

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра _____ «Гражданское право и процесс» _____
(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Соотношение договоров купли-продажи и мены»

Студент

Д.Н. Лисовская

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. полит. наук., доцент Д.С. Горелик

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022

Аннотация

Тема бакалаврской работы - «Соотношение договоров купли-продажи и мены». Актуальность работы заключается в том, договор мены недостаточно урегулирован на данный момент. Применение в некоторых случаях к нему общих положений о договоре купли-продажи порождает ряд вопросов на практике.

Целью бакалаврской работы является рассмотрение правовых основ мены и купли-продажи как гражданско-правовых договоров, изучение их особенностей и выявление сходств и различий договоров. Достижение данной цели предполагает решение следующих задач:

- Проанализировать правовую природу договоров;
- Исследовать отличия и сходства договоров купли-продажи и мены;
- Выявить проблемы правового регулирования купли-продажи и мены.

Методами исследования являются общенаучные (анализ и синтез), а также специальные методы (историко-правовой и сравнительно-правовой).

Объектом исследования работы являются общественные правоотношения, которые возникают в результате перехода прав собственности между продавцом и покупателем по договорам мены и купли-продажи.

Предметом исследования выступают гражданско-правовые нормы, закрепленные в Гражданском кодексе РФ, Федеральных законах РФ, а так же труды научных деятелей, посвященные изучению данной темы.

Теоретическая база исследования: статьи современных авторов Курбанова Р.А., Гонгало Б.М., Шершеневича Г.Ф. и других.

Нормативная база исследования: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Закон РФ «О защите прав потребителей», и т.д.

Структура бакалаврской работы: введение, две главы, шесть параграфов, заключение и список используемой литературы и источников.

Объем выпускной квалификационной работы составляет 55 страниц.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общие положения договоров купли-продажи и мены.....	7
1.1. История становления, развития договоров купли-продажи и мены.....	7
1.2 Общая характеристика договора купли-продажи	Ошибка!
Закладка не определена.2	
1.3 Основные положения договора мены.....	23
Глава 2 Сравнительная характеристика договоров купли-продажи и мены ..	32
2.1 Основные отличия и разграничения договоров купли-продажи и мены.....	32
2.2 Сравнение актуальности договоров купли-продажи и мены в современном обществе	38
2.3 Проблемные аспекты правового регулирования договоров купли-продажи и мены.....	43
Заключение.....	51
Список используемой литературы и используемых источников.....	53

Введение

Договор купли-продажи в настоящее время имеет широкое распространение в гражданском обороте, но изначально до применения данного вида договора люди приобретали нужные им вещи путем обмена. Так договор мены является одним из древнейших видов сделок.

Договор мены имеет уникальную правовую природу. У него есть отличительные особенности, которые заключаются в том, что каждая сторона в договоре мены является одновременно и покупателем, и продавцом, но денежные обязательства при этом у сторон отсутствуют.

До введения в гражданский оборот такого особого имущественного объекта как деньги, люди приобретали вещь по договору мены. И.Г. Новицкий отмечал: «Обращение вещей (переход их из хозяйства в хозяйство) имело место еще до появления денег и представляло собой непосредственный обмен вещи на вещь (так называемую мену). Это соответствовало общим экономическим условиям общества, только что переходившего от натурального хозяйства к меновому» [13, с.96]. К сожалению, не всегда так легко было найти искомый предмет, который можно было приобрести в обмен на имеющийся.

Таким образом, в последующем необходимому предмету стали давать оценку. Предмету была придана публичная форма.

С этого момента предмет, переданный одной стороной, называли товаром, а другой ценой. Под источником правового регулирования отношений, вытекающих из договора купли-продажи и мены, следует считать Гражданский кодекс Российской Федерации. Договор купли-продажи представляет собой юридическую форму, которая предназначена для обслуживания сферы товарного обращения как внутри страны, так и во внешнеторговом обороте.

В современном мире договор купли-продажи является самым распространенным договором гражданского оборота благодаря большой сфере его применения.

Рассматривая договор мены, важно отметить, что его применение в гражданском обороте современного общества ограничено. Так как не всегда у обеих сторон совпадает востребованность в обмениваемой вещи.

Актуальность данной темы заключается в том, что рассмотрение и изучение договора купли-продажи важно в современном обществе. В определенных ситуациях возникают проблемы толкования судами указанных в законе норм, что говорит о необходимости исследования теоретических и практических аспектов применения законодательства, которое регулирует отношения по договору мены.

Объектом исследования данной работы являются общественные правоотношения, которые возникают в результате перехода прав собственности между продавцом и покупателем по договорам мены и купли-продажи.

Предметом исследования выступают гражданско-правовые нормы, закрепленные в Гражданском кодексе РФ, Федеральные законы РФ, а так же труды научных деятелей, которые посвящены изучению договора купли-продажи и мены.

Целью бакалаврской работы является глубокое изучение договора купли-продажи и мены, их сопоставление, выявление сходных и отличительных особенностей. Реализация данной темы предполагает решение следующих задач:

- проанализировать правовую природу договоров купли-продажи и мены;
- изучить особенности содержания, исполнения договоров купли-продажи и мены;
- определить порядок заключения договоров купли-продажи и мены;

- исследовать отличия и сходства договоров купли-продажи и мены; выявить проблемные аспекты правового регулирования договоров купли-продажи и мены.

Методами исследования являются общенаучные (анализ и синтез), а также специальные методы (историко-правовой и сравнительно-правовой).

В ходе исследования была использована теоретическая база, которая включает в себя статьи следующих современных авторов: Абова Т.Е., Богуславского М.М., Агеева А.Г. и т.д.

Была использована учебная литература следующих авторов: Новицкого И.Б., Курбанова Р.А., Гонгало Б.М., Шершеневича Г.Ф. и других.

Нормативной базой исследования послужили такие нормативно-правовые акты, как: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Закон РФ «О защите прав потребителей и др.

Были исследованы материалы юридической практики Высшего Арбитражного Суда РФ, районных судов РФ.

Данная работа состоит из введения, двух глав, шести подглав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Введение указывает на актуальность данной темы, определяет цели и задачи бакалаврской работы.

Первая глава посвящена рассмотрению общих положений договоров купли-продажи и мены.

Вторая глава посвящена проведению сравнительного анализа договоров купли-продажи и мены, а также выявлению проблемных аспектов правового регулирования данных договоров.

В заключении подведены итоги проделанной работы, зафиксированы выводы исследуемой темы.

Глава 1 Общие положения договоров купли-продажи и мены

1.1 История становления, развития договоров купли-продажи и мены

Обратившись к истории развития рассматриваемых договоров, можно с уверенностью сказать, что договор мены предшествовал появлению договора купли-продажи. Однако признание договора мены современным законодательством произошло позднее. Люди всегда нуждались в приобретении какой-либо вещи, но до введения в гражданский оборот такого имущественного объекта, как деньги, получить необходимый предмет возможно было только путем обмена. Причиной совершения обмена являлось значительное превышение нуждаемости сторон в приобретаемой вещи над отчуждаемой ими вещью.

Так, договор мены раньше был основной формой перемещения материальных благ. После того, как в обороте появились деньги, на первый план вышел договор купли-продажи, а мена стала значительно ему уступать в применении. Римский юрист Юлий Павел отмечал важность договора мены, ведь именно его принято считать предшественником договора купли-продажи.

Стоит отметить, что и после появления денег широко применяемый договор купли-продажи напоминал обмен. Например, римляне на протяжении длительного времени использовали в качестве платежного средства скот.

Сделки совершались путем реальной передачи предмета в обмен на цену. Данные действия происходили в присутствии свидетелей, а также человека, который взвешивал соответствующий слиток металла. Все это легко объяснимо, ведь медь раньше была в обороте в слитках, поэтому стороне необходимо было убедиться в том, что она получает взамен на отчуждаемую вещь. Люди проверяли чистоту и вес предлагаемого слитка

меди. Такие действия перестали производиться сторонами как только появились монеты.

Российский ученый-правовед Д.И. Мейер написал множество трудов по различным темам в сфере гражданского законодательства.

Он трактовал определение понятия договора мены следующим образом: «Мена регламентируется договором, по которому одна сторона обязывается предоставить другой стороне право собственности на какое-либо имущество, но с тем. Чтобы и другая сторона передала ей право собственности на какое-либо имущество, не состоящее в деньгах» [12, с.144]. По смыслу данное определение имеет сходство с трактовкой договора мены русским юристом-цивилистом Г.Ф. Шершеневичем : «Мена есть такой договор, в силу которого обе стороны обязываются взаимно передать друг другу определенные вещи в собственность» [23, с.155].

По мнению Г.Ф.Шершеневича оба договора имеют цель экономического обмена. С точки зрения экономической, каждая купля-продажа представляется меной, потому что вещь обменивается на деньги, чтобы потом деньги обменять на вещь. Деньги играют только роль посредника в меновых сделках. Эта экономическая точка зрения верна, так как имеются в виду конечные результаты всех действий, которые направлены на удовлетворение человеческих потребностей. Если рассматривать с юридической точки зрения достижения цели, процесс экономического обмена можно разложить на отдельные акты договора купли-продажи.

Общество развивалось и договор купли-продажи приобретал широкое распространение. Обычно предметом купли-продажи выступали вещи, которые существовали в натуре, принадлежали продавцу и не были изъяты из гражданского оборота. Однако можно было продать вещь, которая не принадлежала продавцу. В таком случае он брал на себя обязанность приобрести вещь у собственника и передать ее покупателю.

Цена должна была быть выражена в денежной сумме. Она могла меняться в зависимости от условий рынка. Также допускалось превышение или завышение цены нормальной стоимости вещи.

В советский период развития гражданского права договор мены был сохранен, но не был детально урегулирован.

