

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет»**

Юридический институт

Кафедра Частное и публичное право

Направление подготовки

40.04.01 «Юриспруденция»

Магистерская программа
деятельность

Гражданская и предпринимательская

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему

Договор купли-продажи: вопросы теории и практики

Магистрант 223ЮЮГМ1
номер группы

подпись, дата

Глухова Ю.А.
фамилия, имя, отчество

Научный руководитель: К.Ю.Н
доцент каф.

подпись, дата

Чеснокова Ю.В.

«Частное и публичное право»
ФГБОУ ВО ПГУ
должность

фамилия, инициалы

Консультанты:

по _____
наименование раздела, звание, должность

подпись, дата

фамилия, инициалы

по _____
наименование раздела, звание, должность

подпись, дата

фамилия, инициалы

Нормоконтролер: К.Ю.Н
доцент каф.

«Частное и публичное право»

ФГБОУ ВО ПГУ

должность

подпись, дата

Портнова Е.В.

фамилия, инициалы

Рецензент: Нотариус
должность

подпись, дата

Воронюк Т.А.

фамилия, инициалы

Работа допущена к защите в (протокол заседания кафедры от __ __ 2024 г. № __)

Заведующий кафедрой «ЧиПП»
название

подпись, дата

Казакова Е.Б.

фамилия, инициалы

Работа защищена с оценкой _____ (Протокол от _____ 202 г. № __)

Секретарь ГЭК

подпись, дата

Вдовина Т.Е.

фамилия, инициалы

Пенза, 2025

ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
Юридический институт
Направление «Юриспруденция»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой ЧиПП

название

_____/Е.Б. Казакова/

(инициалы и фамилия)

____ 2022 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студентки гр.№ 223ЮЮГм1
Глуховой Юлии Алексеевны

- 1. Тема работы** Договор купли-продажи: вопросы теории и практики
- 2. Научный руководитель** Чеснокова Ю.В.
- 3. Дата выдачи задания** 01.12.2022.
- 4. Срок сдачи студентом законченной работы** 14.12.2024.
- 5. Перечень подлежащих разработке вопросов:**
 - изучить понятие и особенности договора купли-продажи;
 - рассмотреть формы и порядок заключения договора купли-продажи;
 - охарактеризовать предмет и иные условия договора купли-продажи;
 - раскрыть права и обязанности сторон договора купли-продажи;
 - выявить проблемные аспекты правового регулирования отдельных видов договоров купли-продажи;
 - проанализировать основные направления совершенствования законодательства в сфере договора купли-продажи.

6. Консультанты по работе, с указанием относящихся к ним разделов работы

Раздел	Консультант	Подпись, дата	
		Задание выдал	Выполненное задание принял
Введение		1 декабря 2022 г. Чеснокова Ю.В.	10 января 2023 г. Чеснокова Ю.В.
Общая характеристика договора купли- продажи		10 января 2023 г. Чеснокова Ю.В.	20 апреля 2023 г. Чеснокова Ю.В.
Содержание договора купли-продажи		20 апреля 2023 г. Чеснокова Ю.В.	5 сентября 2023г. Чеснокова Ю.В.
Совершенствование нормативно-правовой базы договора купли- продажи		5 сентября 2023г. Чеснокова Ю.В.	5 марта 2023 г. Чеснокова Ю.В.
Заключение		5 марта 2024 г. Чеснокова Ю.В.	14 декабря 2024 г. Чеснокова Ю.В.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ.....	9
1.1 Понятие и особенности договора купли-продажи.....	9
1.2 Форма и порядок заключения договора купли-продажи.....	13
2 СОДЕРЖАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ.....	16
2.1 Предмет и иные условия договора купли-продажи.....	16
2.2 Права и обязанности сторон договора купли-продажи.....	27
3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ БАЗЫ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ.....	33
3.1 Проблемные аспекты правового регулирования отдельных видов договоров купли-продажи.....	33
3.2 Основные направления совершенствования законодательства в сфере договора купли-продажи.....	43
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	55
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	58

ВВЕДЕНИЕ

Купля-продажа – это традиционный институт гражданского права, при этом он является наиболее ранним институтом, который состоялся как правовое явление. Также, данный институт может быть рассмотрен как договорная форма в рамках римского гражданского (частного) права.

В доктрине гражданского права договор купли-продажи превалирует, проявляя свою уникальность в рамках материально-вещного обмена. Неоспоримо, перемещение товаров демонстрирует основополагающие принципы обязательств, обуславливая прямой эффект в данной категории правоотношений. Существенной характеристикой такого договора служит его адаптивность, позволяющая охватить обширные области действия в экономической ткани общества и юриспруденции, образуя жизненно важную форму обмена активами и ресурсами.

Практика гражданской сферы отражает проблематику, которая возникает в контексте купли-продажи, привлекая внимание к тем вопросам, где законодательные разъяснения не всегда достигают подлинной безупречности. Более того, именно эти условия функционирования купли-продажи задают начальные строчки второго раздела Гражданского Кодекса РФ, акцентируя на важности регулирования уникальных ситуаций гражданско-правовых действий.

Фундаментальным аспектом, объединяющим теоретические и практические подходы к заключению и исполнению сделок, выступает именно купля-продажа. Как следует из аналитики текущих тенденций, она представляет собой не просто типичный, но и наиболее часто используемый договор в гражданском обороте.

Сегодня купля-продажа – это самый распространенный договор гражданского оборота. Перемещение материальных благ в товарной форме, составляющее основу любого обязательства, в договоре купли-продажи выступает в наиболее чистом виде, является его непосредственным

содержанием. Особое значение института купли-продажи в современном праве обусловлено большой гибкостью, широтой сферы его применения, ведь по существу купля-продажа – наиболее универсальная форма товарно-денежного обмена. Поэтому не случайно положения, регулирующие отношения, связанные с куплей-продажей, открывают часть вторую Гражданского Кодекса Российской Федерации, посвященную отдельным видам гражданско-правовых обязательств.

Договор купли-продажи занимает ключевое положение среди иных разновидностей договоров. В сфере применения договоров купли-продажи возникает много дискуссионных проблем, которые представляют тем больший интерес, что позиции законодателя по этому вопросу не всегда безупречна.

Актуальность темы исследования. Значимость института купли-продажи в экономической системе России неуклонно возрастает, отражая тенденции экспансии предпринимательства и усиления экономической активности. Внимание к этому феномену усиливается вследствие экстенсивного расширения сферы его применения, что не только затрагивает традиционные товарные операции, но и охватывает оборот имущественных прав, достижений интеллектуального труда, а также идентификационные символы корпораций и индивидуальных предпринимателей. Стоит подчеркнуть, что договор купли-продажи, являясь фундаментальным инструментом во внутренней и международной торговле, превратился в наиболее универсальный документ, способствующий нормализации коммерческого обмена. Таким образом, рост важности договоров купли-продажи коррелирует с динамикой экономического развития и приспособлением правовой сферы к изменяющимся условиям рыночной экономики.

Целью данной работы является – анализ вопросов теории и практики договора купли-продажи.

Для достижения вышеуказанной цели были поставлены следующие

задачи:

- изучить понятие и особенности договора купли-продажи;
- рассмотреть формы и порядок заключения договора купли-продажи;
- охарактеризовать предмет и иные условия договора купли-продажи;
- раскрыть права и обязанности сторон договора купли-продажи;
- выявить проблемные аспекты правового регулирования отдельных видов договоров купли-продажи;
- проанализировать основные направления совершенствования законодательства в сфере договора купли-продажи.

Объектом данного исследования являются – общественные отношения возникающие при реализации своих прав субъектами правоотношений при заключении, исполнении и расторжении договоров купли-продажи.

Предмет исследования составляет нормативно-правовая база, регулирующая договоры купли-продажи, учебная и научная литература, авторы которой изучают теоретические вопросы данной темы, а также материалы юридической практики и статистические сведения.

Научная новизна исследования обусловлена тем, что в данном исследовании разработаны предложения, повышающие эффективность действия договора купли-продажи.

Степень разработанности проблемы. Вопросы правового регулирования договоров купли-продажи привлекали к себе внимание многих ученых. Значительный вклад в их исследование внесли: М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, В.П. Мозолин, Е.А. Суханов, Г.Ф. Шершеневич и др.

Теоретическую основу данного исследования составили труды вышеуказанных авторов, а также таких ученых как: С.В. Завьялова, Т.А. Пасикова, Д.А. Турицин, Я.В. Шаповалова, А.В. Феоктистов, Г.А. Яковенко и др.

Нормативно-правовую базу составили: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Закон «О защите прав потребителей», Конвенция ООН о договорах международной купли-продажи товаров и др.

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что разработанные предложения и меры, направленные на правовое регулирование договора купли-продажи, могут быть использованы в законодательной и правоприменительной сферах, а также могут стать основой для дальнейших научных исследований по данной тематике.

Методологическую основу данной работы составляют различные общенаучные и специальные методы: диалектический, системный, исторический, формально-логический, метод теоретико-правового прогнозирования.

Апробация результатов диссертационного исследования. Положения диссертационного исследования были отражены и опубликованы в научно – периодической литературе:

1. Чеснокова Ю.В., Глухова Ю.А. Особенности заключения договора купли-продажи недвижимости // Национальная безопасность России: внутренние и внешние угрозы. Сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции (с международным участием). Пенза, 2023. С. 14-17.
2. Чеснокова Ю.В., Глухова Ю.А. Проблемные аспекты купли-продажи недвижимого имущества // Право и государство: теория и практика. 2024. № 6 (234). С. 278-280.

Структура работы. Работа состоит из введения, трех глав включающих в себя шесть параграфов, в которых излагаются основные вопросы рассматриваемой темы, заключения и списка использованных источников.

1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

1.1 Понятие и особенности договора купли-продажи

В современной юридической практике договор купли-продажи является одной из основных форм имущественного обмена товаров. Эта сделка предписана для установления обязанностей по переходу прав собственности. В юридической системе Российской Федерации основные аспекты купли-продажи изложены в главе 30 Гражданского кодекса, раскрывающей регламентацию не только сферы товарообмена, но также регулирования различных договорных взаимоотношений, включая аренду, транспортные услуги, строительные подряды и другие услуги. Помимо кодекса, существуют и дополнительные нормативные акты – указы президента, постановления правительства, которые тоже вносят свой вклад в регулирование данных правоотношений.

Отголоски многовековой истории наследуются в современном гражданском праве. Уже в документе, известном как Русская Правда, отражены механизмы реализации товаров, предусматривающие передачу имущества от продавца покупателю в обмен на наличную оплату. Помимо простой передачи, затрагивались вопросы качества товара и защиты прав купца, включая возврат недоброкачественной продукции и восстановление прав в случае противоправного владения. Нормы той эпохи уже рассматривали сделку купли-продажи как достигнутую по согласованию сторон, подчеркивая консенсуальный характер договора, предоставляя покупателю право собственности на товар после окончания согласовательных процедур или после предоплаты, в момент реализации¹.

Равно как и руки продавца передавали товар в руки покупателя в древности, и как закон регулировал возврат товаров и переход прав

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права / Г.Ф. Шершеневич. - М.: СПАРК, 1999. – С. 127.

собственности при совершении сделки, так и сегодня законодательные механизмы осуществляют управление переходом, определяя роль и место согласованных платежей в договоре купли-продажи, оснащенного дополнительными гарантиями и обязательствами сторон.

Как указывает В.П. Мозолин «Главное отличие между договором купли-продажи и иными гражданско-правовыми договорами состоит не в схеме организации правовых связей между их участниками, а в различии предметов названных договоров и определении специфики их правового регулирования. Если предметом договора купли-продажи служат, прежде всего, вещи, то предметом договоров о производстве работ и оказании услуг, о передаче информации являются соответственно работы, услуги и информация, а предметом договоров об уступке требования и передаче исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности – имущественные права»¹.

