

Мишинкина Яна Юрьевна

Обучающаяся 2-го курса очной формы обучения по направлению 40.04.01

«Юриспруденция»

Российская государственная академия интеллектуальной собственности

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КАК ОСНОВАНИЕ ПЕРЕХОДА
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ: ОТ РИМСКОГО ПРАВА К ЦИФРОВОЙ
ЭКОНОМИКЕ**

Аннотация

В статье исследуются актуальные проблемы правового регулирования перехода права собственности по договору купли-продажи. Автор анализирует принцип разграничения обязательственного и вещного эффектов сделки в системе римского частного права, прослеживает его рецепцию в российском гражданском законодательстве и выявляет системные коллизии норм статей 223, 459 и 491 ГК РФ. Особое внимание уделяется проблемам определения момента перехода права собственности на цифровые активы и объекты интеллектуальной собственности. По результатам анализа судебной практики Верховного Суда РФ и Суда по интеллектуальным правам (2020–2025 гг.) формулируются конкретные предложения *de lege ferenda* по совершенствованию действующего законодательства.

Ключевые слова: договор купли-продажи, переход права собственности, *emptio venditio*, *traditio*, *titulus et modus acquirendi*, цифровые активы, криптовалюта, *traditio digitalis*, интеллектуальная собственность, ГК РФ.

Для цитирования: Мишинкина Я.Ю. Договор купли-продажи как основание перехода права собственности: от римского права к цифровой экономике //

Mishinkina Yana Yuryevna

2nd year Master's student, Russian State Academy of Intellectual Property, program «Jurisprudence»

Abstract

The article examines the current problems of legal regulation of the transfer of ownership under a contract of sale. The author analyzes the principle of distinguishing between the obligational and proprietary effects of a transaction in Roman private law, traces its reception in Russian civil legislation, and identifies systemic conflicts in Articles 223, 459, and 491 of the Civil Code of the Russian Federation. Special attention is paid to the problems of determining the moment of transfer of ownership over digital assets and intellectual property objects. Based on an analysis of the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation and the Court for Intellectual Property Rights (2020–2025), concrete *de lege ferenda* proposals are formulated to improve current legislation.

Keywords: contract of sale, transfer of ownership, *emptio venditio*, *traditio*, *titulus et modus acquirendi*, digital assets, cryptocurrency, *traditio digitalis*, intellectual property, Civil Code of the Russian Federation.

Введение

Вопрос о том, в какой момент и на каком основании право собственности переходит от продавца к покупателю, является одним из старейших и вместе с тем наиболее актуальных в системе гражданского права. Договор купли-продажи (*emptio venditio*) в римском праве заложил базовую конструкцию разграничения обязательственного и вещного эффектов сделки: договор порождал *obligatio* — обязательство передать вещь, — тогда как само перемещение права собственности (*dominium*) требовало самостоятельного юридического акта (*modus acquirendi*), осуществляемого на основании законного основания (*titulus, iusta causa*). Этот принцип, лаконично выраженный в максиме *Nunquam nuda traditio transfert dominium* (D. 41.1.31), воспроизведён в статье 223 ГК РФ и лежит в фундаменте германской, австрийской и нидерландской правовых систем — в отличие от французской модели, в которой договор сам по себе переносит право собственности (*solo consensu*).

Вместе с тем данное наследие в российском праве остаётся внутренне противоречивым. Нормы статей 223, 459 и 491 ГК РФ, регулирующие три взаимосвязанных аспекта одного механизма — момент перехода права собственности, переход риска случайной гибели вещи и условия оговорки об удержании права собственности, — не образуют согласованной системы. Дополнительный пласт проблем сформировался в связи с появлением цифровых активов и объектов интеллектуальной собственности, для которых традиционная конструкция *traditio* как фактической передачи телесной вещи принципиально неприменима.

1. Принцип *titulus et modus acquirendi* в римском праве: концептуальный фундамент

Институт собственности занимает центральное место в системе римского частного права. Ключевым являлось деление на *res mancipi* и *res nec mancipi*: к первым относились италийские земли, рабы, тягловый скот и земельные сервитуты — объекты особой хозяйственной значимости, для отчуждения которых требовался торжественный обряд манципации (*mancipatio*); ко вторым — все прочие вещи, передача которых осуществлялась посредством неформальной традиции (*traditio*). Наряду с этим римское право разграничивало вещи телесные (*res corporales*) и бестелесные (*res incorporales*) — права требования, узуфрукт, наследство, — что свидетельствует о высокой степени абстракции римской правовой мысли.