ГК РСФСР был первым в России гражданским кодексом, который регулировал гражданско-правовые отношения. Он не устанавливал особенностей правового регулирования договора мены. ГК РСФСР 1922 года содержал всего две статьи, в которых упоминался договор мены, но даже в них не было каких-либо специальных правил относительно регламентации договора мены.

Согласно ст.206 ГК РСФСР 1922 года: «По договору мены производится между сторонами обмен одного имущества на другое. Каждый из участвующих в мене считается продавцом того, что дает в обмен, и покупателем того, что выменивает» [14]. В соответствии со ст.207 ГК РСФСР 1922 года: «К договору мены применяются соответствующие правила о договоре купли-продажи» [14]. Таким образом, по смыслу ГК РСФСР 1922 года договор мены является разновидностью договора купли-продажи и не требует специальных правил регулирования. Можно предположить, что выделение договора мены в качестве самостоятельного договора в V подразделе ГК РСФСР от 1922 г. обусловлено было данью традиции и совсем не преследовало цели обеспечить его специальное регулирование.

Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 года также содержал в себе положения о договоре мены, а именно была выделена глава 22 «Мена», но она состояла только из одной статьи. Остальные нормы, регулирующие отношения по договору мены, вытекали из положений о договоре купли-продажи. Однако не все нормы могли применяться к правоотношениям, складывающимся по договору мены. Так, например, нормы, которые регулировали вопрос о цене товара, продаже товаров в кредит, никак не могли распространяться на мену, потому что такой договор предполагает

обмен вещами без оплаты. Стоит заметить, что ст.255 ГК РСФСР, которая регулировала отношения по договору мены, не указывала какие положения договора купли-продажи недопустимо применять к мене.

Сфера применения договора купли-продажи и мены тоже отличалась. Связано это с тем, что договоры предполагали участие разных сторон. Договор мены не мог быть заключен с государственными образованиями в отличие от договора купли-продажи. Между государственными организациями мог быть заключен договор мены только в исключительных случаях, предусмотренных законом. Данный запрет имел свое действие и до принятия Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. Просто впервые такое положение было закреплено в ГК РСФСР 1964 г. В советский период обычно сторонами договора мены могли быть только граждане. Лишь в определенных случаях, предусмотренных законодательством, одной из сторон могла выступать организация.

Раньше довольно часто граждане осуществляли обмен жилыми помещениями, но такие правоотношения рассматривались как специальные и не имели никакого отношения к договору мены. Данные отношения регулировались отдельной статьей, которая предусматривала права нанимателей жилых помещений произвести обмен ими со взаимной передачей прав и обязанностей по договору найма. Для того, чтобы обмен состоялся, необходимо было согласие лиц, проживающих в жилом помещении, в отношении которых сохранялось право на жилую площадь. Такие отношения не относились к мене, потому что в данном случае собственник не меняется, а лишь происходит перемена лиц в обязательстве.

Следует отметить, что договор мены в советский период хоть и имел свое закрепление в качестве самостоятельного договора, отношения регулировались положениями о договоре купли-продажи.

Как ранее уже было сказано, целью рассматриваемых договоров является приобретение сторонами права собственности на определенное имущество.

Проанализировав дореволюционное российское гражданское законодательство, необходимо отметить, что раньше заключение договора купли-продажи допускалось только в случае, если предметом являлось недвижимое имущество. В отношении недвижимого имущества договор купли-продажи использовался как способ приобретения прав на имущество. Данный способ предусматривал совершение определенных действий, которые предусматривали такое понятие, как «ввод во владение». Лицо, которое приобретало недвижимое имущество, обращалось в суд по месту нахождения такого имущества с актом укрепления. Суд, удостоверившись в законности составления такого акта и в отсутствии оснований для запрета перехода права собственности, принимал решение о вводе лица во владение. На основании такого решения на месте нахождения имущества совершался акт ввода во владение в присутствии свидетелей. Уполномоченное лицо, которое утверждало данный факт, направлял акт старшему нотариусу для отметки в реестре. С этого момента лицо приобретало право на имущество.

В советский период развития гражданского права применение договора купли – продажи было ограничено. Его могли заключать граждане и различные торговые предприятия. Отношения, которые складывались между «социалистическими» организациями, были урегулированы договорами поставки, контрактацией, энергоснабжения, имеющими плановую основу и являющимися самостоятельными договорами.

Договор купли-продажи был полностью подконтролен законам социалистического общества. Административно-командная система экономики была выражена в полном контроле со стороны государства над хозяйственной деятельностью общества. Для того времени было характерно распределение товаров, что исключало существование свободно-рыночных отношений. Решения по основным экономическим вопросам принимались централизованно органами государственной власти.

Государство определяло какой товар и в каком количестве будет производиться, а также на кого он будет ориентирован и какова будет его

стоимость. Рыночные отношения были заменены централизованным планированием.

Действующее гражданско-правовое регулирование отношений по договору купли-продажи устраняет ранее существовавшие необоснованные запреты и ограничения и придаёт многим нормам диспозитивный характер. Благодаря этому участники гражданского оборота имеют самостоятельность, свободу в построении отношений. В подтверждение можно привести ст.34 Конституции РФ: «Каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности» [10]. Таким образом, действует конституционный принцип свободы экономической деятельности.

В соответствии со ст.8 Конституции РФ: «В Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности. В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности» [10]. Конкуренция между субъектами экономической деятельности стимулирует развитие экономики, способствует появлению новых технологий.

Таким образом, возникновение и развитие договоров купли-продажи и мены напрямую связано с этапами становления экономических систем разных периодов развития Российского государства. В настоящее время договор купли-продажи регулируется не только Гражданским кодексом РФ от 1993 года, но и другими нормативно-правовыми актами, к числу которых можно отнести указы Президента РФ, постановления Правительства РФ и т. д.

1.2 Общая характеристика договора купли-продажи

В п.1 ст.454 ГК РФ закреплено понятие договора купли-продажи: «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)» [4]. Из определения содержания договора купли-продажи видно, что по своему характеру он всегда является консенсуальным. То есть считается заключённым с момента, когда стороны согласовали все существенные условия, независимо от того, что часто в жизни заключение и исполнение договора не совпадают по времени. Также стоит отметить, что договор считается возмездным, так как каждая сторона получает встречное удовлетворение. Покупатель приобретает товар, а продавец получает за него денежные средства. Взаимным (синаллагматическим) следует его считать в силу того, что обе стороны имеют взаимосвязанные обязательства.

Научный деятель Б.М. Гонгало дает следующую характеристику договора купли-продажи: «Договор купли-продажи – один из основных и традиционных институтов гражданского права, который имеет давнюю историю становления и развития» [19, с.177]. Договор купли-продажи порождает обязательства между сторонами. Покупатель приобретает право собственности на купленное имущество и может пользоваться, владеть и распоряжаться им по своему усмотрению.

Основным законодательным актом, регулирующим отношения, вытекающие из договора купли-продажи, является Гражданский кодекс РФ. Данному договору посвящена глава 30 ГК РФ. Она состоит из восьми параграфов. В первом параграфе содержатся общие положения, регулирующие договор купли-продажи, а последующие посвящены отдельным видам договора. Также действует правило приоритета специальной нормы над общей. Иными словами, если в параграфе, посвященном отдельному виду договора купли-продажи отсутствует норма, которая регулировала бы определенную ситуацию, применяются правила (общие нормы), содержащиеся в первом параграфе.

Стоит отметить, что вместе с ГК РФ отношения купли-продажи регулируют и федеральные законы РФ. Так, например, к договору розничной купли-продажи с участием покупателя - гражданина, применяется Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей". К договору поставки товаров для государственных нужд применяется Закон Российской Федерации "О поставках продукции для федеральных государственных нужд».

Возможно применение к некоторым видам договора купли-продажи правил, регулирующих другие виды договора купли-продажи. Например, согласно п.2 ст.535 ГК РФ: «К отношениям по договору контрактации, не урегулированным правилами настоящего параграфа, применяются правила о договоре поставки (статьи 506 - 524), а в соответствующих случаях о поставке товаров для государственных нужд (статьи 525 - 534)» [4]. Аналогично с договором продажи предприятия. Согласно п.2 ст.549 ГК РФ к нему могут применяться правила, регулирующие продажу недвижимости.

Традиционно следует выделять следующие элементы договора купли-продажи: предмет, стороны, форма, содержание, цена и срок.

- Предмет договора купли-продажи выступают вещи, которые удовлетворяют определенные потребности человека. Согласно ст. 129 ГК РФ предметом могут выступать разрешенные к обороту (то есть свободно отчуждаемые) и ограниченные в обороте вещи (покупатель должен иметь определенное разрешение на приобретение такого товара или должен относиться к определенной категории) к таким, например, можно отнести некоторые виды оружия, наркотические и психотропные средства, ядовитые и сильнодействующие вещества. Товары, изъятые из оборота, не могут быть рассмотрены в качестве предмета договора купли-продажи.
- Сторонами по договору купли-продажи являются продавец и покупатель. Ими могут быть любые субъекты гражданского права,

которые обладают необходимым объемом сделкоспособности (физические лица, юридические лица, государство, муниципальные образования).