В рамках правовой системы Российской Федерации концепция купли-продажи характеризуется как процесс возмездного перемещения имущества от одной стороны к другой в рамках правоотношений. В свете этого определение осуществление сделки купли-продажи выступает основным образцом для различных специфических контрактов. К таковым специализированным формам договоров купли-продажи относят розничные сделки, регламентируемые ст. 492 ГК РФ, договоренности по поставкам товаров, утвержденные в ст. 506 ГК РФ, а также соглашения, касающиеся поставок для удовлетворения государственных нужд по ст. 525 ГК РФ. Также стоит отметить контрактацию, кодифицированную ст. 535 ГК РФ, соглашения об энергоснабжении по ст. 539 ГК РФ, сделки с недвижимостью, определённые ст. 549 ГК РФ, и договоры, касающиеся продажи предприятий, прописанные в ст. 559 ГК РФ.

Эти разнообразные варианты договоров купли-продажи узаконены как отдельные категории и находятся в прямой зависимости от универсальных

¹ Мозолин В.П. Гражданское право: Учебник / В.П. Мозолин. М., - 2014. – С. 20.

положений о купле-продаже, которые в общем объеме изложены в ст. 454-491 Гражданского кодекса РФ. Важно отметить, что общие нормы применяются к этим типам договоров применимо, за исключением случаев, когда специфические положения Гражданского кодекса вносят коррективы в стандартное регулирование отношений купли-продажи.

Как отмечает Суханов Е.А. что «регулируя названные договоры в качестве отдельных видов договора купли-продажи, закон мог ограничиться лишь указанием на их квалифицирующие признаки и установлением применительно к этим договорам некоторых подлежащих приоритетному применению специальных правил, учитывающих специфику регулируемых правоотношений. Какой-либо единый критерий для разграничения отдельных видов договора купли-продажи отсутствует»¹.

В дискурсе гражданско-правовой науки выделяются неоднозначности при попытке усилить систематизацию в сфере договорных отношений. Традиционно предложенные для категоризации элементы, такие как стороны соглашения, намерения субъектов приобретения, характеристики объекта сделки и методология реализации условий договора, являются обоснованиями слишком разнородными, чтобы быть объединенными в единое целое. Тем не менее, признание многообразия каждой категории договоров необходимо для полного понимания механизмов их функционирования в рамках правовой системы.

Ст. 454 ГК РФ раскрывает понятие договора купли-продажи по 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.

Статьей 328 ГК РФ определено, что обязательство уплаты за полученный товар осуществляется в контексте реализации другой стороной

¹ Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. II: Обязательственное право.– 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. – С. 349.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

своих долговых обязательств, тем самым, оно носит взаимный характер. В свете положений данного Кодекса, в случаях предусмотренной предварительной оплаты, обязанность поставщика отгрузить товар также является встречной. Основой консенсуальной природы соглашения о купле-продаже служит достижение обоюдного соглашения по всем необходимым условиям, что приводит к заключению данного договора. Ст. 485 указывает, что цена товара, являющаяся ключевым элементом сделки, должна быть определена в договоре или устанавливаться посредством других допустимых способов, предусмотренных законодательством либо условиями сделки.

Договор требует выполнения взаимных обязательств от продавца и покупателя, в числе которых - передача товара и его оплата, соответственно. Тем не менее, фактическая поставка товара клиенту может происходить после заключения договора, причем параметры данной передачи должны быть прописаны в тексте соответствующего документа. Несмотря на то, что в определённых обстоятельствах, к примеру, при розничной торговле, физическая передача объекта сделки может произойти в момент заключения контракта, это никак не означает, что по факту контракт становится реальным до того момента, когда стороны приходят к единому мнению по всем ключевым деталям договора.

Переопределяя структуру договора, согласно действующему законодательству, условие о цене и другие значимые параметры сделки должны быть точно прописаны в договоре для его юридической силы, иначе он считается незаключенным. Товарообмен в купли - продаже несет безусловный возмездный характер, а ссылка на стоимость - неотъемлемо необходимый аспект, без чего договор не вступает в юридическую силу.

В соответствии с нормативными правилами коммерческого договора купли-продажи, в качестве товаров могут выступать объекты, характеризующиеся как недвижимыми, так и движимыми, классификацией по общим или специфичным особенностям. Кроме того, существует возможность формирования контрактов на товары, находящиеся в сфере будущего

производства или еще предстоящего приобретения со стороны продавца. Само содержание соглашения (сделки, договора) составляет набор согласованных подписавшими его сторонами критерий, в которых закрепляются права и обязанности подписантов, составляющие содержание договорного обещания.

Договор представляет собой комплекс согласованных условий, являющихся взаимно принятыми критериями его участников, устанавливающих и закрепляющих в рамках документа содержание договорных прав и обязательств, а также непосредственные долги сторон.

1.2 Форма и порядок заключения договора купли-продажи

Гражданское законодательство устанавливает, что сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной) (ст. 158 ГК РФ)¹. Сделка, которая может быть совершена устно, считается совершенной и в том случае, когда из поведения лица явствует его воля совершить сделку, т.е. совершат конклюдентные действия.

Сделка, для которой законом или соглашением сторон не установлена письменная (простая или нотариальная) форма, может быть совершена устно. Если иное не установлено соглашением сторон, могут совершаться устно все сделки, исполняемые при самом их совершении, за исключением сделок, для которых установлена нотариальная форма, и сделок, несоблюдение простой письменной формы, которых влечет их недействительность.

Сделки во исполнение договора, заключенного в письменной форме, могут по соглашению сторон совершаться устно, если это не противоречит закону, иным правовым актам и договору. Сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - Ст. 3301.

Письменная форма сделки считается соблюденной также в случае совершения лицом сделки с помощью электронных либо иных технических средств, позволяющих воспроизвести на материальном носителе в неизменном виде содержание сделки, при этом требование о наличии подписи считается выполненным, если использован любой способ, позволяющий достоверно определить лицо, выразившее волю. Законом, иными правовыми актами и соглашением сторон может быть предусмотрен специальный способ достоверного определения лица, выразившего волю. Двусторонние (многосторонние) сделки могут совершаться способами, установленными п. п. 2 и 3 ст. 434 ГК РФ.

Законом, иными правовыми актами и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и тому подобное), и предусматриваться последствия несоблюдения этих требований. Если такие последствия не предусмотрены, применяются последствия несоблюдения простой письменной формы сделки (п. 1 ст. 162 ГК РФ).

Письменная форма сделки признается обязательной при заключении сделки юридических лиц между собой и с гражданами, а также сделки граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки.

Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности. Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Сделка купли-продажи обладает отличительными характеристиками,

одной из которых выступает гибкость формы заключения: от устной до нотариальной. Следует отметить, что типичной для розничных соглашений является устная договоренность. В то же время, контракты, связанные с энергоснабжением и поставками, как правило, требуют письменного оформления. Переход прав собственности на недвижимость и корпоративные объекты чаще всего удостоверяется нотариусом, обуславливая при этом неотъемлемость нотариального участия. В некоторых случаях предусмотрена государственная регистрация договоров. Например, при купле-продаже недвижимости и предприятий.

Очевидно, что вариативность форм сделок купли-продажи обязана многочисленным факторам, среди которых ключевые - характер участников, стоимость актива и его натура. Соответствие оформления договора купли-продажи определенным требованиям становится критерием его законности. Помимо этого, для определенных договоров предписана процедура государственной регистрации, что является обязательным условием для сделок с недвижимостью. Апеллируя такими параметрами, стоит убедиться, что требования к формализации договорных отношений могут значительно варьироваться, что подчеркивает их зависимость от конкретных аспектов и условий сделки.

2 СОДЕРЖАНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

2.1 Предмет и иные условия договора купли-продажи

В случае осуществления купли-продажи, объектом договора выступают продукты, уже произведённые и в настоящее время присутствующие у продавца, или те, которые необходимо создать в будущем.

Главная обязанность продавца состоит в том, чтобы передать покупателю товары, являющихся предметом купли-продажи, в срок, установленный договором, а если такой срок не установлен, в соответствии с правилами об исполнении бессрочного обязательства (ст. 314 ГК РФ). Если иное не предусмотрено договором, продавец обязан передать покупателю вместе с товаром принадлежности продаваемой вещи, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт, сертификат качества и др.), предусмотренные законодательством и договором, одновременно с передачей вещи (ст. 456 ГК РФ)¹.

Договор купли-продажи может быть заключен с условием о его исполнении к строго определенному сроку. Это возможно, когда из его содержания ясно вытекает, что при нарушении срока исполнения покупатель утрачивает интерес к договору. Продавец не вправе производить исполнение по такому договору до наступления или после истечения срока без согласия покупателя и в том случае, если покупатель не воспользовался правом на отказ от исполнения договора (ст. 457 ГК РФ).

Для отчуждения объекта по договору купли-продажи, вещь должна обладать свойством оборотоспособности, то есть способностью к передаче от продавца к покупателю. Зачастую в роли объекта выступают материальные предметы, способные удовлетворять определённые потребности человека, будь они искусственно созданными или природными. Особое внимание

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

уделяется вопросу своевременности передачи товаров, например, поставка елок к зимним праздникам является критически временной, так как их ценность падает с завершением сезона празднований.

Товары, чья реализация законодательно ограничена, например, яды и наркотические вещества, становятся предметом коммерческих соглашений исключительно при наличии соответствующих лицензий у продавца. Иные же товары, изъятые из гражданского оборота, в принципе недоступны для купли-продажи.

Категория товаров, подпадающих под определенные законодательные ограничения, включает такие специальные активы, как ценные бумаги и валютные ценности. В их случае положения общего гражданского законодательства регулируются в рамках, определенных специфическими правилами, изложенными в таких законах, как ФЗ «О рынке ценных бумаг» от 22 апреля 1996 года, ФЗ «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 года, Закон РФ «О валютном регулировании и валютном контроле» от 9 октября 1992 года и другие.

К существенным условиям договора относят:

1. Предмет договора, если договор не позволяет определить количество подлежащего передаче товара, то он считается незаключенным;
2. Условия, в отношении которых имеются специальные указания в законах или иных правовых актах в том, что они являются существенными для договоров данного вида;
3. Условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Всякий договор может быть признан заключенным лишь в случаях, когда между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ)¹.

В области гражданского права значимыми являются исследования В.В.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

Витрянского и М.И. Брагинского, отмечающие искажённое восприятие понятия существенных условий договоров, распространённое в современных комментариях к Гражданскому кодексу РФ и образовательных материалах. Упомянутые эксперты подчёркивают, что доминирующая точка зрения слишком узко трактует существенные условия договоров, ограничивая их теми положениями, без которых договор считается несостоятельным¹. В соответствии с ошибочной тенденцией, в литературе представлено мнение, что для контракта купли-продажи решающими являются только название и объём товара в силу ст. 455 ГК РФ, пренебрегая такими факторами, как цена и качество. Однако это взгляд критикуется специалистами, поскольку при отсутствии положений, касающихся стоимости или характеристик товара, применяются правила ст. 424 и 469 ГК РФ соответственно, что не должно деградировать их статус до несущественных. Углубляясь в данную проблематику, обнаруживается потенциал для проблематичных последствий в практической плоскости, представляющий угрозу для юридического порядка и стабильности договорных отношений².

Товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи, за исключением изъятых из гражданского оборота, о чем должно быть прямо указано в законе (ст. 129 ГК РФ). Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ, становится очевидным, что материальные объекты классифицируются на основе их способности к перемещению. Данный юридический норматив подразделяет имущество на две категории: элементы, способные к передвижению без утраты их первоначальных характеристик (движимые), и те, которые такой способности

¹ Брагинский М.И., В.В. Витрянский. Договорное право : общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – 4-е изд. – М. : Статут, 2020. – С. 192.

² Скворцова Ю.В. Правовое регулирование и особенности договора купли-продажи // Ленинградский юридический журнал. – 2022. - №. 3. – С. 56.

лишены недвижимые)¹.

К недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, машино-место. К недвижимым вещам относятся также подлежащие госрегистрации воздушные и морские суда, судна внутреннего плавания.

Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется (кроме случаев, указанных в законе).

Договором купли-продажи, может быть предусмотрено, что передаче подлежат товары в определенном соотношении по видам, моделям, размерам, цветам, артикулам и иным признакам (ассортимент). Продавец по такому договору обязан передать покупателю товары в ассортименте, согласованном сторонами (ст. 467).

Передача продавцом предусмотренных договором товаров с нарушением условия об ассортименте дает покупателю право отказаться от их принятия и оплаты, а если они уже оплачены, потребовать возврата уплаченной денежной суммы и возмещения убытков. Если же продавец передаст покупателю наряду с товаром, ассортимент которых соответствует договору, товары с нарушением условий договора об ассортименте, покупатель будет вправе по своему выбору²:

1. Принять товары в ассортименте, предусмотренном договором, и отказаться от остальных товаров;
2. Отказаться от всех полученных товаров;
3. Потребовать заменить товары, не соответствующие условиям

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - ст. 3301.

² Поваров Ю.С. Общие положения о гражданско-правовом договоре / Ю.С. Поваров. - Самара: Издательство Самарского университета, 2020. – С. 19.

договора об ассортименте, товарами в ассортименте, предусмотренном договором;

4. Принять все переданные товары.

Как показывает практика, когда из существа обязательства с очевидностью вытекает, что партия заказанных товаров должна быть передана покупателю в определенном ассортименте, однако соответствующее условие в договоре отсутствует. В таком случае продавец может передать покупателю товары в ассортименте, исходя из известных ему на момент заключения договора потребностей покупателя, либо вовсе отказаться от исполнения обязательства. Товары, не соответствующие условиям договора об ассортименте, считаются принятыми, если покупатель в разумный срок после их получения не сообщит продавцу о своем отказе от товара.

В центре внимания Гражданского кодекса РФ оказываются диспозитивные правила, задача которых - регламентировать отношения между продавцом и покупателем при оспаривании условий контракта, касающихся ассортимента товаров. Условия, относящиеся к ассортименту товаров, должны быть точно оговорены сторонами и являются неотъемлемой частью договора коммерческой сделки в целях избегания казусов, подразумевающих действие диспозитивного права.

Нередко в коммерческой практике случаются прецеденты, вынуждающие стороны прибегнуть к нормам диспозитивного права из-за отсутствия конкретных договорённостей относительно ассортимента. Впрочем, Гражданский кодекс предусматривает строгое соблюдение гарантий качества продукции и чётко определяет непреложную ответственность продавца за соблюдение требований к качеству товаров, согласно отечественной и всемирной практике. В случае если приобретённый товар оказывается дефектным, покупатель имеет неоспоримое право требовать возмещения убытков.

Кроме того, покупатель вправе настаивать на уменьшении размера оплаты, бесплатном устранении недостатков или на возмещении затрат на

ремонт дефективного товара. Эти меры предусмотрены ст. 475 ГК РФ и относятся к стандартным средствам защиты прав потребителей. Следственно, значимость чёткого декларирования условий по ассортименту продукции в договоре между сторонами неоспорима и является фундаментальной для добросовестного и стабильного имущественного оборота.

Требования, предъявляемые к качеству товара, должны быть предусмотрены договором купли-продажи. Продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору. Отсутствие в договоре положений касательно качества товара может стать почвой для возникновения разногласий. В подобных ситуациях предусмотрен ряд мер, на основе норм Гражданского Кодекса РФ, направленных на урегулирование последствий передачи некачественной продукции покупателю и предотвращение подобных инцидентов.

С целью не допустить передачи дефектного товара и разрешения споров, положения законодательства РФ могут оказать значительную помощь. При отсутствии в договоре условия о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется.

Если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями. При продаже товара по образцу или описанию продавец обязан передать покупателю товар, который соответствует образцу или описанию.

Если в соответствии с установленным законом порядком предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям. Данные положения согласуются с критериями, определенными по стандартам Венской конвенции относительно контрактов межгосударственного типа коммерческого обмена изделиями, как это

изложено в ст. 35¹.

Важное значение имеют нормы о гарантии качества товара. Необходимо различать законную гарантию качества товара и договорную. Законная гарантия будет применяться в случае, если таковая не предусмотрена договором.

Сущность законной гарантии в ГК РФ выражена следующим образом: товары должны соответствовать требованиям, предъявляемым к их качеству, в момент передачи покупателю, если иной момент определения соответствия товаров этим требованиям не предусмотрен договором, и в пределах разумного срока должны быть пригодными для целей, для которых товары такого рода обычно используются.

В случае, когда представление продавцом гарантии качества товаров предусмотрено договором (договорная гарантия), продавец обязан передать покупателю товары, которые должны соответствовать требованиям, предъявляемым к их качеству, в течение определенного периода времени, установленного договором (гарантийного срока).

От гарантии качества товара следует отличать срок годности товара, то есть определенный законом, иными правовыми актами, государственными стандартами или иными обязательными правилами период времени, по истечении которого товар считается непригодным для использования по назначению. Очевидно, что в договоре не может быть установлен гарантийный срок, превышающий срок годности товаров.

Кроме того, продавец обязан передать покупателю товары с таким расчетом, чтобы они могли быть использованы по назначению до истечения срока годности. Ответственность продавца за ненадлежащее качество товаров во многом будет зависеть от того, имеется ли договорная гарантия качества товара. По общему правилу (то есть при наличии законной гарантии) продавец отвечает за недостатки товаров, если покупатель докажет, что недостатки

¹ Конвенция ООН о договорах международной купли-продажи товаров (Вена, 11 апреля 1980 г.) // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. – 1994. - № 1.

возникли до момента перехода риска случайной гибели или случайной порчи на покупателя или по причинам, возникшим до этого момента. В отношении товаров, на которые продавцом представлена гарантия качества, он отвечает за недостатки товаров, если не докажет, что они возникли после передачи покупателю вследствие нарушения покупателем правил пользования товарами или их хранения, а также действия третьих лиц или непреодолимой силы (ст.476 ГК РФ)¹.

Существуют последствия нарушения продавцом условия договора о качестве товара:

1. Соразмерное уменьшение покупной цены;
2. Безвозмездное устранение недостатков товара в разумный срок;
3. Возмещение своих расходов на устранение недостатков товаров.

Еще более жесткие последствия предусмотрены в отношении продавца, допустившего существенное нарушение требований к качеству товара (например, передачу покупателю некачественных товаров с неустраняемыми недостатками). В этом случае покупатель наделен правом по своему выбору, отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы или потребовать замены товаров ненадлежащего качества на товары, соответствующие условиям договора.

Для осуществления возможности воспользоваться законодательно закрепленными правами, критически важно, чтобы потребитель не просто знал, но строго следовал установленным правилам, которые регламентируют процедуру анализа качества приобретенных изделий и временные рамки для выявления в них потенциальных дефектов.

Оценка качественных характеристик товаров требует строгого соблюдения не только законодательством регламентированных норм, но и отраслевых стандартов, а также других нормативно-правовых документов. Срок для выявления недостатков товара, подлежащего перевозке или отправке

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

по почте, исчисляется со дня доставки товара в место его назначения. Если на товар установлен гарантийный срок, покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, при обнаружении недостатков в течение гарантийного срока. Аналогичные требования покупатель вправе предъявить продавцу при обнаружении недостатков в комплектующих деталях и изделиях. Если гарантийный срок на комплектующее изделие меньше чем на основное, то в пределах гарантийного срока основного изделия, а если больше - то в течение гарантийного срока комплектующего изделия.

В отношении товара, на который установлен срок годности, покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, если они обнаружены в течение срока годности товара. В случае, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки товара обнаружены покупателем по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю, продавец несет ответственность, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до передачи товара покупателю или по причинам, возникшим до этого момента (ст. 477 ГК РФ)¹.

Продавец обязан передать покупателю товар, соответствующий условиям договора купли-продажи о комплектности. В случае, когда договором не определена комплектность товара, продавец обязан передать покупателю товар, комплектность которого определена обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Если договором купли-продажи предусмотрена обязанность продавца передать покупателю определенный набор товаров в комплекте (комплект товаров), обязательство считается выполненным с момента передачи всех товаров, включенных в комплект.

В случае передачи некомплектных товаров покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца:

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

1. Соразмерного уменьшения покупной цены;
2. Доукомплектования товара в разумный срок.

При невыполнении одного из этих требований, в частности о доукомплектовании товара, покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать уплаты (возврата) денежной суммы за товар. Покупатель обязан известить продавца о нарушении условий договора купли-продажи, об ассортименте, о качестве, комплектности, таре или об упаковке в срок, предусмотренный законом, иными актами или договором. Если такой срок не установлен, в разумный срок. Если покупатель не уведомит продавца и продавец докажет, что невыполнение этого правила покупателем повлекло невозможность удовлетворить его требования или влечет для продавца несоизмеримые расходы по сравнению с теми, которые он понес бы, если бы был своевременно извещен о нарушении договора.

Товар длительного использования, в соответствии с действующими положениями российского законодательства, обладает установленным изготовителем сроком службы. Данный интервал времени включает в себя обязательства изготовителя предоставлять покупателю возможность эксплуатировать продукт в соответствии с его назначением, а также несение ответственности за значительные дефекты, возникшие по причине производственных ошибок. Этот срок службы может быть определен самим изготовителем, даже если наложение такого определения является его прямой обязанностью. Отличительной чертой срока годности, который обусловлен нормативными актами, является то, что по его истечении использовать продукт в предполагаемых целях невозможно, в силу чего дальнейшая реализация становится недопустимой. Традиционно срок службы применяется к товарам, не подверженным быстрому износу, в то время как срок годности относится к скоропортящимся изделиям и потребительским товарам, таким как еда и парфюмерия¹.

¹ Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 04.08.2023) «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 3. - Ст. 140.

В сфере правоотношений между продавцом и покупателем существует необходимость приема товара покупателем как завершающего этапа сделки, за исключением обстоятельств, требующих замены продукции или обстоятельств, при которых покупатель вправе отказаться от оплаты товара согласно ч. 3 ст. 484 ГК РФ. В случае отказа покупателя принять покупку, продавец имеет законное право потребовать принятия товара либо же вправе расторгнуть договор купли-продажи, обращаясь к нормативной базе, специфичной Российской Федерации и регламентирующей защиту прав потребителей.

При заключении сделки купли-продажи, неотъемлемым элементом соглашения выступает точное описание имущества, будь то движимое либо недвижимое, или какой-либо иной товар. Сутью каждой сделки являются предметные характеристики: для автотранспорта уточняется регистрационный номер и мощность в лошадиных силах; для жилплощади определяется кадастровый номер в сочетании с площадью; а товар идентифицируется через наименование и модель. Информация о каждой из сторон сделки, безусловно, включает паспортные данные, и обязательно отмечается, что сторонами могут быть как физические, так и юридические лица.