Римские юристы раскрывали содержание права собственности через совокупность правомочий: *usus* (пользование), *fructus* (извлечение плодов) и *abusus* (распоряжение, включая уничтожение вещи). Законодательство Юстиниана, систематизировавшее классическое наследие, закрепило эту триаду в качестве нормативного стандарта. Современное российское законодательство воспроизводит ту же конструкцию: статья 209 ГК РФ закрепляет правомочия владения, пользования и распоряжения, одновременно устанавливая в части 2 той же статьи, что осуществление права собственности не должно нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц.

1.2. Юридическая природа *emptio venditio* и разграничение *obligatio* и *dominium*

Договор купли-продажи (*emptio venditio*) относится к числу консенсуальных контрактов, то есть таких, для заключения которых достаточно одного лишь соглашения сторон без соблюдения каких-либо формальностей и без передачи вещи. Гай указывал, что договор считается заключённым *consensu*, поскольку не требует ни произнесения словесных формул, ни письменной формы. Принципиальным отличием данной конструкции от реального и

формального контракта является то, что *emptio venditio* порождает взаимные обязательства сторон уже в момент достижения согласия о товаре (*merx*) и цене (*pretium*).

Помимо консенсуальности, фундаментальной характеристикой *emptio venditio* является его принадлежность к категории контрактов *bonae fidei* — контрактов доброй совести. Иски *actio venditi* и *actio empti*, вытекающие из договора купли-продажи, относились к разряду *actiones bonae fidei*. Принцип *bona fides* в рамках *emptio venditio* выполнял несколько функций: исключал *dolus malus* со стороны любой из сторон, восполнял пробелы договора через обычаи и требования справедливости, а также обеспечивал *naturalia negotii* — ответственность за эвикцию, *actio redhibitoria* и *actio quanti minoris*.

Центральным элементом юридической природы *emptio venditio* является принципиальное разграничение между обязательственным эффектом договора (возникновение *obligatio*) и вещным эффектом (переход *dominium*). Ульпиан прямо формулировал правило: «*si quis fundum vendiderit, non est necesse dominium transferre ad emptorem*» (D. 18.1.25.1) — если кто продаёт земельный участок, нет необходимости переносить право собственности на покупателя. Это означало, что сам по себе договор купли-продажи, сколь бы действительным он ни был, не переносил *dominium* на покупателя. Классическая формула закреплена в Дигестах: «*Nunquam nuda traditio transfert dominium, sed ita, si venditio aut aliqua iusta causa praecesserit propter quam traditio sequeretur*» — никогда простая передача не переносит право собственности, но лишь в том случае, если ей предшествовала продажа или иное законное основание. Тем самым *emptio venditio* выступало *titulus* (законным основанием), а *traditio* — *modus* (способом приобретения): первый создаёт *obligatio*, второй — *dominium*.

Разграничение обязательственного и вещного эффектов порождало важнейшее практическое следствие — правило о несении риска случайной гибели вещи. Институции Юстиниана прямо указывают: как только купля-продажа заключена, риск немедленно переходит на покупателя, хотя вещь ещё не была ему передана (I. 3.23.3). Это правило находится в очевидном противоречии с общим принципом *casum sentit dominus* — последствия случайности претерпевает собственник вещи. Данная аномалия объясняется историческими корнями и была впоследствии рецепирована в статье 459 ГК РФ.

2. Переход права собственности по договору купли-продажи в российском праве: системные коллизии

Российское гражданское законодательство закрепляет каузальную систему перехода права собственности, восходящую к римской модели *titulus et modus acquirendi*. Согласно пункту 1 статьи 223 ГК РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента её передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Это означает, что договор купли-продажи — как и римский *emptio venditio* — порождает лишь обязательственный эффект: обязанность продавца передать вещь и обязанность покупателя уплатить цену. Сам по себе договор не переносит право собственности; для его перехода необходим дополнительный распорядительный акт — фактическая передача (*traditio*), а в отношении недвижимого имущества — государственная регистрация перехода права (пункт 2 статьи 223, пункт 1 статьи 551 ГК РФ).

Такая конструкция принципиально отличает российскую правовую систему от французской модели, закреплённой в статье 1583 *Code civil*, согласно которой право собственности переходит к покупателю *solo consensu* — в момент заключения договора. В германском праве, при всём его родстве с российским в части системы *traditio*, переход права собственности на

движимые вещи основывается на абстрактном вещном соглашении (*dinglicher Einigung*), независимо от действительности договора-основания: § 929 BGB требует соглашения о переходе собственности и фактической передачи. Российское право, напротив, придерживается каузальности традиции: недействительность договора купли-продажи по общему правилу влечёт отсутствие правового основания для состоявшейся передачи и порождает обязательство возврата вещи как неосновательного обогащения (статья 1102 ГК РФ).