- Форма договора купли-продажи зависит от предмета, цены и субъектов. В ст. 158 ГК РФ предусмотрены две формы сделок: устная и письменная. Второй вид подразделяется на простую и нотариальную. Согласно ст. 159 и 161 ГК РФ договор купли-продажи может быть заключен в устной форме, если субъектами выступают физические лица и цена товара не превышает 10 000 рублей. Договоры, не соответствующие вышеперечисленным требованиям, должны быть заключены в письменной форме (договор купли-продажи недвижимости, предприятия). Если субъектом выступает юридическое лицо, также требуется письменная форма договора. В некоторых случаях договор купли-продажи подлежит обязательному нотариальному удостоверению.
- Содержанием договора купли-продажи является совокупность согласованных условий, в которых закрепляются взаимные права и обязанности сторон. В случае невыполнения сторонами своих обязанностей или несоблюдения условий, прописанных в договоре, наступают негативные последствия. Стороны несут ответственность за свои действия (бездействия).
- Цена устанавливается продавцом и прописывается в договоре, а покупатель в свою очередь обязан оплатить товар. Цены могут быть фиксированными (твердо установленные государством, изменение которых не допускается сторонами). К таким можно отнести цены на газ, электрическую энергию, услуги связи и железнодорожного транспорта и т.д.
- Срок исполнения обязательств устанавливаются стороны по согласованию. В случае отсутствия в договоре условия о сроке товар

должен быть передан в разумный срок после возникновения обязательства.

Права и обязанности сторон взаимосвязаны. К основным обязанностям покупателя относится принятие переданного продавцом товара и его оплата. Согласно п.1 ст.486 ГК РФ: «Покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства» [4]. Если цена товара не указана в договоре, покупатель обязан оплатить товар в той сумме, которая взималась бы в момент заключения договора за схожий товар. В таком случае учитываются обстоятельства продажи. Если покупатель так и не выполнил свою обязанность, продавец вправе требовать не только оплату товара, но и уплаты процентов за период просрочки оплаты товара. Покупатель может оплатить товар с помощью кредита или рассрочки, а также предварительно оплатить товар. Покупатель обязан в предусмотренный договором срок оплатить товар.

Можно выделить дополнительную обязанность покупателя. В случае ненадлежащего исполнения продавцом договора покупатель обязан известить его о нарушении условий договора купли-продажи.

Согласно п.1 ст.483 ГК РФ : «Покупатель обязан известить продавца о нарушении условий договора купли-продажи о количестве, об ассортименте, о качестве, комплектности, таре и (или) об упаковке товара в срок, предусмотренный законом, иными правовыми актами или договором, а если такой срок не установлен, в разумный срок после того, как нарушение соответствующего условия договора должно было быть обнаружено исходя из характера и назначения товара» [4]. В случае невыполнения покупателем вышеперечисленного действия продавец вправе отказаться полностью или частично от требований (замена товара, устранение недостатков товара,

доукомплектование и т.д.), если 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.

- Согласно ст.456 ГК РФ главной обязанностью продавца является передача товара покупателю в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не установлен, то в соответствии с правилами об исполнении бессрочного обязательства, которые закреплены в ст.314 ГК РФ. Одновременно с передачей вещи продавец обязан передать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы. Товар должен соответствовать полностью требованиям, указанным в договоре купли-продажи. Обязанность продавца передать товар состоит из следующих отдельных обязательств:
- Передать товар свободным от любых прав третьих лиц. При нарушении продавцом такой обязанности покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены товара или вовсе расторжения договора, если не будет доказано, что покупатель знал о правах третьих лиц на имущество.
- Передать товар в количестве, определенным в договоре купли-продажи.
- Передать товар в ассортименте, согласованном сторонами - под ассортиментом следует понимать набор товаров, которые объединены по каким-либо общим признакам. Условие об ассортименте должно быть прописано в договоре, но, к сожалению, на практике не всегда указывается. В таком случае продавец вправе отказаться от исполнения договора или передать товар в таком ассортименте, который бы удовлетворял известные ему на момент заключения договора потребности покупателя.

- Передать товар качеством, соответствующим договору – по смыслу ст. 469 ГК РФ качество товара может быть определено в договоре путем указания нормативных документов, которые содержат в себе стандарты, применяемые к какой-либо вещи, или указанием показателей качества (надежность, безопасность, эстетичность).
- Передать товар, пригодный в пределах разумного срока для целей, в которых такие товары обычно используются - согласно ст.470 ГК РФ вещь должна соответствовать определённому в договоре качеству не только в момент ее передачи покупателю, но и в последующий разумный срок. Выдача гарантии является правом, а не обязанностью продавца.
- Передать товар, соответствующий условиям договора о комплектности – в соответствии со ст.478 ГК РФ под комплектностью необходимо понимать состав технически сложного прибора, который не работает на сто процентов, если отсутствует какая-либо составляющая деталь. В соответствии с п.2 ст.478 ГК РФ : «В случае, когда договором купли-продажи не определена комплектность товара, продавец обязан передать покупателю товар, комплектность которого определяется обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями» [4].
- Передать товар в соответствующей таре и (или) упаковке – данное обязательство закреплено в ст.481 ГК РФ. Следует различать упаковку от тары. Упаковка предназначена для разового использования и после получения товара покупателем утилизируется, а тара применяется многократно.

В случае неисполнения одной из сторон обязанности, наступает ответственность. Так, ответственность сторон может возникнуть по следующим основаниям:

- Случайное повреждение или гибель товара – ответственность несет покупатель с момента передачи ему товара продавцом. Если товар продан во время его нахождения в пути, риск его случайной гибели и случайного повреждения переходит к покупателю в момент заключения договора купли-продажи. В случае, когда продавец передает товар перевозчику, ответственность может быть возложена на продавца, если будет доказано, что он знал о повреждении товара или его отсутствии в момент заключения договора купли-продажи.
- Эвикция – в случае, если у покупателя изымается имущество третьими лицами, продавец обязан возместить ему убытки. Однако продавец освобождается от этой обязанности, если будет доказано, что покупатель был осведомлен о наличии прав у третьих лиц на этот товар.
- Не передача продавцом принадлежностей или документов, относящихся к товару – согласно ст.464 ГК РФ: «Если продавец не передает или отказывается передать покупателю относящиеся к товару принадлежности или документы, которые он должен передать в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи (пункт 2 статьи 456), покупатель вправе назначить ему разумный срок для их передачи. В случае, когда принадлежности или документы, относящиеся к товару, не переданы продавцом в указанный срок, покупатель вправе отказаться от товара, если иное не предусмотрено договором» [4].
- Передача товара в несоответствующем договору количестве – согласно ст.466 ГК РФ покупатель вправе требовать передачи недостающего количества или отказаться от исполнения обязательств. Однако, если наоборот товар был передан в количестве, значительно превышающим указанного в договоре, покупатель обязан уведомить об этом продавца. Стоит отметить, что продавец после полученного сообщения должен предпринять действия по возврату вещей в разумный срок. В

- противном случае покупатель имеет право оставить товар себе и оплатить по цене, установленной договором.
- Нарушение условия об ассортименте товаров – согласно ст.468 ГК РФ покупатель имеет право отказаться от принятия товаров в ассортименте, не соответствующем договору, и их оплаты, а если они оплачены, потребовать возврата уплаченной денежной суммы.
 - Передача продавцом товара ненадлежащего качества – согласно ст. 475 ГК РФ, если продавец не предупредил покупателя о недостатках товара, последний вправе требовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок. Данные действия происходят за счет продавца.
 - Передача продавцом недоукомплектованного товара – в соответствии с п.1 ст.480 ГК РФ: «В случае передачи некомплектного товара (статья 478) покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; доукомплектования товара в разумный срок» [4]. Если продавец так и не доукомплектовал товар, покупатель вправе требовать замены товара тем, который будет отвечать требованиям или вовсе может отказаться от исполнения договора, потребовав возврат уплаченной суммы.
 - Отказ продавца от передачи товара покупателю – согласно ст.463 ГК РФ покупатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от договора, но, если вещь является индивидуально-определенной, покупатель вправе требовать истребования вещи у продавца. Исходя из судебной практики, покупатель также может требовать возмещение убытков, причиненных отказом продавца в передаче вещи.
 - Невыполнение стороной обязанности по страхованию товара - в случае невыполнения обязанной стороной данных действий, другая сторона вправе самостоятельно застраховать товар и требовать возмещения

расходов на такое страхование у другой стороны или же вовсе отказаться от исполнения договора купли-продажи.

Так, каждому из обязательств сторон взаимно противостоит право другой стороны и наоборот. К существенным условиям договора купли-продажи принято относить условия о предмете и цене товара. Если такие условия в договоре будут отсутствовать, то он будет являться недействительным. Можно выделить следующие виды договора купли-продажи:

- Договор розничной купли-продажи - согласно ст.492 ГК РФ: «По договору розничной купли-продажи продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью» [4]. В качестве продавца может быть индивидуальный предприниматель или юридическое лицо (некоммерческая организация). Цель договора не связана предпринимательской деятельностью, то есть приобретенный покупателем товар может быть использован в личных, семейных и иных целях, не связанных с предпринимательством. Договор заключается в любой форме.
- Договор поставки – в соответствии со ст.506 ГК РФ: «По договору поставки поставщик-продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в обусловленный срок или сроки производимые или закупаемые им товары покупателю для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием» [4]. Существенными условиями являются предмет и срок. Договор поставки товаров для государственных и муниципальных нужд-отличается от других видов

договора купли-продажи наличием такого субъекта, как государство - Российская Федерация и ее субъекты. Поставки обеспечиваются за счет средств бюджета. Существенными условиями являются предмет и срок. Сторонами договора являются продавец (поставщик) и государственный или муниципальный заказчик.