Заключение договора потребует и зафиксировать дополнительные ключевые пункты: цену объекта сделки, права собственности на него, текущее состояние, полный перечень комплектации, а также условия перехода прав собственности и задаток. Обязательность передачи покупателю документов на объект должна быть надлежащим образом отражена в тексте договора¹.

Таким образом, проведенный анализ договорных отношений в сфере купли-продажи позволил сделать вывод о том, что правоотношения продавца и покупателя ныне действующим законодательством урегулированы достаточно полно, сфера договорных отношений при заключении договора

¹ Кузнецов Е.А. Понятие и существенные условия договора купли-продажи / Е.А. Кузнецов // Синергия Наук. - 2021. - № 60. - С. 396.

купли-продажи постоянно находится в поле зрения законодателя, о чем свидетельствует совершенствование нормативно-правового регулирования отношений в этой сфере.

2.2 Права и обязанности сторон договора купли-продажи

По договору купли-продажи продавец обязан¹:

1. Передать товар в срок. Срок исполнения продавцом обязанности передать товар может быть указан в договоре купли-продажи либо его можно определить из договора.

Большое значение имеют момент передачи товара или момент, когда продавец считается исполнившим обязанность по передаче. В эти моменты риск случайной гибели или случайного повреждения товара переходит на покупателя.

В контексте выполнения сделок купли-продажи, понятие исполнения обязательства продавцом по передаче товара варьируется в зависимости от условий, предусмотренных в контракте, касательно доставки. Условия таковы, что в случае, если договор оснащен положением о доставке, реализация обязанности продавцом наступает тогда, когда он осуществляет вручение товара покупателю или лицу, которое покупатель наделил соответствующими полномочиями. Обратная ситуация, когда договор не содержит статьи о доставке товара, предполагает, что продавец совершает действия по исполнению обязательства, предоставляя товар в распоряжение покупателя непосредственно в локации его нахождения.

Переход права собственности требует фактической передачи товара, но в договоре может быть установлено особое условие, согласно которому переход права возникает моментально с предоставлением товара в пользование покупателю. В случае нарушения продавцом обязательств по

¹ Юкша Я.А. Гражданское право: учебное пособие / Я.А. Юкша. - 5-е изд. – М.: РИОР: ИНФРА-М, 2020. – С. 183.

передаче товара, наступает ответственность, выражающаяся в необходимости возвратить покупателю уплаченную сумму, при условии, что договором охвачены родовые товары, или же необходимости передать именно определенный товар, если речь идет о товарах, имеющих индивидуальные характеристики.

2. Обеспечение передачи товара без прав третьих лиц является долгом продавца. Также, требуется, чтобы продавец информировал покупателя о каких-либо препятствиях, связанных с собственностью продаваемых товаров. В случае если продавец передает товар, на который претендуют третьи лица, он сталкивается с выбором, диктуемым волей покупателя: либо провести уменьшение стоимости вещи, либо осуществить возврат товара и всех финансовых активов, полученных в результате сделки, что становится возможным после аннулирования договора со стороны покупателя.

3. Обязательства продавца включают доставку товара, который должен соответствовать заранее установленным параметрам объема и разнообразия. Для определения объема применяются стандартизированные единицы измерения – такие, как штука, меры массы и ёмкости. Разнообразие предметов торговли, заключающееся в уникальности их видового состава, модификаций, масштабов и палитры цветов, а также прочих дифференцирующих характеристик, называется ассортиментом.

Ответственность продавца за нарушение условия о количестве товара предусмотрена ст. 466 ГК РФ.

В соответствии с договорными условиями, когда отмечается дисбаланс в количестве поставленного товара, наблюдаются различные последствия. Для ситуации, когда обнаруживается, что покупатель получил объем продукции меньше заявленного, продавцу предстоит исполнить одно из обязательств: либо дополнить поставку до договорённого объёма, либо принять обратно уже переданную часть товара с выявленным расхождением в количестве, либо, в случае проведения предоплаты, вернуть соответствующую денежную сумму.

В противоположной ситуации, когда происходит поставка товаров в избыточном количестве, продавец имеет обязательство заняться лишним товаром в разумные сроки после того, как покупатель уведомит об этом обстоятельстве.

4. Продавец по договору купли-продажи имеет обязательство поставлять продукцию, отвечающую установленным параметрам качества. Согласно условиям подобных договоренностей, продукт должен соответствовать критериям, явно обозначенным сторонами или неявно подразумеваемым для товаров сходных категорий.

Если продажа осуществляется с привязкой к образцу или описанию, то покупатель вправе ожидать товар, соответствующий демонстрационному образцу или предоставленному описанию. Открытость информации о недочетах, раскрытых продавцом до сделки, является его законным долгом. В случае утаивания, продавец берет на себя всю полноту ответственности за передачу изделия, не отвечающего стандартам качества.

Сценарии возмещения ущерба дифференцированы в зависимости от градации недостатков: при их «обычности», предоставляется возможность снижения стоимости, ремонта продукции в сроки, приемлемые для покупателя, или компенсации расходов на устранение дефектов. В то же время, при обнаружении «существенных» недостатков, продавцу предписывается возратить средства или заменить дефектный товар на эквивалентный без изъянов.

Продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента. Продавец не отвечает за недостатки товара, если докажет, что они возникли после передачи покупателю, например, вследствие нарушения покупателем правил пользования товаром или его хранения, либо действий третьих лиц, либо непреодолимой силы.

5. Продавец несет ответственность за передачу товара в полной комплектации, в соответствии с условиями, установленными в договоре.

Понятие «комплект товаров» относится к особенностям составляющих, формирующих единый продукт. В случае выявления некомплектности, ответственность продавца заключается в предложении покупателю уценки продукции либо ее полное укомплектование в разумные сроки.

6. В обязанности продавца входит обеспечение передачи товара в соответствующей упаковке или таре, соответствующей установленным нормам. Товар должен быть упакован обычным для такого товара способом, если же такой способ отсутствует – то способом, обеспечивающим сохранность товаров такого рода при обычных условиях хранения и транспортирования.

В соответствии с положениями ст. 482 ГК РФ, продавец обязан упаковать товар. В ситуации, когда товар предоставляется потребителю без соответствующей тары, на продавца ложится ответственность за качество товара. В обстоятельствах же, когда предложенная тара или упаковка не отвечает установленным требованиям, продавец сталкивается с обязанностью осуществить их немедленную замену. Отступая от указанного принципа, продавец обязан удовлетворить требования покупателя, указанные в ст. 475 ГК РФ, обязан исправить все недостатки.

В контексте регламентации взаимных обязанностей, вытекающих из соглашения купли-продажи, исполнитель, осуществляющий функции продавца, обретает определенные полномочия. Среди этих полномочий, в частности, есть право инициировать процесс приёмки товара и оплаты со стороны покупателя. Кроме того, продавец может, при наличии уважительных причин, не передать товар в оговоренные сроки, до момента разрешения проблем. Продавец вправе самостоятельно определить ассортимент передаваемых товаров или отказаться от исполнения договора¹.

В соответствии с договором купли-продажи, покупателю предоставляются определенные права:

¹ Юкша Я.А. Гражданское право: учебное пособие / Я.А. Юкша. - 5-е изд. – М.: РИОР: ИНФРА-М, 2020. – С. 186.

1. Потребитель правомочен на получение товара, согласно установленным временным рамкам, включая все комплектующие и документы. Если продавец отказывается передать покупателю проданный товар, покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи, т.е. расторгнуть договор в одностороннем порядке.

2. В соответствии с действующими нормами, обязанность продавца состоит в том, чтобы поставить продукцию в том объеме, который предварительно был согласован между сторонами. Итак, контрагент, исполняющий роль покупателя, обладает полномочием настаивать на получении именно того количества и качества товаров, которые были оговорены при заключении договора. Если продавец передал меньшее количество товара, чем определено договором, покупатель по общему правилу вправе по своему усмотрению:

- потребовать передать недостающее количество;
- отказаться от переданного товара и от его оплаты;
- потребовать возврата уплаченной суммы, если товар оплачен.

Если же продавец передал большее количество товара, покупатель обязан известить об этом продавца в определенном порядке.

3. Если покупателем был обнаружен брак товара, то он имеет полное право потребовать замену или возврат денежных средств. В случае значительных изъянов, к предыдущим мерам присоединяется возможность замены изделия или возврата уплаченных средств. Соблюдение этих правоустанавливающих положений, покупатель в полном объеме заслуживает качественной передачи приобретенных товаров.

4. Обязанностью продавца является передача товара потребителю в полной комплектации, соответствующей его комплекту. При передаче товара с нарушением этих условий покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца уценки или доукомплектования товара в разумный срок. В случае невыполнения обязательств по дополнительному укомплектованию, предъявляются законные права покупателем для осуществления требования

замены изделия либо для получения возврата уплаченных денежных средств.

5. Закреплено также право покупателя на получение товара, должным образом упакованного в соответствующую тару. Если товар передается без тары и (или) упаковки, покупатель вправе потребовать от продавца упаковать товар по общему правилу. Если товар передается в ненадлежащей таре и (или) упаковке, покупатель вправе потребовать заменить тару.

Таким образом, сторонами договора купли-продажи являются продавец и покупатель, в качестве которых могут выступать как физические, так и юридические лица. Правовое положение сторон договора купли-продажи устанавливается не только законом, но и договором. Отсутствие в договоре каких-либо положений, регулирующих права и обязанности сторон договора купли-продажи, компенсируется законом.

3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ БАЗЫ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

3.1 Проблемные аспекты правового регулирования отдельных видов договоров купли-продажи

В динамике развития российского гражданского законодательства, оставаясь в состоянии трансформации, гражданское право обладает семью ключевыми видами договоров купли-продажи. Проблемы в частности возникают в контексте ст. 493 ГК РФ, и проявляется они в отношении покупателя, лишенного возможности предъявить доказательство платежа. Положения упомянутой статьи не включают в себя свидетельские показания в число прямых прав покупателя, а воплощается в форме, предоставленной ему альтернативы.

Пункты правил, непосредственно затрагивающие условия совершения сделок без применения фискальных документов, остаются не выявленными. Это порождает внимание к недостаточно полной нормативной базы в случаях, когда покупатель не может продемонстрировать документы об оплате. Такое состояние дел переносит акцент на непрекращающийся процесс усовершенствования и формулирования гражданских законоположений, намекая на их незавершенный характер и существующие пробелы в правовой регламентации¹.

Возможность обратиться к свидетельским показаниям закреплена и в статье 493 ГК РФ, регулирующей форму договора розничной купли-продажи, где говорится о том, что отсутствие у покупателя чека или иных документов, подтверждающих оплату, не лишает его возможности сослаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора и его условий.

¹ Скворцова Ю.В. Правовое регулирование и особенности договора купли-продажи// Ленинградский юридический журнал. – 2022. - №. 3. – С. 56.

Определённая обстановка наделяет суды Российской Федерации правом весьма свободно истолковывать сущность ст. 493 Гражданского кодекса, оценивая упоминание показаний очевидцев то как весьма весомое, то как незначительное доказательство, которое может либо подтвердить, либо оставить без подтверждения реализацию договоренности касательно купли-продажи.

Обсуждаемая ст. 493 ГК РФ в настоящее время, очевидно, требует более точного определения касательно вопросов привлечения и оценки свидетельских показаний. Предлагается исследование упомянутой нормы права с целью исключения любых двусмысленностей, что, по сути, позволит обеспечить более высокую юридическую определённость при её применении. Например, данная часть текста может быть сформулирована следующим образом: «Отсутствие у покупателя указанных документов не лишает его возможности ссылаться на свидетельские показания в подтверждение заключения договора и его условий с учетом объективности, незаинтересованности и беспристрастности свидетелей».

