

Есаулова Полина Станиславовна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Программа магистратуры: Гражданское право

**Основные тенденции развития договора купли-продажи на
современном этапе развития**

Аннотация. Договор купли-продажи, является самым известным правовым договором в мире. В статье будут рассмотрены основные тенденции развития договора купли-продажи и сделаем выводы с чем сопряжены основные тенденции развития указанного договора.

Ключевые слова: договор, купля-продажа, тенденции, субъекты отношений, законность, сделка, законодательство, потребители.

На данный период времени, можно смело утверждать, что договор купли-продажи, это самый широко распространенный договор, с помощью, которого совершаются сделки. Но стоит отметить, что отдельные виды данного договора все же требуют дальнейшего развития и усовершенствования, для более продуктивного использования. К примеру, договор купли-продажи недвижимости в последние пару лет стал весьма востребованным и из-за этого приобрел высокую актуальность на отечественном рынке продаж, и отсюда следует, что любой гражданин, кто вступает в подобные договорные отношения, должен понимать все особенности и специфику данного вида договора купли-продажи.

Отечественная действительность в правовом поле получила такое развитие, что договорные отношения, касающиеся будущей недвижимости, т.е. такой недвижимости, которая еще не сформирована продавцом и не зарегистрирована в свидетельстве о праве собственности, достаточно

актуальны и часто применяются на практике в силу своих преимуществ. Гражданский кодекс не запрещает такого рода сделки. В соответствии с п. 2. ст. 455 ГК РФ договор купли-продажи возможен в заключении «на товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем» [1].

Вектор развития данного вида договора на текущий момент, сталкивается со большим объемом проблем. При этом, Постановление Пленума ВАС РФ № 54 дало им регламентацию. Во-первых, суд установил недействительность договора купли-продажи недвижимости, сославшись на то, что в ст. 168 ГК РФ и ст. 209 ГК РФ, сто связано с тем, что договоры, связанные с недвижимостью, могут заключаться только собственником и подлежат обязательной регламентации. Во-вторых, мы определили, что договор, в котором неправильно определена недвижимость, не был сформирован, но при этом сохранились доказательства, подтверждающие четкое понимание того, что именно было согласовано. Например, если покупатель заключает договор в заблуждении, в котором не содержится достаточных данных об индивидуальном характере недвижимости, продавец обязан возместить ему убытки, причиненные заявленным неисполнением договора [4].

В-третьих, подлежат отделению права застройщика, в том числе в соответствии с пп. 5,6 и 7 Постановления были подробно разъяснены права покупателей, подрядчиков и товарищей, что во много раз упростило процедуру защиты нарушенных прав. В-четвертых, был решен вопрос о предварительной оплате, если продавец злоупотребил этим правом при заключении предварительного договора купли-продажи недвижимости. Это связано с тем, что ранее суды отказывали во многих исках о взыскании просроченных процентов за передачу недвижимости.

На сегодняшний день Постановления Пленума ВАС РФ № 54 регламентирует в п. 8, что покупатель при заключении предварительного договора обязан произвести полную оплату или существенную часть цены приобретаемой недвижимости, а также необходимо квалифицировать данный договор, как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о

предварительной оплате, то есть не может быть расценено судами как оплата аванса [3].

Перспективой дальнейшего развития данного договора, как розничная купля-продажа, является потребность нахождения рабочего механизма защиты прав «более слабой» стороны по данному договору.

Полезно определить тенденции в правовом регулировании на основе изменений в законодательстве о защите прав потребителей за последние несколько лет и законодательных действий, обсуждавшихся в течение того же периода. Анализ внесенных в Закон «О защите прав потребителей» за последние три года изменений свидетельствует о наличии в развитии правового регулирования рассматриваемой сферы общественных отношений следующих тенденций:

- изменения технического характера (например, связанные с применением национальных платежных систем);
- внесение изменений, обусловленных развитием правового регулирования гражданско-правового оборота (получение юридического статуса владельцем агрегатора информации о товарах (услугах));
- расширение механизмов по защите прав потребителей.

Последней из названных тенденций следует уделить особое внимание, поскольку, во-первых, расширение механизма осуществляется в нескольких направлениях, а, во-вторых, формулировки внесенных изменений вызывают некоторые вопросы. Как уже упоминалось выше, расширение механизма защиты прав потребителей осуществляется в нескольких направлениях. Во-первых, речь идет о расширении случаев защиты прав потребителей органами местного самоуправления. Во-вторых, расширен перечень случаев защиты прав потребителей органами федерального государственного надзора в области защиты прав потребителей [5, С. 49-51].

Кроме того, формулировка п.п. 7 п. 4 ст. 40 Закона «О защите прав потребителей» [2] не соответствует требованиям юридической техники. В скобках содержание термина, понятия или категории уточняется, сужается,

раскрывается, либо приводятся равнозначные, синонимичные термины. Между тем, применительно к рассматриваемой норме наблюдается несоответствие исследуемых категорий. Категория «отдельных потребителей» уточняется посредством «группы потребителей» и «неопределенного круга потребителей». Однако первая категория по объему значительно уже второй и третьей, что свидетельствует о неверной формулировке исследуемых положений. Представляется необходимым внести изменения в текст п.п. 7 п. 4 ст. 40 Закона «О защите прав потребителей» и изложить ее без использования скобок, в виде перечисления, через запятую.

Таким образом, можно сделать вывод, что все тенденции, касающиеся развития определенных видов договоров купли-продажи, так или иначе связаны с изменениями в действующем законодательстве.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.10.2022) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (ред. от 14.07.2022). – [Электронный ресурс] // Режим доступа: garant.ru (дата обращения 18.10.2022).
3. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. 2011. № 9.
4. Рудненко Е.Ю. Существенные условия договора // Культура. Наука. Интеграция. 2018. № 3.
5. Юзефович Ж.Ю., Телькина С.Ю. История становления института договора купли-продажи: Сб. мат-лов X Всерос. Науч.-практ. конф. «Право и законность: вопросы теории и практики». Абакан, 2020.