- Договор контрактации- согласно ст. 535 ГК РФ: «По договору контрактации производитель сельскохозяйственной продукции обязуется передать выращенную (произведенную) им сельскохозяйственную продукцию заготовителю - лицу, осуществляющему закупки такой продукции для переработки или продажи» [4]. Из этого следует, что производителем может быть любое лицо, которое самостоятельно производит, выращивает сельскохозяйственную продукцию. Заготовителем может быть как индивидуальный предприниматель, так и юридическое лицо. Предметом является сельскохозяйственная продукция, которая может быть выращена (овощи, фрукты, растения и т.д.) и произведена (живой скот, шерсть и т.д.). Особенностью является то, что количество и качество товара зависит не только от производителя, но природных факторов. Существенными являются условия о количестве и ассортименте продукции, а также о сроке.
- Договор энергоснабжения- согласно ст. 539 ГК РФ энергоснабжающая организация подают потребителю (абоненту) через присоединенную сеть энергию, а тот оплачивает ее и соблюдает правила пользования. Продавцом договора энергоснабжения выступает энергоснабжающая организация, а потребителем (абонентом) являются граждане и организации, которые используют электрическую или тепловую энергию. Существенным условием является предмет договора. Если в качестве абонента выступает юридическое лицо, договор необходимо заключить в письменной форме. В случае, когда абонентом является гражданин, который использует энергию для бытового потребления,

письменная форма договора не требуется. Он оформляется путем фактического подключения к сети. Цена устанавливается согласно утвержденным государством тарифами.

- Договор продажи недвижимости - данный вид договора отличается от других своим предметом - недвижимостью. Предметом может быть любое недвижимое имущество, предусмотренное ст. 130 ГК РФ. Сторонами договора купли-продажи недвижимости могут быть как юридические, так и физические лица. Согласно ст. 550 ГК РФ договор должен быть заключен только в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Если условие о форме договора будет нарушено, то он будет считаться недействительным. Также стоит отметить, что переход права собственности от продавца к покупателю подлежит обязательной регистрации. К существенным относятся условия о его предмете и цене.
- Договор продажи предприятия в соответствии со ст. 559 ГК РФ продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам. Договор является разновидностью продажи недвижимости. На стороне продавца могут быть индивидуальный предприниматель, юридическое лицо или уполномоченный государственный орган, которые выступают от имени соответствующего публичного образования как собственника продаваемого имущества. На стороне покупателя предприятия могут выступать граждане-предприниматели, юридические лица, государство, муниципальные образования. Согласно ст. 560 ГК РФ договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Существенными условиями договора продажи предприятия являются данные о предприятии и цене.

1.3 Основные положения договора мены

В соответствии с ч.1 ст.567 ГК РФ: «По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой» [4]. То есть происходит взаимообмен определенными вещами, в которых нуждаются стороны. Договор мены является: взаимным (двусторонним), возмездным, консенсуальным.

- Взаимный (двусторонний)-каждая сторона имеет свои права и обязанности.
- Возмездный-каждая сторона получает имущественное предоставление за исполнение своих обязанностей.
- Консенсуальный-договор считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем его условиям.

Глава 31 Гражданского Кодекса РФ посвящена отдельным моментам договора мены. По общему правилу к нему применяются нормы о купле-продаже, которые содержатся в главе 30 ГК РФ, однако при этом они не должны противоречить положениям главы 31 ГК РФ и существованию договора мены.

Например, договор купли-продажи предусматривает оплату товара, соответственно статьи, которые содержат данные положения, не могут применяться к договору мены, так как он не предусматривает использование денежных средств сторонами для исполнения обязательств.

Пункт 1 ст.568 ГК РФ содержит презумпцию равноценности обмениваемых товаров. Однако бывают ситуации, когда стороны могут указать обязанность одной из сторон доплатить определенную сумму за предмет другой стороне, так как обмениваемые вещи различны в цене.

Данное положение содержится в п.2 ст.568 ГК РФ: «В случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются

неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором» [4]. Такая разница в стоимости должна быть указана в договоре. В таком случае у одной из сторон возникает обязательство доплатить указанную разницу.

Если стороной не произведена доплата, то она несет ответственность за неисполнение денежного обязательства в порядке ст.395 ГК РФ. Для более глубокого понимания разрешения между сторонами спорных ситуаций, обратимся к судебной практике. Гаврилов-Ямский районный суд рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело № 2–229/2020, по результатам которого было вынесено решение № 2-229/2020 2-229/2020~М-165/2020 М-165/2020 от 28 июля 2020 г. Между сторонами был заключен договор мены, где предметом выступали жилые помещения. По акту приема-передачи квартиры были переданы сторонам. Покупатель был удовлетворен состоянием квартиры, каких-либо дефектов при осмотре жилого помещения обнаружено им не было. Покупатель должен был произвести доплату в пользу продавца за разницу стоимости квадратных метров. Сумма должна была выплачиваться ежемесячно равными частями.

Однако в определенный момент такие перечисления перестали поступать продавцу, направленная покупателю претензия была не удовлетворена. Тогда Администрация поселка обратилась в суд с иском заявлением к Пучковой Г.А. о взыскании задолженности по договору мены.

Ответчик исковые требования не признала, причиной приостановления осуществления выплат в пользу Администрации поселка являлось обнаружение в жилом помещении ряда недостатков, в связи с чем она полагала, что ей должны либо произвести ремонт в жилом помещении, либо снизить сумму доплаты за квартиру на стоимость ремонтных работ. Однако никаких доказательств со стороны ответчика о том, что недостатки жилого помещения возникли до его передачи Пучковой Г.А. или по причинам,

возникшим до этого момента, и эти недостатки не были оговорены продавцом, суду не представлены. Также отсутствовали доказательства, которые могли бы быть основанием для уменьшения покупной цены квартиры. В конечном итоге исковые требования истца были удовлетворены.

В соответствии с ч.3 ст.486 ГК РФ: «Если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 настоящего Кодекса» [4]. С ответчика была взыскана задолженность по договору мены, подлежащая уплате в пользу истца.

Сторонами по договору мены могут выступать как физические, так и юридические лица. Нередко арбитражные суды Российской Федерации рассматривают споры, вытекающие из договора мены.

Проанализировав существующую судебную практику, Президиум ВАС РФ высказался по поводу указанной в договоре мены разной стоимости товаров, подлежащих обмену. Согласно п.7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 N 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены»: «Содержащиеся в договоре мены или иных документах, являющихся его неотъемлемой частью, данные о неодинаковых ценах сами по себе не свидетельствуют о неравноценности обмениваемых товаров. Одного этого факта недостаточно для утверждения того, что стороны заключили договор в отношении неравноценных товаров. Правильная оценка сложившимся между сторонами отношениям может быть дана только после выяснения воли сторон по затронутому вопросу» [9].

Таким образом, в договоре стороны должны прямо указать, что товары являются неравноценными. Из содержания договора должно быть понятно, что воля сторон направлена на обмен неравноценными товарами. Лишь в таком случае сторона при неисполнении другой стороной обязательства по выплате разницы в стоимости товаров может требовать и рассчитывать на доплату.

Договор мены направлен на передачу какого-либо конкретного имущества в собственность. К элементам договора мены относятся: объект, субъект, предмет, форма договора, содержание, права и обязанности сторон. Рассмотрим более подробно каждый из перечисленных элементов.

- Объект - как и в договоре купли-продажи объектом выступают вещи, не изъятые из гражданского оборота. К движимым вещам можно отнести автомобиль, телефон, предметы обихода и иные вещи, которые свободны в перемещении. К ним также можно отнести ценные бумаги, валютные ценности. В качестве недвижимых стоит выделять земельные участки, дома, квартиры и т.д. То есть переместить которые невозможно без нанесения вреда. Вопрос о том, могут ли выступать предметом договора мены имущественные права, является дискуссионным. Существует много различных точек зрения. В качестве предмета договора мены не могут выступать работы или услуги, даже, если они выполняются в обмен на предоставляемый другой стороной товар. Согласно п.3 ст.421 ГК РФ: «Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора» [4]. Смешанный договор не будет относиться к договору мены. Судебная практика исходит из того, что именно обмен сторонами товарами является конституционным признаком мены. Договор, который будет заключен сторонами по обмену товаров на услуги, будет содержать в себе элементы купли-продажи и договора возмездного оказания услуг. Соответственно будет регулироваться положениями данных видов договоров.

- Субъекты - участниками правоотношений могут выступать: физические и юридические лица, публично-правовые образования. К гражданам предъявляются основные требования о правоспособности и дееспособности. Согласно ст.124 ГК РФ: «Российская Федерация, субъекты Российской Федерации: республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений - гражданами и юридическими лицами» [3]. Публично-правовые образования довольно часто заключают договоры мены в целях размещения соответствующих органов власти, государственных и муниципальных учреждений в конкретных помещениях. Стороны одновременно признаются и продавцом, и покупателем, так как передают и принимают обмениваемый товар. Однако стороны при заключении договора мены должны иметь соответствующие при этом полномочия на отчуждение имущества. Сторона должна быть собственником обмениваемого товара или иметь иное ограниченное вещное право, которое позволит ей распоряжаться таким имуществом.
- Форма договора - к договору мены применяются правила о купле-продаже (п. 2 ст. 567 ГК РФ), соответственно договор мены заключается в той форме, в которой принято заключать договор купли-продажи соответствующего товара.
- Содержание - по договору мены каждая сторона обязана передать в собственность другой стороне товар в обмен на другой. Правила о договоре купли-продажи применяются к мене за исключением норм, которые противоречат специальным нормам мены и существу договора. Если товары признаны неравноценными, та сторона, которая передает товар меньшей стоимостью, обязана другой стороне доплатить разницу в цене обмениваемых товаров. Однако стороны по

своей воле могут исключить произведение доплаты. То есть товары действительно будут признаны сторонами неравноценными, но в договоре прямо будет указано, что производить доплату одной из сторон не требуется. Таким образом, воля участников направлена на дарение соответствующей части.

Статьей 570 ГК РФ установлены общие правила момента перехода права собственности на товары, согласно которым переход происходит одновременно после исполнения обеими сторонами обязательств по передаче товара. Однако если по договору мены происходит обмен недвижимым имуществом, правила настоящей статьи не применяются. В таком случае имеет свое действие ст.223 ГК РФ, согласно которой для сторон моментом перехода права собственности при обмене недвижимым имуществом считается регистрация стороной прав на полученную недвижимость независимо от того, осуществлена ли такая регистрация другой стороной.