Основываясь на положениях ст. 454 ГК РФ, относящихся к обязательствам сторон при заключении договоров купли-продажи, продавец должен переуступить товар во владение покупателя, который, в свою очередь, обязан товар получить и эквивалентную стоимость за него оплатить. Отсутствие в кодексе четких определений понятий «вещь» и «товар» приводит к разногласиям при сделках с различными категориями имущества, ибо критерии, раскрывающие их значение как объект купли-продажи, не выработаны законодательно. Такая неразбериха создаёт благоприятную почву для конфликтных ситуаций и злоупотреблений, в частности, когда продавцы, нарушая федеральные законы и стандарты защиты прав потребителей, отказываются предоставить покупателю полный комплект документации на товар, что является его неременной составляющей. Кроме того, существует проблема в умышленном введении в заблуждение покупателей недобросовестными продавцами относительно качества и характеристик

приобретаемой продукции.

Согласно предложениям реформы текущего законодательства, усовершенствование ст. 456 ГК РФ предполагает корректировку второго пункта данной статьи, причем модификации должны быть представлены через следующую формулировку: «Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, продавец обязан одновременно с передачей вещи передать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт, сертификат качества, инструкцию по эксплуатации и т.п.), предусмотренные законом, иными правовыми актами или договором». Предприниматель, который осознанно маскирует или сокрыто не декларирует атрибуты и характеристики приобретаемых изделий, и также намеренно утаивает соответствующие документы в отношении изделий, подвергается санкциям, прописанным в законодательстве.

Стимулирование прозрачности информации о товарах и уменьшение инцидентов искажения данных в их отношении - вот ожидаемый итог новой редакции законодательных актов. Невозможно не отметить, что проблематика границ определения договорных обязательств, в том числе в разрезе договоров купли-продажи, заслуживает отдельного внимания. В действующем регламенте эти границы зачастую размыты, что порождает правовую неопределенность. Примером такой неопределенности может служить схожесть договора на распространение туристических услуг и стандартного розничного соглашения купли-продажи - позицию, которую продолжают придерживаться некоторые эксперты.

М.Н. Малеина считает, что, по мнению отдельных исследователей, по договору розничной купли-продажи туристского продукта туроператор передает покупателю данный продукт, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного личного использования, а покупатель обязан принять продукт и уплатить за него цену. В рамках розничного сектора торговли, договоры, заключенные в сфере туризма для обеспечения клиента услугами, относятся к модели договоренностей о реализации товаров,

расширяя трактовку данной категории до включения спецификации туристского продукта¹.

Анализ норм ГК РФ и федерального законодательства, регулирующего вопросы приобретения туристических путевок, показывает, что данная сфера напрямую относится к категории услуг. Несмотря на то, что, согласно ст. 10 ФЗ «О туристской деятельности» реализация туристского продукта осуществляется на основании договора, который должен соответствовать законодательству России, условия договора предписаны для участников гражданского оборота, в частности, п. 2 ст. 779 Кодекса, в соответствии с которым к договорам оказания услуг по туристическому обслуживанию подлежат применению правила гл. 39 Кодекса.

Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей в письме «Об особенностях правоприменительной практики, связанной с обеспечением защиты прав потребителей в сфере туристического обслуживания» разъяснила, что к договору о реализации туристского продукта применяются правила, в целом установленные гл.39 Кодекса.

Осуществление трансформации понятий «туристский продукт» в «туристская услуга» и «реализация» в «оказание», как считает С.В. Завьялова, обусловлено стремлением устранить противоречия между положениями Гражданского кодекса РФ и законодательства о туризме и, как следствие, предотвратить дезинформацию потребителей². Именно этот шаг, по её мнению, обеспечит консистентность и прозрачность правоотношений между туристами и организациями, предоставляющими туристические услуги, путём унификации терминологии в договорных конструкциях, конкретно – п. 2 ст. 779 ГК РФ и ст. 9 Закона о туристской деятельности.

Договорно-правовая регуляция экономической деятельности и частных интересов охватывает значительный спектр отношений в современном

¹ Малеина М.Н. Отграничение договора купли-продажи от смежных правовых институтов // Гражданское право. – 2020. – № 6. – С. 3.

² Завьялова С.В. Проблемы гражданско-правового регулирования туристской деятельности в Российской Федерации: монография / С.В. Завьялова. – М.: Проспект, 2019. – С. 32.

обществе. Повседневная жизнь граждан и предпринимательство тесно связаны в гражданском обороте, где договора служат основой для разнообразных имущественных взаимоотношений, касающихся, в том числе личных и семейных потребностей. Роль и значимость таких соглашений велики в самых различных сферах - от бытовых до профессиональных.

Важностью обладают и аспекты, связанные с нормами договорного права - порядок составления договоров, положения о правах и обязанностях сторон, механизмы притязания ответственности и прочие регламенты, касающиеся договорных отношений, которые содействуют структурированию взаимодействий участников рыночного обмена и обеспечивают организацию имущественного оборота. Следовательно, договор становится центральным элементом организации сделок и отношений в сфере гражданского оборота, не исключая принципы ответственности, обусловленные законодательным регулированием.

Изучение специфики договора купли-продажи и его реализации в современных условиях заслуживает особого внимания в свете повышения разнообразия форм его заключения. Особую роль здесь играет гармонизация свободы сторон на заключение договора и возможности волевого самовыражения каждого из участников правоотношения. Договор купли-продажи, особенно в контексте недвижимости, который признается заключенным с акта регистрации соответствующего имущества, представляет собой одну из востребованных моделей гражданско-правовых отношений.

Рассмотрение текущего состояния и вариантов функционирования таких договоренностей связано с оценкой и изучением ключевых аспектов, проявляющихся в проблематике правоприменения и поиске альтернативных путей урегулирования возникающих трудностей. Взгляды ученых, к примеру, Д.А. Турицына, на процесс выявления уникальных свойств этих договоров выделяют акцент на их структурированном понимании и определении¹.

¹ Турицын Д.А. Место договорного права в российском гражданском законодательстве // Правовая парадигма. - 2020. - Т. 19. - № 1. - С. 108.

Общее внимание к договорам купли-продажи, каковые входят в число повседневно применяемых юридических инструментов, подчеркивает важность их аналитического изучения. Именно благодаря тщательному анализу можно выделить возникающие проблемы в их использовании и предложить продуктивные методы их разрешения, что стимулирует эффективность и адаптивность правоприменительных процессов.

Согласно российскому законодательству, государственная регистрация действует как юридически значимая процедура, чье осуществление имеет индивидуальную сущность и целиком укладывается в рамки правомочий, отведённые административно-правовой сфере. Действует понимание, что определённые права приобретают силу с момента их официальной регистрации, соответствующей п. 2 ст. 8 ГК РФ. В контексте недвижимости и сделок, связанных с ней, нормативы чётко определяют обязательность регистрации, утверждая это в пунктах первых ст. 131 и ст. 165 ГК РФ. Аналогично, договор приобретает юридическую силу не ранее момента его регистрации согласно п. 3 ст. 433 упомянутого кодекса. Соответственно, принятие решения о регистрации в ЕГРН или отказе в ней базируется на нормах, устанавливаемых законом, что воплощается в целом ряде законодательных актов.

При рассмотрении механизмов проведения сделок с недвижимым имуществом, следует с особой внимательностью относиться к императивным нормам, установленным в главе 30 ГК РФ. Опираясь на анализ академических трудов, обращается внимание на повторяющееся подчеркивание сложностей, возникающих в ходе этих сделок, данные типы договоров зарекомендовали себя как весьма распространенные на практике.

Условия выполнения сделок купли-продажи недвижимости, в частности жилых помещений, часто усложняются наличием обременений, что поднимает ряд осложнений, отмеченных в научных трудах. Также акцентируется внимание на сложностях применения средств материнского капитала в данном контексте. Эксперты в области права, в числе которых Т.А.

Пасикова, Я.В. Шаповалова и Г.А. Яковенко, зафиксировали и анализировали указанные проблематики в своих исследованиях: «Представляется, что данная проблема также может быть решена внесением сведений об использовании материнского капитала в реестр недвижимого имущества в качестве сведений о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости. Указанные сведения может направлять Пенсионный фонд, в качестве контроля за использованием средств материнского капитала»¹.

В рамках анализа существующих юридических и технических аспектов права собственности, ученые А.В. Феоктистов и Е.А. Паксяева подчеркивают значимость точного определения статуса объектов недвижимости². В частности, рассмотрение вопроса применения средств материнского капитала подразумевает их использование в полном объеме или частично для приобретения жилых помещений через различные рода сделок, соответствующие законодательным нормам. При этом заключение договора кредитования с последующим оформлением ипотеки приводит к возникновению обязательств по залогу по отношению к недвижимости.

Нормы действующего законодательства регламентируют механизмы обеспечения прав несовершеннолетних при использовании материнского капитала. Эти меры включают в себя, среди прочего, предоставление сертификата и последующую обязанность выделения общей долевой собственности на недвижимость в пользу всех членов семьи в течение шести месяцев после получения кадастрового паспорта.

Однако применение кредитов для приобретения недвижимости влечет за собой определенные трудности при регистрации долевой собственности на детей в связи с политикой банков и проблематичностью взыскания объекта

¹ Пасикова Т.А., Шаповалова Я.В., Яковенко Г.А. К вопросу о приобретении недвижимости, обремененной правами несовершеннолетних / Т.А. Пасикова, Я.В. Шаповалова, Г.А. Яковенко // Проблемы экономики и юридической практики. - 2021. - № 6. - С. 131-134.

² Феоктистов А.В., Паксяева Е.А. Актуальные проблемы приобретения права собственности граждан на жилые помещения / А.В. Феоктистов, Е.А. Паксяева // Наука. Общество. Государство. - 2021. - Т. 5. - № 4 (20). - С. 152-158.

недвижимости с проживающими в нем несовершеннолетними для кредитных организаций в случае невыполнения кредитных обязательств.

В нашем обществе возникла некоторая проблема, связанная с регулированием использования материнского капитала для приобретения жилья. Законодательство разрешает родителям приобретать недвижимость на эти средства, регистрируя право собственности изначально на одного или обоих родителей, причем без учета прав детей. Только после погашения ипотечного залога предусмотрено переход права также и на детей. Однако слабой стороной закона является отсутствие четких механизмов контроля за выполнением данного обязательства, кроме надзора, который осуществляют органы прокуратуры. Кроме того, в нормативных актах не указаны правила, обязывающие отражать использование материнского капитала в документации по праву собственности.

Особняком стоят вопросы уголовной и публичной ответственности, в частности применение ст. 159.2 УК РФ, не говоря уже о возможности взыскания возвращенных средств маткапитала в бюджет. Еще более беспокоит, что в судебной практике не редки случаи, когда невыполнение законного требования о переоформлении собственности становится причиной признания недействительными сделок с недвижимостью. В этом контексте можно упомянуть ряд судебных дел, подтверждающих данную тенденцию.

Именно эти примеры свидетельствуют о серьезности последствий для семейных пар, игнорирующих законодательные предписания о переоформлении права собственности, включая риски для финансового благосостояния семьи.

В сфере недвижимых активов зафиксированы инциденты, где объекты, оплаченные с использованием средств материнского капитала, были переданы следующему собственнику. Суды, пренебрегая аргументами о честности нового владельца и положениями ст. 302 ГК РФ, оценили последующие отчуждения как незаконные. Это привело к озабоченности по поводу регулирования процессов передачи права собственности и необходимости в

усиление защиты прав и интересов добросовестных приобретателей.