Статья 491 ГК РФ предусматривает возможность включения в договор купли-продажи оговорки о сохранении права собственности за продавцом (*Eigentumsvorbehalt* в германской доктрине): до момента оплаты или наступления иного согласованного условия право собственности не переходит к покупателю, несмотря на состоявшуюся фактическую передачу вещи. Системное взаимодействие статьи 491 с иными нормами ГК РФ порождает ряд принципиальных затруднений.

Во-первых, существует проблема идентификации однородного товара: если продавец поставил однородный товар (зерно, нефтепродукты, металлопрокат), смешавшийся с иным имуществом покупателя, практически невозможно доказать, что сохранившееся право собственности распространяется именно на переданный товар. Во-вторых, оговорка о сохранении права собственности, не внесённая в какой-либо публичный реестр, неизвестна третьим лицам и фактически не создаёт вещного эффекта *erga omnes*, превращаясь лишь в обязательственный инструмент против недобросовестного покупателя. В-третьих, возникает нерешённая коллизия между статьёй 491 и статьёй 211 ГК РФ (правило *casum sentit dominus*): если право собственности удержано за продавцом до оплаты, то при случайной гибели переданной, но неоплаченной вещи статья 211 ГК РФ формально

возлагает риск на продавца-собственника, тогда как статья 459 ГК РФ привязывает переход риска к моменту фактической передачи товара.

Применительно к **недвижимому имуществу** пункт 2 статьи 223 ГК РФ устанавливает конститутивный характер государственной регистрации: право собственности возникает с момента внесения записи в ЕГРН. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 13.07.2021 № 35-П подтвердило этот подход, дополнительно ограничив виндикацию публично-правовых образований в ущерб добросовестному возмездному приобретателю: если государство утратило жильё вследствие ненадлежащей организации учёта своего имущества, риски такой организационной несостоятельности не могут возлагаться на добросовестного приобретателя, полагавшегося на данные реестра. В данной конструкции прослеживается аналог преторской *exceptio rei venditae et traditae*: правовой порядок отдаёт приоритет фактически сложившемуся вещно-правовому положению, удостоверенному публичным актом.

Принципиально иная ситуация складывается применительно к **цифровым активам**. Федеральный закон от 31.07.2020 № 259-ФЗ «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте» разграничивает два принципиально различных объекта. Применительно к цифровым финансовым активам (ЦФА) законодатель конструирует режим, функционально тождественный режиму государственной регистрации для недвижимости: роль ЕГРН выполняет оператор информационной системы, роль регистрационной записи — запись в распределённом реестре. Принципиально иначе обстоит дело с цифровой валютой (криптовалютой): для неё ни Закон № 259-ФЗ, ни ГК РФ не устанавливают специального правила о моменте перехода права.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 20.01.2026 № 2-П разрешён вопрос о конституционно-правовом статусе

криптовалюты: цифровая валюта признана охраняемой статьёй 35 Конституции РФ как объект права частной собственности. Вместе с тем данное постановление не устранило ключевой неопределённости: момент перехода права на криптовалюту по договору купли-продажи по-прежнему не урегулирован специальной нормой. В доктрине предлагается считать «передачей» криптовалюты момент подтверждения транзакции достаточным числом узлов сети — то есть момент достижения транзакцией состояния необратимости (*finality*). Данный критерий применяется в германской и американской практике, однако в российском законодательстве нормативного закрепления не получил.

Что касается **объектов интеллектуальной собственности**, режим перехода исключительного права по договору об отчуждении (статья 1234 ГК РФ) строится на ином основании, нежели статья 223 ГК РФ. Пункт 4 статьи 1234 ГК РФ устанавливает для незарегистрированных результатов интеллектуальной деятельности консенсуальную модель перехода права, аналогичную французской системе *solo consensu*, — обоснованную нематериальной природой объекта: фактическая «передача» исключительного права в вещном смысле невозможна. Для зарегистрированных результатов интеллектуальной деятельности (изобретения, полезные модели, промышленные образцы, товарные знаки) переход исключительного права подлежит государственной регистрации в Роспатенте и происходит в момент такой регистрации. При этом правовой статус сторон в период между подписанием договора и завершением регистрации законодательно не урегулирован, что создаёт риски конкурирующих требований.

3. Анализ судебной практики (2020–2025 гг.)