Нередко момент исполнения сторонами обязательства по передаче товара не совпадают. В таком случае применяются правила ст. 569 ГК РФ: «В случае, когда в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, к исполнению обязательства передать товар стороной, которая должна передать товар после передачи товара другой стороной, применяются правила о встречном исполнении обязательств (статья 328)» [4].

Если стороной не будет передан товар контрагенту, который уже исполнил свое обязательство, последний имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке и требовать возмещения убытков.

Сторона, которая должна получить товар от контрагента ранее передачи своего, вправе приостановить передачу такого товара или расторгнуть договор в одностороннем порядке, если контрагентом не исполнено обязательство по передаче товара.

Аналогичные права стороны приобретают в том случае, если имеется достаточно обстоятельств полагать, что товар не будет передан вовсе контрагентом в установленные договором сроки. Например, стороне стало известно, что товар, подлежащий передаче контрагентом, был продан другому лицу.

В отношениях, складывающихся по договору мены, действует правило об эвикции (продавец несет ответственность перед покупателем за истребование у него имущества третьими лицами). В порядке п.1 ст.462 ГК РФ продавец обязан возместить покупателю понесенные в результате таких действий убытки. Согласно ст.571 ГК РФ сторона, у которой товар был изъят третьим лицом, имеет право требовать от контрагента как возмещения убытков (расходы по хранению, упущенная выгода и т.д), так и возвращения товара, переданного ею контрагенту по договору мены. Действительно, данная норма направлена на восстановление справедливости. Оставление встречно переданного товара у контрагента недопустимо, ведь он недобросовестно исполнил обязательство.

Сторона, которая заранее была предупреждена контрагентом об обременении товара правами третьих лиц, и все равно приняла товар, не может рассчитывать на применение правил об эвикции. Важно помнить, что нельзя истребовать вещи, которые определены родовыми признаками (они присуще всем вещам того же рода).

В ранее действующем законодательстве за изъятие товара третьими лицами применялись правила о договоре купли-продажи, которые предоставляли стороне право требовать лишь возмещения причиненных убытков.

К моменту перехода риска случайной гибели вещи по договору мены применяются правила, предусмотренные ст. 459 ГК РФ. Так, риск переходит с момента передачи стороной товара. Следовательно, это должно стимулировать сторону как можно быстрее передать встречный товар.

Таким образом, одним из самых древних институтов гражданского права является договор мены. Вытекающим из договора мены, но обладающим важным отличительным признаком в виде обязательной уплаты стоимости товара, является договор купли-продажи.

Однако оба договора преследуют общую цель, а именно переход права собственности на вещь (товар). Только при договоре мены право собственности на товар переходит с условием встречного представления товара сторонами, а в договоре купли-продажи при уплате стоимости товара.

К договору мены применяются правила о купли-продажи, которые закреплены в ст. 454-566 ГК РФ, если они не противоречат нормам, содержащимся в главе 31 ГК РФ «Мена» и существу договора мены. Оба договора имеют существенные условия, которые должны быть согласованы сторонами.

Если при заключении договора сторонами не было достигнуто соглашение насчет существенных условий, он будет признан незаключенным, и соответственно не будет порождать никаких правовых последствий для участников правоотношений. Поэтому люди должны согласовать все существенные условия договора, чтобы в последующем избежать вероятности наступления негативных последствий.

Договор купли-продажи и мены играют важную роль в жизни людей, являются формой перемещения материальных благ. Имея определенную денежную сумму, человек может приобрести вещь, которой он нуждается. Стоит лишь найти товар, который будет соответствовать заявленным требованиям и удовлетворять его потребности.

Глава 2 Сравнительная характеристика договоров купли-продажи и мены

2.1 Основные отличия и разграничения договоров купли-продажи и мены

Договор мены и купли-продажи на первый взгляд очень похожи, ведь оба предусматривают переход права собственности на конкретную вещь.

Стороны по данным договорам именуется продавцом и покупателем. При заключении договора мены каждая сторона является одновременно покупателем товара, который она передает, и продавцом того товара, который она получает взамен. В договоре купли-продажи происходит все по-другому. Продавцом выступает та сторона, которая передает в собственность другой стороне имущество. Покупателем принято считать того, кто принимает данное имущество и уплачивает за него определенную договором денежную сумму.

Договор мены отличается встречной обязанностью контрагентов передать друг другу товар. То есть люди обмениваются вещами, в которых они нуждаются.

Не всегда передаваемый сторонами предмет совпадает. Например, может произойти обмен жилого помещения на автомобиль и т.д. Главным признаком является отсутствие в правоотношениях денежного эквивалента. Договор мены не предусматривает денежных обязательств, за исключением случаев, когда обмениваемые товары признаны неравноценными (п.2.ст.568 ГК РФ). Тогда стороны указывают данное условие в договоре мены. Сторона, которая передает товар меньшей стоимостью, обязуется оплатить контрагенту разницу в цене. При этом обмен неравноценными товарами с оплатой разницы также является договором мены, а не смешанным договором мены и купли-продажи.

В договоре купли-продажи в передаче участвует имущественный эквивалент (деньги). Любые вещи, не изъятые из гражданского оборота, могут быть переданы продавцом покупателю за определенную, установленную цену. Так одна сторона получает товар в собственность, а другая денежное вознаграждение за него.

По общему правилу момент перехода прав собственности по договору мены происходит у сторон одновременно после того, как обязательства по передаче товаров были исполнены обеими сторонами. В отношении недвижимого имущества происходит все иначе. Сторона приобретает право собственности с момента регистрации прав на полученную по договору мены недвижимость. При этом неважно произвела такую регистрацию другая сторона или нет.

По договору купли-продажи моментом возникновения у стороны права собственности на имущество является момент ее передачи. В отличие от договора мены закон не связывает переход права собственности с исполнением покупателем обязательств по оплате товара. То есть получение товара покупателем свидетельствует о переходе права собственности от продавца к покупателю.

Другой порядок перехода права собственности предусмотрен на недвижимое имущество, это происходит с момента государственной регистрации прав на объект недвижимости. Например, заключив договор купли-продажи недвижимости (квартиры), покупатель в целях подтверждения своего права на имущество должен подать соответствующие документы в Росреестр. В последующем документом, подтверждающим право собственности на имущество, будет являться выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Законодательно не предусмотрен обязательный порядок регистрации прав на имущество, однако в случае необходимости подтвердить право на объект недвижимости лицо не сможет, так как сведения о государственной

регистрации права на конкретное имущество в ЕГРН будут отсутствовать. Лицо не сможет доказать, что он является собственником объекта.

На законодательном уровне определено сходство данных договоров. Договору мены посвящена отдельная глава 31 Гражданского кодекса РФ. Специальные правила, регламентирующие обязательства, которые возникают из договора мены, учитывают его особенность и указывают на самостоятельность договора. Однако данная глава содержит не так много статей. К вопросам, не урегулированным главой 31 ГК РФ применяются правила о договоре купли-продажи, однако это не должно противоречить положениям настоящей главы и существу мены.

В отличие от правил, применяемых к купле-продаже, если сторона по договору мены получила товар ненадлежащего качества, она не вправе требовать уменьшения покупной цены такого товара и дополнительной передачи товара в объеме, соответствующем сумме, на которую уменьшена его стоимость. В информационном письме Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 N 69 "Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены" приведен следующий пример недопустимости предъявления данных требований стороной по договору мены.

Организация обратилась в арбитражный суд с иском к кооперативу об уменьшении покупной цены полученного от него товара в связи с ненадлежащим качеством. Также истец просил обязать ответчика передать ему товар в объеме, соответствующем цене, на которую снижена его стоимость.

Между сторонами был заключен договор мены, согласно которому организация передавала кооперативу оборудование, предназначенное для монтажа теплицы, а в обмен получала электрические приборы. При передаче последнего предмета организацией было установлено, что электрические приборы повреждены и, следовательно, не могут использоваться по назначению.

Однако кооператив отказался устранять выявленные повреждения, в связи с чем истец вынужден был обратиться в суд. Суд первой инстанции удовлетворил заявленные иски, применив правила о договоре купли-продажи, а именно статью 475 ГК РФ, которая гласит, что: «Покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок, возмещения своих расходов на устранение недостатков товара» [4].

Суд обосновал это тем, что контрагент не исполнил обязательство в полном объеме, а именно не передал электрические приборы надлежащего качества, следовательно организация не лишена возможности обязать кооператив через суд передать определенное количество электрических приборов.

Данный спор дошел до суда кассационной инстанции. В итоге решение суда первой инстанции было отменено. Мотивировано это было тем, что денежные отношения по договору мены допускаются только в том случае, если в соответствии с договором обмениваемые товары признаны неравноценными. Соответственно сторона, которая передала товар меньшей стоимостью, обязана доплатить разницу в стоимости обмениваемых товаров.

Требования, заявленные в исковом заявлении, противоречат положениям главы 31 ГК РФ и существу мены, а значит не могут применяться.

Истец в такой ситуации имеет право по своему выбору требовать от контрагента безвозмездного устранения недостатков полученного товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара; замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору, в случае существенного нарушения требований к качеству товара или возмещения убытков, которые причинены ненадлежащим исполнением обязанности по передаче товаров.

По договору мены (покупатель и продавец) и по договору купли-продажи (только продавец) обязаны передать в собственность товар, свободный от прав третьих лиц. Если в последствии товар был изъят у приобретателя, пострадавшая сторона вправе по своему выбору потребовать от другой стороны либо возврата товара, который она передала, и возмещения убытков, либо только возврата товара, либо только возмещения убытков. Однако если на момент заключения договора мены сторона знала или должна была знать об обременении товара правами третьих лиц, и впоследствии изъятый у нее, убытки не возмещаются.