Стоит подчеркнуть, что проблематика заключения договоров купли-продажи недвижимости сильно осложняется из-за препятствий, возникающих на этапе государственной регистрации. Часто затруднения заключаются в получении актуальной информации об обременении и иных значимых аспектах объекта. Указывает на срочность внедрения эффективных инструментов, способных обеспечить доступ к данным, имеющим критическое значение для обеспечения прав покупателя.

В этом контексте представляется срочным начало целенаправленных действий для разработки и реализации соответствующих механизмов. Такие меры помогут сформировать условия, при которых права потребителей останутся надежно защищены от подобных нарушений, что сейчас время от времени подвергается сомнению судебной практикой, несмотря на очевидные нарушения их интересов.

Рассмотрим Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 03.12.2019 по делу № 88-913/2019. Истец обратилась в суд с иском к гражданину ФИО (далее - ответчик) о признании права собственности на земельный участок в порядке приобретательной давности. Она утверждала, что приобрела у ответчика земельный участок, даже указала, что был составлен договор купли-продажи в простой письменной форме. На основании указанного договора и расписки в получении денежных средств истец вступила в члены СНТ и с 2000 года открыто, добросовестно владеет земельным участком. Договор купли-продажи, по утверждению истца, заключили. Во-первых, договор купли-продажи не сохранился, во-вторых, местонахождение ответчика истцу не известно, другим способом защитить право собственности истец не может. Суд первой инстанции удовлетворил иск, признал право собственности на земельный участок в порядке приобретательной давности. Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения. Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции не нашла оснований

для отмены судебных постановлений. Суды установили, что истец приобрела у ответчика принадлежащий ей по государственному акту о праве собственности, выданному на основании решения исполкома сельского совета земельный участок. С указанного времени истец открыто владеет и пользуется указанным земельным участком, возделывает, несет расходы по содержанию, оплате членских и целевых взносов как член товарищества. Однако надлежащим образом переход права собственности на спорный земельный участок оформлен не был, и в настоящее время истец лишена такой возможности, поскольку местонахождение ответчика ей не известно, что и послужило основанием обращения в суд с настоящими исковыми требованиями. Суды, руководствуясь ст. 234 ГК РФ, п. 16 Постановления Пленума ВС РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», исходили из того, что ответчик отказалась от права собственности на принадлежащий ей земельный участок после получения за него денежных средств от истца, которая стала пользоваться с 2000 года указанным участком, вступила в члены садоводческого товарищества, открыто, непрерывно и добросовестно владея спорным участком как своим собственным, что свидетельствует о возникновении у истца права собственности на него в порядке приобретательной давности. Таким образом, считается, что в данном деле особое значение имело именно получение ответчиком денежных средств за земельный участок и отказ ответчика от права собственности на земельный участок. Им владела и пользовалась истец¹.

Основная проблематика касается рисков для покупателей на вторичном жилищном рынке, связанных с невозможностью выявления «детских» долей в целях использования материнского капитала, что создает юридические

¹ Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 03.12.2019 по делу № 88-913/2019 // КонсультантПлюс [официальный сайт] URL: https://www.consultant.ru/law/podborki/problemny_dogovora_kupli-prodazhi/ (дата обращения: 01.10.2023).

загвоздки и увеличивает расходы. Ситуация усугубляется бессилием официальных органов, склонных к отмене сделок по ст. 168 ГК РФ, вместо пресечения нечестных продавцов, и отсутствием данных об обременениях в Росреестре. Результат - нарастание транзакционных затрат, что обозначает ценообразование и страхование имущества как возможные стратегии минимизации угроз. Тем не менее, сложность подтверждения факта оплаты продавцом в прошлом и невозможность гарантировать чистоту цепочки владения делают российский механизм контроля над сделками с использованием маткапитала неэффективным для защиты прав семей и новоиспеченных собственников.

3.2 Основные направления совершенствования законодательства в сфере договора купли-продажи

Регулирование сделок с недвижимостью, являющейся ключевым активом как для экономически активных юридических лиц, так и жизненно важной для жилищных потребностей граждан, представляет собой важный аспект законодательных усилий. В сфере купли-продажи недвижимости выступают различные объекты: жилищные помещения, где проживают люди, и коммерческое пространство, включая рабочие места предприятий и организаций. Это подчеркивает значимость проработки законодательных норм, касающихся заключения сделок по приобретению или продаже вышеупомянутых объектов. Вместе с тем, немаловажна разработка правил регулирования поставок для исполнения государственных и муниципальных заказов, что также требует углубленного анализа и совершенствования законодательства для обеспечения его актуальности, и эффективности.

Законодатель приводит определение недвижимого имущества в ст. 130 ГК РФ, где к рассматриваемым объектам отнесено все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В анализе положений Гражданского кодекса РФ,

конкретно в ч. 1 ст. 130, выявляется идентификация терминов «недвижимые вещи», «недвижимость» и «недвижимое имущество» как взаимозаменяемых понятий, подразумевающих одно и то же. В этой же статье закрепляется, что к недвижимым вещам относятся и другие объекты, в частности – подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, как непосредственно указанные в абз. 2 ч. 1 ст. 130.

В соответствии с российским законодательством, актуализированным разделением объектов недвижимости является их классификация на имущество, закрепленное, по сути, и по закону¹. Имущество по сути, обусловленное неподвижным состоянием, включает в себя постройки, участки под недра, земельные участки и объекты незавершенного строительства. Эта категория описана в п. 1 ст. 130 ГК РФ. В соответствии с ней, имущество по закону относится к недвижимому в силу его отнесения к недвижимости законодателем, несмотря на внешнюю подвижность таких объектов, какие отнесены к водным, воздушным и морским.

Значительным нововведением, о чем свидетельствует Градостроительный кодекс РФ п. 29 ст. 1, стало введение в список имущества недвижимого понятия «машино-место», обозначающего отведённую для транспортного средства уникально определённую зону помещения или конструкции². Это новшество юридической терминологии нашло своё отражение в ст. 130 Гражданского законодательства, подтверждая динамичное развитие правового регулирования в области недвижимости.

Градостроительный кодекс утверждает, что границы объекта, рассматриваемого как часть недвижимости, доподлинно устанавливаются и обязаны быть зафиксированы в соответствии с нормами, предписанными кадастровым законодательством. Ст. 130 ГК РФ подтверждает, что подробное определение границ парковочного места, как объекта недвижимости, требует

¹ Пилипенко А.Ю. Сущность совершения сделок недвижимости в гражданском праве // Молодежь и наука: шаг к успеху. - 2019. - С. 426.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.02.2024) // Российская газета. – 2004. - № 290.

согласования с законами о государственной регистрации таких объектов. В этом свете, актуализация и формализация границ территории неизбежно подразумевает анализ и применение положений федерального законодательства, задающего рамки для оформления прав на недвижимое имущество. В частности, в нормах статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», непосредственно посвященных описанию «машино-места», закреплено, что местоположение «машино-места» устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения.

Границы «машино-места» определяются проектной документацией здания, сооружения. В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объекте недвижимости.

Рассматривая институт купли-продажи недвижимости и сопутствующие ему правовые аспекты, следует отметить существенную роль документального подтверждения статуса недвижимости. Определяются либо признаются объекты как недвижимое имущество на основе нескольких критериев. Прежде всего, учитывается тесная связь имущества с земельным участком. Помимо этого, важно убедиться, что объект не является частью категории «недвижимости по закону», как то: морские суда и космические объекты¹. Завершающим этапом выступает подтверждение наличия у объекта всех необходимых документов, таких как адресация, кадастровый номер и технические параметры, включая размеры и этажность.

Необходимо также осознавать, что объекты недвижимости являются субъектами активных гражданско-правовых отношений и часто становятся центральными элементами различных форм сделок, включая торговлю. В контексте таких операций, по законодательству устанавливаются определенные непереносимые условия, обязательные для выполнения.

¹ Иншакова А.О. Оборот объектов гражданских прав имущественного характера: основные понятия, виды, тенденции законодательного развития // Legal Concept. - 2020. - №1. - С. 69.

Тем не менее, невзирая на всестороннее правовое регулирование торговли недвижимым имуществом, часто возникают проблемы при заключении договоров, обусловленные как ограничениями действующих нормативных документов, так и, зачастую, недостаточным уровнем правовой осведомленности вовлеченных сторон.

Эта ситуация ясно показывает, что детальный анализ положений Гражданского кодекса РФ крайне важен для выяснения вопросов, которые актуальны при заключении и выполнении договоров купли-продажи объектов недвижимости.

Обращения к категориям движимости и недвижимости в сфере правовых сделок зачастую вступают в противоречие с практической реализацией такой классификации. В контексте российского законодательства, дискретность определения сложна из-за вариативности объектов и их характеристик. Например, некоторые элементы, тесно связанные с земельным участком, как рекламные установки, считаются движимыми благами, потому что возможен их демонтаж с минимальными потерями их функционала. Их временный характер и обратимость фиксации говорят о такой классификации.

В то время как заборы, инфраструктура и даже асфальтовое покрытие, несмотря на свою очевидную привязанность к месту, не всегда воспринимаются как часть недвижимого имущества. Их вспомогательная роль и отсутствие автономной значимости часто исключает их из обеих категорий. Это демонстрирует недостаточность однозначных законодательных рамок.

Создавая более сложную картину, определения Верховного Суда РФ добавляют исключения для таких особенных структур, как накопительные емкости, которые, будучи подземными сооружениями инженерного типа, закрепленные в правовом пространстве, как недвижимость, так как их трансферт подразумевает значительные потери функциональности.

Торговые павильоны и киоски, несут в себе элементы неопределенности, особенно когда они физически неотделимы от земли и

обладают всеми внешними характеристиками зданий. Сам факт наличия адресации и технической зафиксированности документально не всегда является достаточным для признания их недвижимостью.

Четкость возникает в результате судебных интерпретаций, замещая менее определенные рамки закона и подчеркивая нужду вглядывания в тонкие детали, балансируя между физической привязанностью к земле и возможностями извлечения без ущерба функциональности.

Трудности в классификации активов как недвижимости часто возникают на практике, несмотря на чёткие характеристики, изложенные в Гражданском кодексе РФ. Следовательно, уточнение гражданско-правовых определений, в контексте классификации имущества, представляется целесообразным на уровне законодательства. Письменная форма договора является ключевым условием для сделок, связанных с недвижимостью, поскольку её отсутствие, как указывается в п. 2 ст. 550 ГК РФ, приравнивается к недействительности такого соглашения. Судебный анализ демонстрирует негативные последствия для лиц, проигнорировавших требование письменного оформления при покупке недвижимости: они подвергаются риску утраты прав на квартиру, дом или другой объект недвижимого имущества.

Таким образом, покупатели, несомненно, берут на себя основную ответственность в деле легального приобретения и дальнейшего использования имущества.

Например, Чертковским районным судом Ростовской области было рассмотрено гражданское дело по иску ФИО1 к администрации муниципального образования «Кутейниковское сельское поселение» о признании договора купли-продажи состоявшимся и признании права собственности на объекты недвижимости¹.

Судом установлено, истец ФИО1 купила у ФИО2 жилой дом и

¹ Решение Чертковского районного суда Ростовской области от 9 февраля 2022 г. № 2-36/2022 по гражданскому делу № 2-36/2022 // КонсультантПлюс [официальный сайт] URL: <https://sudact.ru/regular/doc/r8yGNwT7Y0g8/> (дата обращения: 15.10.2023).

земельный участок. Сделка была совершена в простой письменной форме, а именно: продавцом ФИОЗ была составлена расписка, которая содержит в себе все существенные условия договора купли-продажи недвижимого имущества, а также подписи обеих сторон сделки. Однако она не спешила регистрировать переход права собственности, поскольку была уверена, что, если у неё есть письменная расписка, подтверждающая покупку ею жилого дома и земельного участка, то никаких действий больше производить не нужно.

