
ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ¹

Назина М.А.

Магистрант Юридического института Белгородского государственного национального исследовательского университета, Россия, г. Белгород
e-mail: 1450439@bsu.edu.ru

Аннотация

Договор купли-продажи имеет широкое распространение во всем мире. Сущность договора купли-продажи в любом государстве относительно одинаковая: одна сторона обязуется передать другой стороне право собственности на вещь за определенную сумму, в то время как другая сторона обязуется принять эту вещь и уплатить оговоренную денежную сумму. В данной статье проанализированы особенности правового регулирования договора купли-продажи в ряде зарубежных стран.

Ключевые слова: договор купли-продажи, правовое регулирование, существенные условия, форма договора, судебный прецедент, недействительность договора, право собственности.

FOREIGN EXPERIENCE IN LEGAL REGULATION OF SALE AND PURCHASE RELATIONS

Nazina M.A.

Graduate student of the Law Institute Belgorod State National Research University, Russia, Belgorod
e-mail: 1450439@bsu.edu.ru

ABSTRACT

The contract of sale and purchase is widely used all over the world. The essence of the contract of sale and purchase is relatively the same in any country: one party agrees to transfer ownership of an item to the other party for a certain amount of money, while the other party agrees to accept the item and pay the agreed amount of money. This article analyzes the legal regulation of the contract of sale and purchase in several foreign countries.

Keywords: sales contract, legal regulation, essential conditions, form of the contract, judicial precedent, invalidity of the contract, and ownership.

¹ Научный руководитель: Цуканов Олег Владимирович, доцент кафедры гражданского права и процесса, к. ю. н., Белгородского государственного национального исследовательского университета, Россия, г. Белгород
Scientific supervisor: Tsukanov Oleg Vladimirovich, Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure, Candidate of Law, Belgorod State National Research University, Russia, Belgorod

Договор купли-продажи в законодательстве Российской Федерации регулируется статьей 454 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее-ГК РФ). Существенными условиями договора купли-продажи являются предмет анализируемого договора, цена. Договор заключается в простой письменной форме, за исключением случаев, требующих нотариального удостоверения сделки, а также за исключением розничной купли-продажи [1]. Сторонами договора купли продажи являются продавец и покупатель.

В законодательстве США рассматриваемый договор именуется «sale contract» или же «contract of sale», что означает «договор продажи». Нормы, регулирующие отношения в сфере купли-продажи, закреплены в Единообразном Торговом Кодексе (далее-ЕТК), помимо указанного специализированного акта, нормы регулирующие отношения купли-продажи закреплены в судебных прецедентах, которые в англосаксонской правовой системе являются источником права.

Стоит отметить, что ЕТК регулирует продажу движимых вещей, которые или уже существуют или будут существовать в будущем, купля-продажа недвижимых вещей регулируется нормами контрактного права [4, с.221].

Для договора купли-продажи в законодательстве США характерна простая письменная форма, но особенность заключается в том, что под простой письменной формой понимается не только привычный письменный документ, но и любой другой документ, подтверждающий заключение договора. В договоре должны быть в обязательном порядке указаны наименования сторон, предмет договора и его количество, а также подписи сторон. Последствием отсутствия обозначенных существенных условий является лишение судебной защиты для данного договора, т.е. его невозможно будет исполнить в судебном порядке, однако сам договор не будет считаться недействительным.

В законодательстве США содержится статья УСС 2-316 в законодательстве США, которая касается исключения или изменения гарантий. Данная норма закрепляет положение о том, что подразумеваемая гарантия пригодности может быть исключена из договора купли продажи. Если обстоятельства не указывают на иное, от подразумеваемой гарантии можно отказаться, используя выражения «как есть», «со всеми неисправностями» или аналогичные формулировки. Мы считаем, что данная норма может быть внедрена в отечественное законодательство, в целях большей защиты прав потребителей. Если в договоре купли-продажи нормы о об отказе предоставлять гарантии не указаны крупным шрифтом и не содержат четкого толкования, то этот пункт не считается действительным.

Во французском праве общие принципы договоров купли-продажи устанавливаются Гражданским кодексом, а особенности указанного договора регулирует Потребительский кодекс. На отдельные виды договор купли-продажи распространяется общее правило: они регулируются специальными нормами, если иное не установлено общими положениями о договоре купли-продажи ФРГ.

Согласно законодательству Франции, анализируемый договор считается заключенным не с момента передачи вещи или оплаты товара, а с момента, когда стороны пришли к соглашению о предмете и цене. При этом до заключения договора продавец обязан уведомить покупателя о существенных свойствах товара: его существенные характеристики и опасные свойства, а также рекомендации по использованию товара. В противном случае продавец привлекается к административной ответственности [3, с.139].

Продавец может получить штраф за несоблюдение требования о наличии этикеток на упакованных товарах и наличие табличек на неупакованных товарах. На табличках и этикетках должна быть указана следующая информация: цена товара, его количество, сведения о продавце, сведения об упаковщике, партия товара, материал, из которого был произведен товар, точный состав и сроки годности продуктов питания и т.д. Кроме того,

этикетки должны в обязательном порядке быть составлены на французском языке, быть доступными для понимания, не подлежать стиранию и быть на видном месте.