Так, права потерпевшей стороны по договору мены в случае изъятия товара третьими лицами значительно шире, в отличие от прав покупателя по договору купли-продажи. Рассмотрим случай из судебной практики, когда истцу было отказано в возмещении убытков, которые он понес в связи с изъятием у него переданного по договору мены товара третьим лицом. В Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа поступила кассационная жалоба на постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 14 сентября 2020 года по делу № А33-6984/2017. Между акционерным обществом (истцом) и администрацией города (ответчиком) был заключен договор мены, согласно которому истец передавал ответчику две квартиры, а тот передавал под расширение гостиницы помещения подвала и первого этажа многоквартирного дома.

То есть истец получил в качестве встречного представления данные помещения. Передаваемое имущество было признано равноценным. На момент заключения договора мены истцу должно было быть известно о том, что помещение подвала является техническим помещением, которое предназначено для обслуживания всего дома и не является по этой причине самостоятельным объектом прав.

Впоследствии лица, участвующие в интересах собственников многоквартирного дома, обратились в суд к акционерному обществу с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения. В результате

суд прекратил право собственности акционерного общества на нежилое помещение, расположенное в подвале этого дома, и обязал общество передать его собственникам помещений дома. То есть на данное имущество третьими лицами были заявлены права.

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с муниципального образования в лице администрации убытков в виде рыночной стоимости переданного ему по договору мены и впоследствии изъятого третьими лицами помещения-подвала. Суд первой инстанции отказал в исковых требованиях, обосновав это тем, что истец, имея в собственности помещения первого этажа должен был знать, что подвальное помещение предназначено для обслуживания всего дома и является общим имуществом собственников (техническим подвалом).

Однако суд апелляционной инстанции выявил основания для взыскания убытков с администрации. Таким образом, подвал предназначен для технического обслуживания МКД (в нем находятся инженерные коммуникации, с помощью которых предоставляются коммунальные услуги всем помещениям дома).

Выводы истца о том, что администрация действовала недобросовестно, никак не влияют на ситуацию, так как истец, заключая договор, также должен был знать о том, что это помещение является общим имуществом дома. Истец, являясь собственником помещений первого этажа МКД, имеет долю в праве собственности на общее имущество этого дома (подвал) вправе совместно с другими собственниками использовать это помещение в соответствии с его назначением. В результате решение суда первой инстанции оставлено в силе, а постановление апелляционного суда отменено.

Таким образом, стороне не удалось взыскать понесенные убытки, так как на момент заключения договора мены было достаточно оснований полагать, что помещение не является самостоятельным объектом прав и не может находиться в собственности одного лица.

Если покупатель по договору купли-продажи не знал и не должен был знать о наличии оснований изъятия товара третьими лицами, которые возникли до исполнения договора, он вправе требовать от продавца возмещения понесенных убытков.

Шучанским районным судом Курганской области было рассмотрено дело № 2-449/2021 по иску покупателя к продавцу о расторжении договора купли-продажи автомобиля и взыскании денежных средств. Между физическими лицами был заключен договор купли-продажи автомобиля. Продавец передал данное имущество покупателю, а тот полностью оплатил его стоимость. Договор купли-продажи содержал информацию о том, что автомобиль никому не продан, не заложен, под запрещением, арестом не состоит. Однако спустя определенный промежуток времени выяснилось, что транспортное средство является предметом залога у банка. На основании решения суда судебным приставом-исполнителем автомобиль был изъят у истца. То есть продавец скрыл информацию о том, что транспортное средство является заложенным имуществом. Покупатель на момент заключения договора купли-продажи не мог знать о данных обстоятельствах, поэтому имеет полное право требовать от продавца возмещения убытков в размере стоимости автомобиля.

Таким образом, требования истца были удовлетворены в полном объеме, а именно судом был расторгнут договор купли-продажи и с продавца были взысканы убытки в размере суммы, за которую был приобретен автомобиль.

К заключению договоров нужно подходить ответственно и заранее выяснять всевозможную информацию о товаре, чтобы обезопасить себя от наступления негативных последствий.

2.2 Сравнение актуальности договоров купли-продажи и мены в современном обществе

Договор купли-продажи является формой экономического общения сторон. Так, люди могут приобрести в собственность за денежные средства абсолютно любую вещь, не изъятую из гражданского оборота.

Договор мены в современном мире применяется не так часто, как купля-продажа. Это легко объясняется тем, что стороны должны иметь в наличии у себя такой товар, в котором нуждается контрагент. То есть намерения сторон о приобретении двух разных товаров друг у друга должны совпадать. Например, лицо хочет приобрести в собственность частный дом в обмен на квартиру. В таком случае ему придется найти такого человека, который бы имел в собственности частный дом и готов был обменять его на предложенную квартиру. Товар, находящийся у сторон по договору мены, должен соответствовать требованиям и пожеланиям каждой из сторон. Не всегда участникам гражданских правоотношений удается совпасть в намерении приобрести разный товар с наличием его у них. Именно поэтому по договору купли-продажи легче приобрести товар, так как достаточно для заключения договора изъявления желания покупателем. Применение денежного расчета для приобретения товара облегчает ситуацию.

Деньги являются всеобщим эквивалентом, который служит мерой цен и способен легко обмениваться на предлагаемые товары или услуги. Так, договор купли-продажи предполагает в обмен на товар определенную сумму денежных средств. Покупателю для приобретения товара не нужно иметь какую-либо вещь, в которой нуждается другая сторона.

Можно с уверенностью сказать, что договор розничной купли-продажи имеет самое широкое распространение в современном мире. Он является основной правовой формой торгового обслуживания всего населения. В России благодаря действующим социально-экономическим условиям действует свобода предпринимательской деятельности, различные формы собственности, конкуренция. Потребителю предоставлен огромный выбор товаров, которые он может купить, а также большое количество продавцов, у которых можно приобрести необходимый товар.

Защищает интересы покупателя не только Гражданский кодекс РФ, но и Закон РФ «О защите прав потребителей». Однако договор купли-продажи в силу своего широкого распространения среди населения иногда может порождать негативные последствия для покупателей. Продавец не всегда исполняет свои обязательства должным образом, тем самым в целом или части может нарушить права покупателя.

Такой вид купли-продажи, как договор поставки широко используется в предпринимательской деятельности. Благодаря нему хозяйствующие субъекты приобретают друг у друга товары. Договор поставки организывает передвижение в большом количестве товаров от производителей к покупателям. Его применение прослеживается в промышленности, сельском хозяйстве при реализации произведенных товаров. По договору поставки приобретают товары организации-потребители всех отраслей экономики.

Деятельность индивидуальных предпринимателей, а также юридических лиц, если они не производят самостоятельно продукцию, напрямую связана с договором поставки. Их прибыль и спрос будет зависеть от качества поставляемого товара. Например, качество поставляемых в магазин морепродуктов будет влиять на прибыль. Чем лучше будут поставляемые продукты, тем больше будет покупателей, готовых приобрести их. В отношениях, складывающихся по договору поставки, преобладают долгосрочные договорные связи. Если между сторонами сложились доверительные отношения, то чаще всего сделки между ними совершаются на протяжении длительного времени.

Заклучая договор поставки товаров для государственных нужд, публично-правовое образование осуществляет возложенные на него функции, в последующем приводящие к реализации потребностей всего общества. Так государство поддерживает необходимый уровень обороноспособности и безопасности страны, оказывает влияние на экономическую и образовательную системы.

Отношения, складывающиеся по договору поставки товаров для государственных и муниципальных нужд, регулируются не только главой 30 ГК РФ, но и федеральными законами: №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», № 60-ФЗ от 13.12.1994 «О поставках продукции для федеральных государственных нужд», № 79-ФЗ от 29.12.1994 «О государственном материальном резерве».

Институт недвижимости можно отнести к одним из самых важнейших в гражданском праве. Общество развивается, закрепление рыночных отношений способствовало появлению класса крупных собственников средств производства, которые стимулируют развитие рынка недвижимости. Для финансовой системы важность недвижимости велика, так как она является объектом налогообложения. В современном мире договору купли-продажи уделяется особое внимание так как он является основной формой оборота недвижимого имущества. В жизни почти каждый человек сталкивается с приобретением жилья в собственность. Договор купли-продажи недвижимости имеет свой ряд особенностей, которые необходимо понимать и четко оценивать при его заключении.

Договор купли-продажи предприятия предполагает передачу как зданий, сооружений, определенного оборудования, так и прав, обязанностей продавца. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, которые предназначены для его деятельности. В настоящее время актуальность вопроса регулирования договора купли-продажи обусловлена наличием дискуссионных вопросов, недостаточной теоретической разработкой договора купли-продажи предприятия.

Договор контрактации направлен на передачу производителем заготовителю сельскохозяйственной продукции, которая предназначена для дальнейшей переработки и продажи.

На сегодняшний день значение договора контрактации для процесса деятельности предприятий и других участников производства велико.

Конечно, это объясняется тем, что он является единственным договором гражданского оборота, который регулирует отношения между производителем сельскохозяйственной продукции и заготовителем. Данный вид договора купли-продажи имеет свои сложности, с которыми стороны так и продолжают сталкиваться в современном мире. Спецификой сельскохозяйственного производства является тесная взаимосвязь с погодными условиями, а также с иными важными природными факторами.

В таких условиях производитель является экономически слабой стороной договора, поэтому все действия, направленные на урегулирование отношений по договору контрактации, имеют общую цель повысить уровень правовой защиты производителя. Вопрос об уравнении экономических возможностей производителя (продавца) с возможностями покупателя на сегодняшний момент стоит на первом месте и требует внесения дополнений в действующее законодательство Российской Федерации.