Исследовав и оценив в порядке ст. ст. 12, 56, 67 ГПК РФ представленные истцом доказательства, суд правомерно исходит из того, что оснований признания расписки от 02.03.2003 г. правоустанавливающим документом, сделки совершенной в форме, отвечающей требованиям закона, не имеется, поскольку в представленной истцом расписке не содержится:

- сведений о правах и обязанностях сторон, нет указания на установленные требованиями закона существенные условия, касающиеся предмета договора, которые позволяли бы его индивидуализировать и охарактеризовать сам предмет договора и выделить его из других объектов недвижимости. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным;

- объектами продажи являлись земельный участок и жилой дом с надворными постройками, однако в договоре не определена цена конкретно за каждый продаваемый объект, что свидетельствует об отсутствии одного из существенных условий для заключения договора - согласования цены по каждому объекту недвижимости;

- ссылки на правовые основания принадлежности спорного имущества продавцу. Несмотря на подтверждение наличия права собственности у ФИО2 на спорное имущество, отсутствие правоустанавливающих документов на объекты недвижимости лишало стороны возможности, в частности, ФИО1 на реальное исполнение обязательств по договору.

Помимо этого, отсутствует документ, подтверждающий передачу

недвижимости продавцом и принятие ее покупателем по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

При таких обстоятельствах доводы истца о том, что при совершении сделки между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора купли-продажи, суд находит несостоятельными.

Таким образом, суд приходит к убеждению, что указанная расписка от 02.03.2003 г., подписанная ФИО2 и ФИО1, не отвечает требованиям, предъявляемым к договорам купли-продажи недвижимости и не подтверждает заключение между сторонами договора купли-продажи, в связи с чем не имеется оснований для признания за истцом права собственности на спорные объекты недвижимости (земельный участок и жилой дом).

Истец ФИО1 имела возможность зарегистрировать переход права собственности в установленном законом порядке, однако это не сделала. С соответствующими требованиями о понуждении ФИО2 (или его возможных наследников) к регистрации права собственности истец не обращалась, в связи с чем суд приходит к выводу о том, что расписку нельзя признать доказательством, подтверждающим, что ФИО2 отказался от принадлежащего ему права на недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего спора.

Суд решил: в удовлетворении искового заявления ФИО1 к администрации муниципального образования «Кутейниковское сельское поселение» Чертковского района Ростовской области о признании договора купли-продажи состоявшимся и признании права собственности на объекты недвижимости – отказать.

В деле о купле-продаже недвижимости доминируют строгие нормы, диктующие необходимость включения ключевых аспектов в документ: стороны сделки, объект недвижимости и его стоимость. В контрасте с этим, правовая осведомлённость граждан, осуществляющих сделки, многими характеризуется как несовершенная. Неудивительно, что отсутствие полноценного отражения важнейших деталей в документе приводит к

отрицанию его доказательной силы о заключении соглашения между участвующими сторонами.

Источником бесчисленных споров в правоприменительной практике становятся различные трактовки понятия недействительности договора, которые руководствуются чрезвычайно широким диапазоном оснований. Среди спорных моментов упоминаются подобные моменты: наличие не зарегистрированных дополнений к соглашению, отсутствие печати компании на тексте договора, не прошитые или не пронумерованные страницы. Однако подобные аргументы не находят понимания и признания со стороны судей.

Позднее анализ указывает на одну из основных проблематик сегодня: возможность совершения сделок с имуществом, принадлежащим лицам, осуществляющим исполнительное производство. Что касается должника, то в случаях, когда на его имущество не наложен арест, ему предоставляется право производить любые действия с собственностью в пределах закона, включая уступку прав на дом, землю и прочее.

Необходимо закрепить в гражданском законодательстве РФ предписание насчет обязательности открытия продавцом недвижимости сберегательного счета в банковском учреждении, что будет обеспечивать процесс передачи платежа от покупателя. Соответствующая сумма должна быть переведена на данный счет до момента, когда право собственности на объект недвижимости формально зарегистрировано государственными органами. Такое нововведение позволит опровергнуть любые сомнения в подлинности операций с недвижимостью и будет способствовать защите юридических интересов кредиторов и лиц, предъявляющих имущественные иски к собственникам такого образа имущества. В дополнение, данная мера в значительной мере сократит возможности для действия мошеннических схем в сфере сделок с недвижимостью. Используя этот счет, владелец средств получает возможность обращения с ними только по факту официальной регистрации перехода права собственности. Такая схема взаимодействий между сторонами и банком станет гарантией, что оплата за недвижимость

квалифицируется как должным образом совершенная.

Это требуется для искоренения растущей проблемы мошеннических схем, при которых должники используют текущие недочеты в законодательстве для того, чтобы уступать права на свою недвижимость другим лицам через фиктивные контракты купли-продажи. Подобные операции служат методом для ухода от ареста и последующей конфискации имущества в пользу кредитора, задача которого – взыскание долгов. С учетом этих аспектов, пересмотр норм, управляющих процессом купли-продажи недвижимости, должен быть признан настоятельной необходимостью для восстановления порядка и справедливости в гражданских отношениях в контексте распоряжения недвижимым имуществом.

В силу вышеизложенного, очевидно, что обновление норм гражданского права в части купли-продажи недвижимости представляется неотложной задачей, требующей осмысленных шагов со стороны законодателей.

Рассматривая проблемы договора поставки товаров для государственных и муниципальных нужд, прежде всего, необходимо отметить, что в настоящее время на территории России закупки товаров, работ и услуг для государственных и муниципальных нужд производятся по контрактной системе.

В сфере регулирования закупок для нужд государства и муниципалитетов РФ принято рассматривать основные правовые документы. Среди них – ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Этот нормативный акт несёт в себе задачу установления единых правовых и экономических основ, на которых базируется система государственных и муниципальных закупок, включая ассортимент товаров, а также весь объем необходимых работ и услуг¹. Тем не менее, возникают споры относительно

¹ Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 01.10.2024) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. – 2013. - № 14. - Ст. 1652.

гибкости и эффективности предписаний данного закона, ведь он обеспечивает лишь базовое понимание госзакупок, упоминая различные методы выбора поставщиков – конкурсы, аукционы, запросы котировок, или же определение единственного поставщика.

За основные принципы выполнения контрактной системы в пределах государственных и муниципальных нужд отвечает Гражданский кодекс РФ, определяющий в своём параграфе 4 гл. 30 лишь общие положения. Однако ключевое влияние на процесс заключения контрактов оказывает упомянутый Закон о контрактной системе, изучение которого обязательно как для покупателя, так и для поставщика. Сложность закона, наряду со стандартизированным порядком размещения заказов на всех уровнях власти, является предметом дискуссий среди ученых и практиков, которые обсуждают правовые аспекты его внедрения и применения.

В разработанной ФЗ № 44 стратегии, основной целью является повышение качества удовлетворения государственных и муниципальных потребностей через применение комплексного метода к заключению и исполнению контрактов с увеличением степени открытости процедур и присвоением зарубежных практик. Осознавая обозначенную цель, стратегия ставит задачу интегрирования множества инновационных подходов, включая общественный контроль, антидемпинговые стратегии, модификацию и аннулирование договорных обязательств, а также ревизию результатов выполнения контрактов.

Существует обоснованная обеспокоенность, что, несмотря на принятые меры, коррупция в области государственных и муниципальных закупок продолжает оставаться значимой проблемой. Эффективность внедренных мер процесса недостаточно очерчена, предполагая продолжительные нарушения в процедуре осуществления торгов, сложности в мониторинге качества продукции и недостаточно строгую ответственность участников. Как указывает Ф.А. Тасалов в своем исследовании, практическое достижение принципов прозрачности и борьбы с коррупцией, обозначенных в ст. 1 Закона,

на текущий момент остается недостижимым¹.

Законодательство, регулирующее государственные и муниципальные закупки товаров, терпит существенные недостатки, приводящие к разнообразным нарушениям и подрывающие доверие к институтам власти. Недочеты действующей правовой базы выявляют внутренние противоречия, как например, предпочтение некоторым поставщикам, установление контрактов на условиях, ущемляющих интересы заказчика, что прямо противоречит ст. 525 ГК РФ. Нарушение условий договора, без последующего наказания, прямо нарушает п. 2 ст. 527 ГК РФ, а завышение цен на поставляемые товары идет в разрез с правилами ст. 532 ГК РФ. Очевидным становится тот факт, что регламентирование этого процесса по ГК РФ утрачивает свою значимость в пользу ФЗ № 44–ФЗ 2013 года, который ныне стоит во главе угла закупочной системы.

Основополагающие принципы ГК РФ по договорам поставки товаров часто игнорируются, что приводит к росту недовольства среди участников правоотношений. Анализ показывает, что вопрос по кардинальному улучшению законодательного поля срочно требует разрешения. Это не просто вопрос пересмотра норм и правил, он требует комплексного подхода, включая обновление процедур закупок и упрощение их механизмов. Обновление законодательства предполагает введение более простых и прозрачных процедур, обеспечение честной конкуренции между поставщиками и обязательное внедрение устойчивых санкционных механизмов при нарушениях, что способствует снижению уровня злоупотреблений и повышению эффективности использования государственных ресурсов.

В области отечественных бюджетных закупок, как показывает анализ существующих регламентирующих норм, наряду с требованиями ФЗ № 44 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», имеется возможность запроса

¹ Тасалов Ф.А. Контрактная система в сфере государственных закупок России и США: сравнительно-правовое исследование: монография / Ф.А. Тасалов. – М.: Проспект, 2019. – С. 99.

котировок для сделок, общая стоимость которых не достигает 500 тысяч рублей. Однако стоит отметить, что придание бюджетным учреждениям полномочий для самостоятельного выбора поставщиков данного диапазона цен обещает сокращение коррупционных рисков, учитывая напряженность экономического климата страны.

В этом контексте уместно было бы внести изменения в нормативную базу Российской Федерации, конкретно в Гражданский кодекс, дополнив его ст. 525 новым положением.

Предлагается добавить абзац, который бы устанавливал, что положения п. 3 параграфа 4 главы 30 указанного Кодекса распространяют своё действие на договоры поставки товаров для государственных и муниципальных потребностей, осуществляемые без применения конкурентных механизмов, при условии, что такие контракты не превышают заявленного лимита величины суммы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Договор купли-продажи основной вид гражданско-правовых договоров, применяемых в имущественном обороте, в частности в сфере предпринимательской деятельности.

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).

Сторонами договора купли-продажи могут быть любые физические и юридические лица. Договор купли-продажи является генеральным договором, и нормы о купле-продаже применяются к отдельным его видам, если иные правила для них не предусмотрены Гражданским кодексом РФ.

По общему правилу, товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи - определяемые родовыми признаками, или индивидуально определенные, движимые или недвижимые. Из этого правила ст. 129 ГК РФ предусмотрены исключения для вещей, изъятых из оборота или ограниченных в обороте. При этом в некоторых предпринимательских договорах купли-продажи (поставка для государственных нужд, контрактация, продажа предприятий) товар передается покупателю исключительно для использования в предпринимательской деятельности, в других же разновидностях купли-продажи (розничная купля-продажа) - исключительно для использования не связанного с предпринимательской деятельностью, а в третьих (договор энергоснабжения) - и для бытового потребления и для использования в предпринимательской деятельности.