Предметом договора купли-продажи по законодательству Франции являются вещи, находящиеся в гражданском обороте, если иное не установлено специальными законами.

Форма договора- нотариальная или простая письменная форма.

В Германии правовое регулирование отношений по купле-продаже регулируется Германским гражданским уложением.

Предметом договора купли-продажи по законодательству данного государства являются передача вещи и права собственности на неё.

Существенными условиями договора являются его объект и цена договора.

В данном случае договор является реальным. Право собственности возникает с передачей вещи, под которой можно понимать, например, передачу ключей или правоустанавливающих документов [5, с.17].

Согласно Германскому гражданскому уложению, покупатель должен осмотреть вещь на наличие в ней недостатков [2, с.219]. Если вещь содержит дефект покупатель вправе её вернуть и потребовать возврата денежных средств или уменьшения стоимости продаваемой вещи.

Договор может быть заключен как в устной, так и в письменной форме. Например, для продажи недвижимости характерна письменная форма и договор удостоверяется нотариусом. Нотариус должен не только заверить подлинность договора, но и прочесть его вслух при этом разъясняя сложные для понимания моменты. Но стоит отметить, что если требование о форме договора не было соблюдено, но передача собственности уже произошла, а факт самой передачи подтвержден записью в поземельной книге, то договор будет признан действительным [6, с.4].

Кроме того, в Германском законодательстве закреплено, что перед заключением сделки проводится полноценный юридический анализ с целью проверки надлежащего собственника имущества, кадастровых характеристик и предусмотренного разрешенного использования объекта недвижимости, а также наличия обременений, в частности: ипотеки, ренты, поземельного долга и сервитута. В отечественном законодательстве не содержится императивной нормы о том, что необходимо проводить юридический анализ приобретаемого имущества. Данные действия совершаются по усмотрению покупателя, в связи с этим достаточно часто можно встретить новости о покупке обременённой недвижимости. На наш взгляд, необходимо закрепить обязанность проверки недвижимости перед покупкой, это помогло бы снизить процент недобросовестных продавцов.

Таким образом, можно сделать вывод, что отличительным признаком договора купли-продажи по законодательству США является то, что даже отсутствие существенных условий договора не влечет его недействительность, а лишь лишает его стороны возможности защитить его в судебном порядке.

Регулирование отношений по купле-продаже Франции во многом схоже с правовым регулированием данного договора в нашем государстве. Обязательное наличие маркировок и специальных табличек во Французском законодательстве схоже с обязанностью продавца, покупателя, изготовителя предоставлять информацию о товаре потребителю, которая закреплена в ст.10 Закона «О защите прав потребителей».

Особенностью Германского гражданского уложения является закрепление обязанности покупателя проверять товар на наличие дефектов, в законодательстве нашего государства у покупателя есть право на проверку товара на наличие дефекта, но это не является обязанностью.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025). // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410;
2. Гражданское и торговое право зарубежных стран: учебник и практикум для вузов / И. А. Зенин. – 15-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – с. 219;
3. Коммерческое (торговое) право зарубежных стран: учебник и практикум для вузов / ответственные редакторы В. Ф. Попондопуло, О. А. Макарова. – 4-е изд. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – с.139;
4. Грибачева, И. С. Зарубежный опыт правового регулирования отношений по купле-продаже / И. С. Грибачева. // Молодой ученый. – 2021. – № 48 (390). – С. 221;
5. Олефиренко Елена Алексеевна Некоторые особенности эволюции договора о купле-продаже и современные тенденции развития на примере сравнительной характеристики института германского гражданского уложения и гражданского кодекса РФ // Образование и право. 2020. С. 177;
6. Трухина Маргарита Леонидовна Процедура купли-продажи недвижимости в Германии // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки. 2017. С.4.

References:

1. Civil Code of the Russian Federation (Part Two) dated 26.01.1996 No. 14-FZ (as amended on 24.06.2025). // Collection of Laws of the Russian Federation. – 1996. – No. 5. – Art. 410;
2. Civil and Commercial Law of Foreign Countries: Textbook and Practicum for Universities / I. A. Zenin. – 15th ed., Rev. and add. – Moscow: Yurayt Publishing House, 2025. – p. 219;
3. Commercial (Trade) Law of Foreign Countries: Textbook and Workshop for Universities / Responsible Editors V. F. Popondopulo, O. A. Makarova. – 4th ed. – Moscow: Yurayt Publishing House, 2025. – p. 139;
4. Gribacheva, I. S. Foreign Experience in Legal Regulation of Purchase and Sale Relations / I. S. Gribacheva. // Young Scientist. – 2021. – No. 48 (390). – P. 221;
5. Olefirenko Elena Alekseevna Some features of the evolution of the contract of sale and purchase and modern trends of development on the example of a comparative characteristic of the institute of the German civil code and the civil code of the Russian Federation // Education and Law. 2020. P. 177;
6. Trukhina Margarita Leonidovna The procedure for the purchase and sale of real estate in Germany // Izvestiya TulGU. Economic and legal sciences. 2017. P.4.