Рассматривая такой вид договора купли-продажи, как договор энергоснабжения, важно отметить, что в результате перехода России от плановой к рыночной экономике, законодательство претерпело довольно большое количество изменений. Те способы правового регулирования договора энергоснабжения, которые применялись ранее, в настоящее время не могут применяться. Обусловлено это прежде всего тем, что перестали существовать государственные монополии на энергоснабжение. В результате приватизации основные энергетические предприятия перешли в частную собственность.

Роль договора энергоснабжения велика в современном мире. Он является необходимым элементом жизни людей, а так же обязательным условием развития экономики. Тяжело представить, как люди будут жить в отсутствие снабжения энергетическими ресурсами. Договор энергоснабжения является неотъемлемой частью жизнедеятельности людей.

Договор энергоснабжения регулируется законодательными и нормативными актами, которые, к сожалению, не всегда взаимосвязаны в

силу отсутствия единой концепции регулирования вопросов, возникающих в результате поставки энергоснабжения. В получении энергии нуждаются не только граждане, живущие в своих квартирах, домах, но и такие важные объекты, как больницы, учебные заведения и т.д. Правильное функционирование таких жизненно важных объектов напрямую зависит от энергоснабжения.

Изучив юридическую литературу и судебную практику, важно отметить возникновение в определенных обстоятельствах вопросов о допустимости применения отдельных положений купли-продажи к мене.

В современном обществе прослеживается недостаточная оценка роли договора мены в системе обязательственных отношений, которые направлены на передачу товара в собственность. Для урегулирования спорных моментов, которые возникают в ходе исполнения договора мены, необходимо внести изменения в действующее законодательство РФ.

2.3 Проблемные аспекты правового регулирования договоров купи-продажи и мены

Договор в современном обществе можно считать инструментом организации взаимосвязей участников имущественного оборота. Договор купли-продажи является одним из самых распространённых, часто применяемых на практике договоров. Люди довольно часто приобретают в собственность недвижимость. Договор купли-продажи недвижимости регулируют множество источников. К ним принято относить Конституцию РФ, федеральные законы, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ и другие.

Государство оказывает поддержку молодым семьям. Так, семьи, имеющие одного и более детей, имеют право на получение материнского капитала. Чаще всего его используют в качестве первого или крупного взноса за ипотеку. В соответствии с действующим законодательством РФ, если

жилье было приобретено с привлечением средств материнского капитала, всем членам семьи (в том числе и детям) должны быть выделены доли в недвижимости. На данный момент в нашем государстве отсутствует отлаженный механизм контроля за выделением долей детям после проведения сделки.

Органы государственной власти не следят за исполнением данных обязательств. ПФР так же не имеет обязанности контролировать действия родителей по выделу доли детям в жилом помещении.

Особые правила действуют при покупке на средства материнского капитала квартиры в строящемся доме. Выделить доли возможно будет только после завершения строительства и сдачи дома. Родители не могут сразу выделить детям доли, а только после истечения определенного времени. Но в любом случае, жилое помещение, которое было приобретено полностью или частично на средства материнского капитала, должно быть оформлено в общую долевую собственность родителей и детей.

Особые риски несет покупатель при покупке жилого помещения, в приобретении которого были использованы средства материнского капитала. Может быть выяснено, что доли детям выделены не были, а это в последующем может являться основанием для признания сделки купли-продажи недвижимости недействительной.

Расторгнуть заключенный договор купли-продажи жилого помещения могут как сами дети, права которых были ущемлены, так и органы опеки, прокуратура, Пенсионный фонд и т.д. В таком случае недобросовестный продавец должен будет вернуть сумму материнского капитала государству, а оставшуюся сумму покупателю. При этом недвижимость перейдет обратно в собственность старым собственникам.

Однако также негативным моментом для добросовестного покупателя в случае признания сделки недействительной является отсутствие возможности у продавца одновременно возместить стоимость недвижимости. Есть вероятность, что возвращать деньги после расторжения

сделки продавец сможет только частями на протяжении длительного времени.

Конечно, есть некоторые способы при покупке жилого помещения узнать использовался ли ранее материнский капитал. Необходимо попросить продавца предоставить выписку со счета, где хранится материнский капитал. Если станет известно, что они потрачены, рекомендуется узнать у продавца на какие цели был использован материнский капитал. К сожалению, на сегодняшний день невозможно полностью обезопасить себя от наступления возможных негативных последствий после покупки недвижимости.

К тому же есть вероятность того, что жилье было несколько раз перепродано и материнский капитал был использован в одной из прошлых сделок, что только усложняет проверку на чистоту жилого помещения. В таком случае можно только порекомендовать покупателю заказать расширенную выписку из ЕГРП, которая содержит информацию о бывших собственниках жилого помещения. Если среди них будут обнаружены несовершеннолетние дети, то это лишний повод насторожиться. А может в целях того, чтобы обезопасить себя, лучше будет вообще отказаться от заключения сделки с таким жильем.

В судебной практике достаточно часто встречаются споры, связанные с признанием договора купли-продажи недействительным, в результате чего страдают добросовестные покупатели. Росреестр не содержит информации о таких обременениях жилого помещения. Узнать данные обстоятельства возможно, как уже отмечалось ранее, только у самого продавца. Проведя исследование данного вопроса, важно отметить, что действующее российское законодательство создает много дополнительных рисков для приобретателей жилья, в оплате которого участвовали денежные средства, полученные по материнскому капиталу.

Считаю, что решить данную проблему и тем самым обезопасить слабую сторону-покупателя можно путем включения в ЕГРН информации об использовании материнского капитала (наподобие записей об обременении

для объектов). Полагаю, что ЕГРН будет содержать полную, более достоверную информацию об объекте, следовательно гражданский оборот будет более безопасным для приобретателей жилья.

В современном мире договор розничной купли-продажи применяется повсюду. В связи с быстрым развитием сети Интернет для удобства и экономии времени люди приобретают товар дистанционно. Особую актуальность такой способ приобретения товаров получил в период пандемии, вызванной распространением коронавирусной инфекции. Резкий переход на рынок дистанционной купли-продажи привел к возникновению определенных проблем в сфере регулирования отношений граждан.

Конечно, заключение договора розничной купли-продажи в дистанционном формате имеет свои плюсы, которые проявляются в экономии времени, удобстве безналичной оплаты товара, возможности приобретения товара в различных регионах и т.д. Однако на проблемы, возникающие из складывающихся дистанционных правоотношений, нельзя не обращать внимания, их необходимо своевременно решать, применяя специальные правовые механизмы регулирования таких отношений.

Рассмотрев судебную практику, можно отметить, что наиболее часто возникают споры между сторонами по договору купли-продажи в дистанционном формате. Приобретая таким способом товары, у покупателя отсутствует возможность перед покупкой выбрать конкретную вещь, проверить ее качество и соответствие заявленным свойствам.

Таким образом, в дистанционном формате мы можем ознакомиться с товаром лишь на сайте, в буклетах, каталогах и т.д. У нас отсутствует возможность посмотреть на него вживую.

Дистанционную продажу товаров регулируют ГК РФ, Закон «О защите прав потребителей», а также Постановление Правительства РФ от 31.12.2020 № 2463, которое содержит правила продажи товаров по договору розничной купли-продажи в том числе и в дистанционном формате.

Из-за определенных пробелов в законодательстве по урегулированию правоотношений в сфере дистанционной купли-продажи покупатели злоупотребляют правом. Законодательные формулировки, которые можно понять по-разному, а также неоднозначная судебная практика позволяют потребителям в определенных случаях злоупотреблять своими правами.

При расторжении договора дистанционной розничной купли-продажи у продавца возникает право на возврат товара ненадлежащего качества.

В соответствии со ст. 18 Закона РФ «О защите прав потребителей»: «Потребитель по требованию продавца и за его счет должен возвратить товар с недостатками» [8]. То есть покупатель обязан совершить действия по возврату товара. Продавец должен организовать такую передачу товара и понести все связанные с ней расходы. Например, оплатить услуги курьера, которому покупатель передаст товар.

Согласно абз.5 п.4 ст. 26.1 Закона РФ «О защите прав потребителей»: «При отказе потребителя от товара продавец должен возвратить ему денежную сумму, уплаченную потребителем по договору, за исключением расходов продавца на доставку от потребителя возвращенного товара, не позднее чем через десять дней со дня предъявления потребителем соответствующего требования» [8]. Из данной формулировки следует, что в случае отказа покупателя от товара надлежащего качества, расходы по доставке несет продавец, следовательно, и обязанность по организации доставки возлагается на него, хоть и за счет покупателя. Так как стороны в правоотношениях равны, было бы справедливым возложить обязанность организовать возврат товара и понести связанные с ним расходы на покупателя, как и сопутствующее ему право на выбор способа возврата.

Исходя из содержания норм, возникает вопрос о моменте возврата товара и получения денежных средств. С одной стороны, возврат возможен при сохранении товарного вида и потребительских свойств, следовательно, сначала продавец должен проверить возвращенный товар, а затем вернуть покупателю денежные средства.

Однако на практике содержание нормы трактуется по-разному. Первое мнение заключается в том, до возврата товара у покупателя нет права требовать возврата уплаченных за него денежных средств, а второе предполагает обязанность продавца сначала вернуть деньги покупателю, но вместе с тем возлагает на покупателя обязанность вернуть товар.

Отсутствие четкой законодательной формулировки, которая не позволяла бы понимать суть по-разному, может приводить к злоупотреблению покупателем правом.

В случае, если продавец не возвращает денежные средства в течение 10 дней с момента предъявления требования, покупатель имеет право потребовать неустойку. По моему мнению необходимо изменить абз.5 п.4 ст.26.1 ЗПП РФ, он должен звучать так: «При отказе от товара надлежащего качества покупатель обязан организовать возврат товара за свой счет продавцу. Продавец обязан возратить сумму, уплаченную покупателем в соответствии с договором, в течение 5 дней со дня получения товара». Данная формулировка дает четкое определение, каким образом должны действовать стороны, а также исключает возможность трактовать норму иным образом.

