сторон продавец был обязан заботиться, чтобы покупатель получил купленную вещь. Покупатель был обязан передать продавцу право собственности на продажную цену. Кроме того, продавец нес ответственность перед покупателем за возможное лишение его права владения переданной ему вещь в результате недостаточности оформления такого права. Продавец должен был доставить собственность того качества и количества, которые соответствуют обстоятельствам дела. Право отказаться от договора купли-продажи может быть обусловлено только по взаимному согласию.

Таким образом, в праве Российской империи второй половины XVII-XVIII вв. существовала хорошо налаженная система договоров, которая обслуживала растущие товарно-денежные отношения. Купля-продажа в этот период была двусторонняя, платная и консенсуальная. Сторонами договора выступали продавец и покупатель, хотя не каждый слой

населения был наделен правом, чтобы быть одним из участников договора купли-продажи. Так «несвободное население» было существенно ограничено в правах, а иногда и вовсе бесправно. Таким образом, в этот период еще сохранялось социальное неравенство, которое осталось с прошлых лет.

Существенными элементами договора являются товар и цена [3]. Цель договора купли-продажи заключается в изменении правового режима имущества, в ряде случаев выступающего товаром, то есть происходит перенос права собственности на имущество от продавца к покупателю. Положительным является и то, что Гражданский кодекс РФ (далее — ГК РФ), определяя понятие договора купли-продажи, расширяет объект договора до понятия имущества (товара).

Структура норм ст. 454 ГК РФ «Договор купли-продажи» построена по принципу диспозитивности. То есть законодатель, давая возможность определять значительное количество положений в договоре самим сторонам, минимально вмешивается в регулирование отношений купли-продажи. Такое регулирование необходимо с точки зрения ускорения и гибкости гражданского оборота [4].

К регулированию договоров купли-продажи применяются общие правила о договорах и обязательства в части, не урегулированной ст. 454 ГК РФ. В частности, эти обязательства регулируют порядок заключения договора, форму договора, обеспечение исполнения договора, основания и последствия недействительности сделок и сущность договора купли-продажи. Все эти обязательства следует рассматривать несколько шире, определяя их совокупность как отдельный тип договора. Так, Килабов М. М. придерживается той позиции, что договор купли-продажи относится к типу договоров, регулирующих обязательства по передаче имущества [5].

Исследуя и сопоставляя различные определения сущности, можно сделать заключение, что договор купли-продажи:

- относится к двусторонним договорам, поскольку стороны несут встречные права и обязанности в отношении друг друга с взаимобусловленным характером;
- регулирует отношения сторон, характеризующиеся встречным соглашением в эквивалентной денежной форме, то есть при заключении такого договора всегда имеет место эквивалентная оплата имущества покупателем продавцу;
- относится к числу гибких правовых форм, которые позволяют урегулировать различные по своему характеру имущественные правоотношения;
- относится к средствам регулирования отношений сторон, волеизъявление которых направлено на достижение взаимного интереса и цели процесса товарно-денежного обмена;
- определяет содержание субъективных прав и обязанностей участников договора, то есть, определяя права и обязанности продавца и покупателя, четко устанавливает правовое поле, в рамках которого они действуют;
- относится к универсальным средствам регулирования правоотношений сторон, т. к. не ограничивает субъектный состав и не зависит от формы собственности, организационно-правовой формы и др.
- можно определить как консенсуальный, возмездный и двусторонний (взаимный).

Заключение. Исследована сложная и многогранная проблематика юридической природы договора купли-продажи и выделены его признаки и положения:

- динамика общественных отношений и историческое развитие конструкции договора указывает на постоянное изменение акцентов в его правовом регулировании;

- ст. 454 ГК РФ построена по принципу «от общего к частному», что позволяет применять общие положения о купле-продаже ГК РФ к отдельным видам этой операции;
- сущность договора купли-продажи следует рассматривать несколько шире, определяя его как отдельный тип договора;
- по принципу диспозитивности построена структура норм ст. 454 ГК РФ, которую стоит поддержать, т. к. диспозитивность правового регулирования отношений купли-продажи необходимо рассматривать с учетом ускорения и гибкости гражданского оборота;
- правило встречного исполнения на стороне покупателя не действует в случае заключения договора купли-продажи с предварительной оплатой товара, т. к. в этих обстоятельствах субъектом встречного исполнения будет считаться продавец, который обязан осуществить передачу товара после получения им предоплаты.

Библиографический список

1. Юзефович, Ж. Ю. История становления института договора купли-продажи / Ж. Ю. Юзефович, С. Ю. Телькина // Право и законность: вопросы теории и практики : сб. матер. X Всерос. науч.-практ. конф. — Абакан : Изд-во Хакас. гос. ун-та им. Н. Ф. Катанова, 2020 — С. 49–51.
2. Петренко, А. А. История развития договора розничной купли-продажи / А. А. Петренко // Энигма. — 2020. — № 26. — С. 58–62.
3. Гражданское право / С. С. Алексеев, Б. М. Гонгало, Д. В. Мурзин [и др.] ; под общ. ред. С. С. Алексеева, С. А. Степанова.— 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Проспект; Екатеринбург : Институт частного права, 2014. — 440 с.
4. Никифоров, Р. Н. Договор купли-продажи: виды, понятие и элементы / Р. Н. Никифоров // Молодой ученый. — 2016. — № 21 (125). — С. 634–636.
5. Килабов, М. М. Общая характеристика договора купли-продажи / М. М. Килабов // Молодой ученый. — 2017. — № 7 (141). — С. 352–355.

Об авторе:

Печурина Елизавета Владимировна, студент Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), elizaveta.pechurina@yandex.ru

Author:

Pechurina, Elizaveta V., student, the Department of «Criminal Law and Criminalistics», Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, RF, 344003), elizaveta.pechurina@yandex.ru