Существенным условием договора купли-продажи является условие о предмете. Условие договора купли-продажи о предмете считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара. Количество товара предусматривается в договоре в соответствующих единицах измерения или в денежном выражении, либо в

договоре устанавливается порядок определения количества товара. Если договор не позволяет определить количество подлежащего передаче товара, договор считается незаключенным. Остальные условия договора купли-продажи, относящиеся к предмету (качество, ассортимент, комплектность, тара и упаковка) - также могут быть согласованы в договоре. Если эти условия не предусмотрены в договоре, правила их определения устанавливаются ГК РФ. Отсутствие специальных указаний в конкретном договоре на эти условия не может служить основанием для признания его незаключенным. Условие о цене также предусматривается в договоре купли-продажи. Вместе с тем в договоре купли-продажи цена может быть вообще не предусмотрена либо ее невозможно определить исходя из условий договора.

Договором купли-продажи определяется срок исполнения обязанности передать товар и порядок его оплаты. Срок оплаты должен быть максимально приближен к моменту передачи товара покупателю. В договоре должны быть указаны права и обязанности продавца и покупателя. Основная обязанность продавца - передать покупателю товар, предусмотренный договором, а основная обязанность покупателя принять переданный ему товар. Указывается ответственность сторон за нарушение обязательств по договору или за ненадлежащее их исполнение, а также штрафные санкции.

Правильное, грамотное составление договора купли-продажи поможет сторонам избежать непроизводительных расходов в виде уплаты пени, штрафов, а также роста дебиторской задолженности. При этом гарантируется чистота совершенной сделки и безубыточность проведенной купли-продажи.

При заключении договора купли-продажи необходимо обязательно обращать внимание на правомочность лица, подписывающего договор со стороны контрагента. Правоприменительная показывает, что часто в этой области имеются нарушения: договор подписывается лицом, которое превышает свои полномочия и правомочия, которые установлены и закреплены в учредительных документах организации (Уставе, Положении, Учредительном договоре).

Необходимо проводить дальнейшую работу по совершенствованию действующего законодательства, регламентирующего сферу поставки товаров для государственных и муниципальных нужд. Как представляется, данный институт нуждается в значительном упрощении процедуры закупок.

Сегодня, исходя из требований действующего ФЗ № 44, приобретение товаров на сумму до пятисот тысяч рублей возможно посредством запроса котировок. Однако в текущей экономической ситуации разумным видится предоставление права бюджетным организациям самостоятельно выбирать поставщиков без проведения конкурсных процедур при покупке товаров на вышеуказанную сумму, что позволит значительно снизить коррупционную составляющую сферы закупок. С целью реализации внесенного предложения ст. 525 ГК РФ следует дополнить п. 3 следующего содержания: «3. Положения параграфа 4 главы 30 настоящего Кодекса применяются к договорам поставки товаров для государственных или муниципальных нужд, цена которых не превышает пятьсот тысяч рублей».

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 01.07.2020 № 1-ФКЗ, от 04.10.2022 № 8-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 2020. - № 31.

2. Конвенция ООН о договорах международной купли-продажи товаров (Вена, 11 апреля 1980 г.) // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. – 1994. - № 1.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.10.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - Ст. 3301.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

5. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ (ред. от 01.09.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1998. - № 31. - Ст. 3823.

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.02.2024) // Российская газета. – 2004. - № 290.

7. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 01.01.2024) «О защите конкуренции» // Российская газета. – 2006. - № 162.

8. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ (ред. от 01.10.2024) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. – 2013. - № 14. - Ст. 1652.

9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. – 2015. - № 156.

10. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 04.08.2023) «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 3. - Ст. 140.

11. Закон РФ от 20.08.1993 г. (ред. от 13.06.2023) №5663-1 «О космической деятельности» // Российская газета. – 1993.

12. Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 03.12.2019 по делу № 88-913/2019 // КонсультантПлюс [официальный сайт] URL: https://www.consultant.ru/law/podborki/problems_dogovora_kupli-prodazhi/ (дата обращения: 01.10.2023).

13. Решение Шатурского городского суда Московской области от 15 декабря 2022 г. по гражданскому делу № 2-1694/2022 // Судебные и нормативные акты РФ [официальный сайт]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/1iXjUkjrafYW/> (дата обращения: 10.09.2023).

14. Решение Чертковского районного суда Ростовской области от 9 февраля 2022 г. № 2-36/2022 по гражданскому делу № 2-36/2022 // КонсультантПлюс [официальный сайт] URL: <https://sudact.ru/regular/doc/r8yGNwT7Y0g8/> (дата обращения: 15.10.2023).

Научная и учебная литература

15. Алпатов, Ю.М., Белов, В.Е. Беседкина, Н.И. Гражданское право. Часть 2. Обязательственное право: учебник / Ю.М. Алпатов, В.Е. Белов, Н.И. Беседкина. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2022. - 626 с.

16. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право : общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – 4-е изд. – М. : Статут, 2020. – 847 с.

17. Витрянский, В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды: учеб. пособие / В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, Е.С. Гетман. - Изд. 2-е, перераб., доп. – М.: Статут, 2019. - 558 с.

18. Городисский, А.М., Вилкова, Н.Г. Венская конвенция о договорах международной купли-продажи товаров. Комментарий / А.М. Городисский,

Н.Г. Вилкова. - М.: Юридическая литература, 2023. - 320 с.

19. Мозолин, В.П. Гражданское право: Учебник / В.П. Мозолин. М., - 2014. – с. 347.

20. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. - 8-е изд. – М.: Статут, 2020. - 351 с.

21. Суханов, Е.А. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. II: Обязательственное право / Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. - 1208 с.

22. Шершеневич, Г.Ф. Учебник торгового права / Г.Ф. Шершеневич. - М.: СПАРК, 1999. - 335 с.

23. Юкша, Я.А. Гражданское право: учебное пособие / Я.А. Юкша. - 5-е изд. – М.: РИОР: ИНФРА-М, 2020. - 404 с.

Публикации в научных журналах, сборниках и СМИ

24. Винников, А.Ю. Проблемы, возникающие при купле-продаже жилых помещений / А.Ю. Винников // Актуальные проблемы прав применения и управления на современном этапе. - 2019. - С. 230-236.

25. Волков, Р.В. Специфика существенных условий гражданско-правового договора купли-продажи с использованием сети Интернет / Р.В. Волков // сборник статей XXXI Международного научно-исследовательского конкурса. Пенза, 2020. - С. 137-140.

26. Гурбансахедов, Д. Вопросы реализации сделок купли-продажи жилых помещений / Д. Гурбансахедов // Перспективы развития научных изысканий: теоретические и практические аспекты. - 2022. - С. 1519.

27. Григорян, Т.Р. Государственный контракт на закупку товаров, работ, услуг для обеспечения государственных нужд: проблемы теории и практики: монография / Т.Р. Григорян. - Москва: Дашков и К, 2020. - 210 с.

28. Деркач, Я.П. Формы и содержание договора купли-продажи недвижимости / Я.П. Деркач // Modern Science. - 2020. - № . 5-2. - С. 90-93.

29. Евтухов, С.Н. Форма договора международной купли-продажи товаров / С.Н. Евтухов // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. - 2021. - № 5-3 (56). - С. 85-88.

30. Завьялова, С.В. Проблемы гражданско-правового регулирования туристской деятельности в Российской Федерации: монография / С.В. Завьялова. – М.: Проспект, 2019. – С. 32.

31. Иншакова, А.О. Оборот объектов гражданских прав имущественного характера: основные понятия, виды, тенденции законодательного развития / А.О. Иншакова // Legal Concept. - 2020. - №1. - С. 69-75.

32. Кочетова, Е.Е. К вопросу о договоре купли-продажи будущей недвижимости / Е.Е. Кочетова // Новые импульсы развития: вопросы научных исследований. - 2021. - № . 4. - С. 122-131.

33. Кузнецов, Е.А. Понятие и существенные условия договора купли-продажи / Е.А. Кузнецов // Синергия Наук. - 2021. - № 60. - С. 396-402.

34. Курбатов, А.Я. Товар как предмет и объект договоров: попытка систематизации доктринальных, законодательных и правоприменительных подходов / А.Я. Курбатов // Хозяйство и право. - 2021. - № 2 (529). - С.4–9.

35. Корсаков, И.В. Понятие и существенные условия договора купли-продажи / И.В. Корсаков // Молодой ученый. - 2022. - № 47 (442). - С. 221-223.

36. Малеина, М.Н. Отграничение договора купли-продажи от смежных правовых институтов / М.Н. Малеина // Гражданское право. – 2020. – № 6. – С. 3–8.

37. Манько, О.В., Мурадян, А.А., Корнеев, А. А. Актуальные проблемы договора купли-продажи будущей недвижимости / О.В. Манько, А.А. Мурадян, А.А. Корнеев // Международный научно-исследовательский журнал. - 2021. -№ . 7-3 (109). - С. 171-173.

38. Осадченко, Э.О. Применение правил об эвикции в отечественном гражданском праве / Э.О. Осадченко // Legal Concept. - 2020. - № 2. - С. 89-96.

39. Пасикова, Т.А., Шаповалова, Я.В., Яковенко, Г.А. К вопросу о

приобретении недвижимости, обремененной правами несовершеннолетних / Т.А. Пасикова, Я.В. Шаповалова, Г.А. Яковенко // Проблемы экономики и юридической практики. - 2021. - № 6. - С. 131-134.

40. Печурина, Е.В. Договор купли-продажи: история и современность / Е.В. Печурина // Молодой исследователь Дона. - 2021. - № 1 (28). – С. 23.

41. Пилипенко, А.Ю. Сущность совершения сделок недвижимости в гражданском праве / А.Ю. Пиленко // Молодежь и наука: шаг к успеху. - 2019. - С. 425-428.

42. Поваров, Ю.С. Общие положения о гражданско-правовом договоре / Ю.С. Поваров. - Самара: Издательство Самарского университета, 2020. - 80 с.

43. Русакевич, И.А. Необходимость нотариальной формы договора купли-продажи жилого помещения в современных социально-экономических условиях / И.А. Русакевич // Инновации. Наука. Образование. - 2021. - № 34. - С. 1492-1496.

44. Романец, Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, Инфра-М, 2019. - 496 с.

45. Сабирова, Т.Р. Договор энергоснабжения в системе гражданско-правовых договоров / Т.Р. Сабирова // Право и государство. – 2021. – № 4 (76). – С. 142-146.

46. Скворцова, Ю.В. Правовое регулирование и особенности договора купли-продажи / Ю.В. Скворцова // Ленинградский юридический журнал. – 2022. - №. 3. – С. 56-62.

47. Турицын, Д.А. Место договорного права в российском гражданском законодательстве / Д.А. Турицын // Правовая парадигма. - 2020. - Т. 19. - № 1. - С. 108-111.

48. Тасалов, Ф.А. Контрактная система в сфере государственных закупок России и США: сравнительно-правовое исследование: монография / Ф.А. Тасалов. – М.: Проспект, 2019. – 188 с.

49. Феоктистов, А.В., Паксяева, Е.А. Актуальные проблемы

приобретения права собственности граждан на жилые помещения / А.В. Феоктистов, Е.А. Паксяева // Наука. Общество. Государство. - 2021. - Т. 5. - № 4 (20). - С. 152-158.

50. Шубин, А.Ю. Основание ответственности продавца в случае эвикции в российском праве / А.Ю. Шубин // Юридические науки, правовое государство и современное законодательство: сборник статей Международной научно-практической конференции. – Пенза, 2020. С. 51 - 54.

Источники на электронных носителях

51. В Росреестре рассказали об итогах учётно-регистрационных действий за I квартал 2022 года // Информационно – правовой портал Говорит Нотариат [официальный сайт] URL: <https://www.govoritnotariat.com> (дата обращения: 14.09.2023).