Рассматривая договор мены важно отметить, что по общим правилам к нему применяются нормы о договоре купли-продажи.

Согласно ст.250 ГК РФ: «При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях» [3]. В соответствии с п.5 ст. 250 ГК РФ: «Правила настоящей статьи применяются также при отчуждении доли по договору мены» [3].

Однако, стоит обратить внимание на положения ст.246 ГК РФ, которая говорит о том, что участник общей долевой собственности вправе по своему усмотрению распорядиться своей долей с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ. Следовательно,

преимущественное право покупки действует при совершении возмездной сделки по отчуждению доли в праве общей собственности, даже, если в нормах отдельных видов договоров специальная отсылка к ст.250 ГК РФ отсутствует.

Отчуждение доли в праве собственности на жилое помещение по договору купли-продажи четко урегулировано законодателем в отличие от отчуждения такой доли в обмен на иное имущество по договору мены. Ранее действующий ГК РФ 1964 года не предусматривал применение преимущественного права покупки к договору мены. Норма, предусмотренная п.5 ст.250 ГК РФ носит императивный характер, однако законодатель не урегулировал механизм реализации данной нормы на практике.

Авторы различных научных трудов, посвященных юридическим вопросам, лишь констатируют факт того, что преимущественное право покупки применяется к договорам мены, но также не объясняют каким образом оно действует.

Данный вопрос остается неразрешенным. Ведь как можно реализовать преимущественное право покупки, если сторона хочет обменять свою долю в жилом помещении на совершенно другое недвижимое имущество, например, на гараж или на долю в ином жилом помещении, находящемся в другом городе.

Изучив юридическую литературу, посвященную решению данного вопроса, полагаю, что для более четкого регулирования отношений, складывающихся в отношении обмена доли в жилом помещении, необходимо внести изменения в п.5 ст. 250 ГК РФ, а именно ограничить толкование.

Данная норма должна применяться только в том случае, когда собственник отчуждаемого имущества обменивает свою долю на вещь, определенную родовыми признаками, при этом лицо, которое имеет преимущественное право на приобретение такой доли, должно предлагать

вещь того же рода, в том же количестве и того же качества. Так норма может быть легко применена в жизни.

Важно отметить, что во всех случаях цели, которые стороны преследуют по договору купли-продажи и мены, являются совершенно разными. Во избежание трудностей применения на практике положений п.5 ст. 250 ГК РФ законодателю необходимо либо отдельно предусмотреть порядок реализации преимущественного права покупки при договоре мены, либо применять данное право к договору мены по отношению к вещам, определенным родовыми признаками.

Таким образом, рассматриваемые договоры имеют ряд не до конца урегулированных моментов, которые приводят к возникновению проблем в применении норм на практике к конкретным правоотношениям. Законодателю необходимо обратить внимание на более детальное регулирование договора мены. Конечно, договор имеет множество сходств с договором купли-продажи, но все же есть важные особенности, к которым нельзя применять правила о договоре купли-продажи.

Правовая природа договоров должна быть четко определена. Стороны при заключении договора должны понимать важность и серьезность всей процедуры, ведь именно договор юридически фиксирует весь объем прав и обязанностей контрагентов.

Заключение

В результате исследования темы бакалаврской работы можно сделать следующие выводы:

Договор мены по правовой характеристике близок к договору купли-продажи. Мена появилась гораздо раньше договора купли-продажи связано это с эволюцией товарно-денежных отношений в обществе.

Можно сказать, что в гражданском обороте мена имеет ограниченное применение. Основным нормативным актом, который регулирует отношения, вытекающие из договора мены, является Гражданский кодекс РФ. Договору мены посвящена отдельная 31 глава, но она содержит лишь пять статей (567-571). Однако правила договора купли-продажи не должны противоречить главе, посвященной договору мены, и его существу. Действующее российское законодательство не содержит отдельного акта, который бы регулировал договор мены. Связано это с тем, что договор мены имеет много общего с договором купли-продажи.

Главным отличием договора купли-продажи от мены является то, что последний не предусматривает произведение денежных расчетов. С помощью договора купли-продажи происходит перемещение материальных ценностей от одного лица к другому. Как и в договоре мены предметом могут выступать вещи, принадлежащие кому-либо на праве собственности или ином вещном праве, и не изъятые из гражданского оборота.

Таким образом, договор купли-продажи играет значительную роль в современном праве. Он является универсальной формой товарно-денежного обмена.

Подводя итог вышесказанному, важно отметить, что договор купли-продажи является одной из составных частей жизни человека. В связи со стремительным развитием общества, широким применением дистанционных технологий, купля-продажа сопровождается внесением изменений, дополнений в действующее законодательство. Договор купли-продажи и

мены являются консенсуальными, возмездными, двусторонними. Договор мены удобен тем, что сторона, которая желает получить конкретный товар, может не иметь достаточное количество денежных средств на его приобретение, и все равно будет иметь возможность получить в собственность такой товар. Ей необходимо будет лишь найти человека, имеющего в наличии такую вещь и готового произвести обмен.

Проведя исследование, необходимо сказать, что рассмотренные в работе договоры имеют ряд определенных не урегулированных вопросов. Особого внимания к себе требует договор купли-продажи жилого помещения, в приобретении которого были использованы средства материнского капитала. Добросовестный покупатель может и не знать об использовании материнского капитала бывшим собственником. Если доли детям выделены не были, такая сделка купли-продажи недвижимости может быть признана недействительной. Чтобы избежать таких рисков, необходимо включить в ЕГРН информацию об использовании материнского капитала.

Вопрос применения к договору мены преимущественного права покупки, предусмотренного договором купли-продажи, остается открытым. Данный момент можно урегулировать, ограничив толкование п.5 ст. 250 ГК РФ. Необходимо применять преимущественное право покупки только в отношении вещей, определенных родовыми признаками, либо отдельно утвердить порядок реализации преимущественного права покупки при договоре мены.

В любом случае решить перечисленные проблемы возможно только путем внесения изменений в действующее законодательство РФ.

Можно предположить, что в период стремительного развития общества, реформирование гражданского законодательства РФ неизбежно. Требуется лишь время для четкой регламентации договора мены, а также отдельных видов договора купли-продажи.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Абова Т.Е., Богуславский М.М. Цит. по: Шевченко Л.И. Проблемные аспекты правоприменения по договорам поставки энергетических ресурсов. // Правовой энергетический форум. 2017. № 2. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=36881954> (дата обращения: 19.04.2022). С. 24-31.
2. Агеев А.Г. Реализация товаров по договору поставки. // Актуальные проблемы современной науки. 2015. № 6. URL: <https://rucont.ru/efd/488995> (дата обращения: 22.04.2022). С. 102-107.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 32. – 1994. – ст. 3301
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 5. – 1996. – ст. 410
5. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) // Ведомости ВС РСФСР. – № 24. – 1964. – ст. 407
6. Гражданское право. Гражданско-правовые договоры: учебное пособие / Е. Г. Шаблова, О. В. Жевняк ; [под общ. ред. Е. Г. Шабловой]; М-во образования и науки Рос. Федерации, Урал. федер. ун-т. – Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2018. – 174 с.
7. Гражданское право: учебник / Е.В. Астапова, Е.В. Демьяненко, С.В. Михайлов, М.Б. Смоленский: под ред. М.Б. Смоленского. – Москва: КНОРУС, 2020. – 312 с.
8. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 11.06.2021) «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 3. – 1996. – ст.140

9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 N 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены» // Вестник ВАС РФ. – № 1.– 2003

10. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). // [Электронный ресурс] http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 10.04.2022)

11. Курбанов Р. А., Беялова А. М., Лалетина А. С. Гражданское право. Общая и особенная части. М.: Проспект, 2020. – 736 с.

12. Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2-х чч. Ч. 2.- репринт по исправ. идополн. 8-му изд. 1902 г. М.: Статут, 1997. – 805 с.

13. Новицкий И. Б. Римское право: учебник для вузов/ И. Б. Новицкий . -М.: Зерцало-М, 2009.- с.122.

14. Постановление ВЦИК от 11.11.1922 «О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р.» // [Электронный ресурс] http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_1435.htm (дата обращения: 27.03.2022)

15. Постановление от 29 декабря 2020 г. по делу № А33-6984/2017 // Судебные и нормативные акты РФ. [Электронный ресурс] <https://sudact.ru/arbitral/doc/8mgSaU0gRZ6n/>. (дата обращения: 13.04.2022)

16. Правила продажи товаров по договору розничной купли-продажи, утв. Постановлением Правительства РФ от 31.12.2020 № 2463 // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 3. – 2021. – ст.593

17. Рашидов Ш.М. Гражданское право. Особенная часть. Учебное пособие (Курс лекций) для направления подготовки 40.03.01 Юриспруденция, профилей «Гражданское право», «Уголовное право». Махачкала: ДГУНХ, 2019. – 263 с.

18. Решение от 22 июля 2020 г. по делу № 2-229/2020 // Судебные и нормативные акты РФ. [Электронный ресурс] <https://sudact.ru/regular/doc/yXzltUFH7QWZ/> (дата обращения: 12.04.2022)

19. Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 2. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – 543 с.
20. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 29 (1 ч.). – 2015. – ст. 4344
21. Федеральный закон от 13.12.1994 N 60-ФЗ «О поставках продукции для федеральных государственных нужд» // Собрание законодательства в Российской Федерации. – № 34. – 1994. – ст.3540
22. Федеральный закон от 29.12.2006 N 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 1 (1 ч.). – 2007. – ст. 19
23. Шершеневич Г.Ф. Избранное: В 6 т. Т. 2 включая Курс гражданского права // Вступ. слово, сост.: П.В. Крашенинников. - М.: Статут, 2017. 704 с.