

**Полянский Станислав Анатольевич**

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Договор купли-продажи в гражданском праве: современное состояние проблемы и исторический аспект**

**Аннотация.** В данной статье рассмотрены проблемы договора купли-продажи в гражданском праве на современном этапе и в историческом аспекте.

Предпринята попытка на основе многогранных исследований, а также изучений научных работ представить собственное видение проблемы договора купли-продажи в гражданском праве.

Выявлена и обоснована необходимость дальнейшего исследования проблематики, связанной с правовым регулированием договора купли-продажи.

**Ключевые слова:** договор, продавец, покупатель, недвижимость, предприятие, права, обязанности, ответственность.

На протяжении длительного времени они достаточно глубоко и полно изучались в отечественной и зарубежной правовой литературе, и в настоящее время создана фундаментальная теоретическая база по данным вопросам.

Вопрос о договоре купли-продажи является одним из наиболее спорных и наименее разработанных гражданско-правовых проблем.

© Институт исковой давности имеет важное значение для защиты нарушенных гражданских прав, в том числе прав потребителей, изготовителей, продавцов и исполнителей услуг. Анализ содержания Закона о защите прав потребителей показывает, что во всех его статьях, упоминающих различные сроки, последние никогда не сочетаются с принятием иска, что является критерием, отличающим сроки судебной защиты гражданских прав от других

сроков, установленных законодательством [3, с. 87]. Законом о защите прав потребителей установлены только пресекательные сроки для обнаружения недостатков, отличающиеся от сроков исковой давности. Гражданский кодекс РФ также не устанавливает специальные сроки исковой давности для предъявления исков по поводу недостатков товаров, проданных по договору розничной купли-продажи.

Предлагается Законом РФ «О защите прав потребителей» установить трёхмесячный срок исковой давности для предъявления исков по поводу недостатков товаров, проданных по договору розничной купли-продажи.

ГК напрямую не регулирует вопросы ответственности продавца в случае эвикции вещи не у самого покупателя (первоначального), а у лица, которому тот ее перепродал. Подобные случаи нередки в сфере продажи недвижимости, где порой выстраиваются огромные цепочки последовательных договоров купли-продажи [1, с. 144]. Представляется, что продавец несет ответственность перед покупателем и в этом случае, однако уже не по правилам ст. 461 ГК (так как здесь основание ответственности — не эвикция), а на общих основаниях, предусмотренных п. 1 ст. 393 ГК.

В законодательстве необходимо провести четкое различие между понятиями ограничение и обременение в отношении недвижимого имущества. При этом под ограничением права на недвижимость следует понимать установленное на основании закона, либо уполномоченными органами, либо на основании сделки уменьшение правомочий собственника по сравнению с объемом правомочий, установленным законом непосредственно. Обременение имущества — это установленные на основании законов и иных нормативных актов или актами уполномоченных органов, либо договором и сохраняющиеся при смене правообладателя ограничения вещных прав на имущество и специальные обязанности обладателей этих прав. Соответствующие определения необходимо включить в ст. 131 Гражданского кодекса РФ и в Закон о регистрации.

В пункте 1 статьи 131 ГК РФ необходимо четко выделить права и ограничения прав, подлежащие регистрации и возникающие с момента регистрации. Одновременно следует указать, что все иные права на объекты недвижимости и их ограничения могут быть зарегистрированы по желанию правообладателя, однако признаются существующими независимо от регистрации.

Вносится предложение изменить формулировку ст. 165 ГК РФ, переместив ее в пункт 7 ст. 131 ГК РФ, который мог бы иметь следующее содержание: «В случае уклонения от регистрации права на недвижимое имущество оно может быть зарегистрировано по решению суда, принятому по иску лица, приобретающего право, или лица, которому отсутствие регистрации права иного лица препятствует регистрации его собственного права на недвижимое имущество». Такая формулировка позволит в судебном порядке зарегистрировать чужое право, поскольку практике встречаются случаи, когда правообладатель, не регистрируя свое право, нарушает охраняемые законом права и интересы других лиц.

Считая основанием возникновения права собственности на вновь созданный объект участие в его создании с целью приобретения на него права собственности, автор предлагает уточнение п. 1 ст. 218 ГК РФ с изложением его в следующей редакции: «Право собственности на новую вещь приобретается лицом (лицами), участвовавшими в ее создании с соблюдением закона и иных правовых актов с целью приобретения на нее права собственности».

В случае, если объект недвижимости является неделимой вещью (ст.133 ГК), то даже при возникновении права общей собственности недвижимая вещь сохраняет свое значение единого самостоятельного объекта гражданского права.

С учетом сказанного необходимо исключить из ст.132, 558 ГК указание на возможность купли-продажи, мены, дарения, аренды, залога и иных сделок по распоряжению частью единого объекта недвижимости. В случаях

возникновения права общей собственности на недвижимость речь должна идти об отчуждении доли в праве общей собственности.

В законодательстве необходимо провести четкое различие между понятиями ограничение и обременение в отношении недвижимого имущества [2, с. 214]. При этом под ограничением права на недвижимость следует понимать установленное на основании закона, либо уполномоченными органами, либо на основании сделки уменьшение правомочий собственника по сравнению с объемом правомочий, установленным законом непосредственно. Обременение имущества — это установленные на основании законов и иных нормативных актов или актами уполномоченных органов, либо договором и сохраняющиеся при смене правообладателя ограничения вещных прав на имущество и специальные обязанности обладателей этих прав. Соответствующие определения необходимо включить в ст. 131 Гражданского кодекс РФ и в Закон о регистрации.

Исполнение договора продажи предприятия можно свести к трем юридически значимым действиям сторон: уведомление кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия; передача предприятия продавцом покупателю; оплата покупателем стоимости предприятия.

Следует отметить необходимость доработки действующего механизма защиты прав кредиторов представленными в данной работе предложениями, а именно:

- целесообразно ввести обязательное уведомление всех кредиторов собственника предприятия, а не только включенных в состав предприятия, перечень которых устанавливается на основании данных акта инвентаризации, бухгалтерского баланса и заключения независимого аудитора; данный перечень, наряду с перечнем включенных в состав предприятия долгов, должен быть обязательным приложением к договору о продаже предприятия;
- необходимо предоставить право кредитору, обязательство перед которым не включено в состав предприятия, в течение определенного срока, а именно трех месяцев, требовать включения обязательства в состав

предприятия, также предоставить ему право пользоваться способами защиты, которые предусмотрены для кредиторов по долгам, включенным в состав предприятия;

- солидарная ответственность продавца и покупателя по не включенным в состав предприятия обязательствам должна устанавливаться с момента предъявления требования кредитора о включении обязательства в состав предприятия до момента фактического включения обязательства в состав предприятия;

- целесообразно введение обязательной публикации в средствах массовой информации, в том числе электронного характера, сведений о совершаемой сделке с предприятием, что позволит кредиторам своевременно принять меры к надлежащему исполнению должником соответствующего обязательства.

Следовательно, нынешнее законодательство не отвечает в должной мере требованиям к полноценному осуществлению и защите субъективных гражданских прав и нуждается в дальнейшем совершенствовании.

### **Литература**

1. Гражданское право: Учебник. 6-е изд. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ООО «ТК Велби», 2015.

2. Грачев Ю.Н. Типичные ошибки во внешнеторговых контрактах. М.: Юристъ, 1996.

3. Постатейный комментарий к Закону РФ «О защите прав потребителей» /Под ред. Я.Е. Парция. М., 2007.