Постановление Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении

споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» сохраняет роль основного системообразующего ориентира на всём протяжении анализируемого периода. Постановление последовательно проводит разграничение обязательственного и вещного эффектов сделки: договор купли-продажи квалифицируется как *titulus*, порождающий обязанность передать вещь, тогда как право собственности возникает из *modus* — передачи или государственной регистрации. Это разграничение прямо воспроизводит каузальную модель *iusta causa traditionis*: передача без действительного основания лишена вещного эффекта, а действительное основание без надлежащего *modus* недостаточно для перехода права.

Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 23.07.2024 по делу № 41-КГ24-16-К4 (СПК им. Ленина против Клименко С.В. и других о переводе права собственности на земельные участки) посвящено вопросу о правовых последствиях нарушения договорного преимущественного права покупки. ВС РФ констатировал, что условия договора аренды связывают исключительно его стороны и не создают ни ограничений права собственности, действующих против третьих лиц, ни вещных прав в пользу арендатора. Нарушение договорного условия об обязанности предложить участки арендатору влечёт исключительно обязательно-правовые последствия (возмещение убытков), но не вещно-правовую реакцию в виде перевода права собственности.

В ряде определений по делам, связанным с банкротством покупателя и применением статьи 491 ГК РФ, ВС РФ констатировал, что оговорка о сохранении права собственности, не обеспеченная системой идентификации товара и публичным уведомлением, лишена практического смысла в конкурентных требованиях с иными кредиторами: суды включают неоплаченный товар в конкурсную массу покупателя-банкрота, тем самым

фактически игнорируя сохранение права собственности за продавцом. Это ставит под сомнение реальную эффективность статьи 491 ГК РФ как инструмента вещно-правовой защиты и подтверждает вывод о том, что действующая редакция данной нормы не обеспечивает вещного действия *erga omnes*.

Анализ практики Суда по интеллектуальным правам за 2020–2025 годы свидетельствует о том, что суды испытывают системные затруднения при разрешении споров о моменте перехода права на цифровые активы — вследствие отсутствия специального законодательного *modus acquirendi*, — а также при рассмотрении дел о конкурирующих требованиях по договорам об отчуждении исключительных прав, регистрация которых не завершена. Отсутствие нормативного решения для промежуточного периода «договор подписан — регистрация не завершена» вынуждает суды применять принцип *prior tempore potior iure* по аналогии, что не всегда достигает справедливого результата.

4. Концепция *traditio digitalis* и предложения *de lege ferenda*

Проведённый анализ позволяет сформулировать авторскую концепцию *traditio digitalis* — функционального аналога *traditio* в цифровой среде — и на её основе выработать предложения по совершенствованию законодательства.

Во-первых, в целях устранения коллизии статей 211, 223 и 459 ГК РФ предлагается законодательно закрепить правило, согласно которому риск случайной гибели или повреждения индивидуально-определённой вещи по договору купли-продажи переходит на покупателя с момента, когда продавец считается исполнившим обязанность по передаче товара (статья 458 ГК РФ), независимо от того, перешло ли в этот момент право собственности к покупателю. При этом договорная возможность иного распределения риска должна сохраняться.

Во-вторых, оговорка о сохранении права собственности по статье 491 ГК РФ должна быть законодательно охарактеризована как *inter partes* (обязательственный инструмент), не создающий вещного эффекта *erga omnes* без соответствующей регистрации. До введения специального реестра для оговорок о сохранении права собственности на движимые вещи суды должны ориентироваться на это разграничение при рассмотрении дел о банкротстве покупателя.

В-третьих, правовой режим перехода права на цифровую валюту по договору купли-продажи требует специального законодательного урегулирования в Федеральном законе от 31.07.2020 № 259-ФЗ. *Modus acquirendi* применительно к криптовалюте есть запись в распределённом реестре по достижении транзакцией состояния необратимости (*finality*) — функциональный аналог *traditio* в цифровой среде. Это соответствует как системной логике ГК РФ в части цифровых финансовых активов, так и правовым позициям, выработанным в германской и американской практике.

В-четвёртых, в статье 1234 ГК РФ необходимо закрепить правовой статус сторон договора об отчуждении исключительного права на зарегистрированный объект в период до завершения государственной регистрации: установить обязательственный запрет повторного отчуждения и нормативно закрепить принцип *prior tempore potior iure* при конкурирующих регистрационных требованиях.

Заключение

Проведённое исследование позволяет констатировать следующее.

Принцип разграничения *titulus* (законного основания) и *modus acquirendi* (способа приобретения), сформулированный в максиме *Nunquam nuda traditio transfert dominium*, образует концептуальный фундамент каузальной системы перехода права собственности, воспринятой российским законодателем в

статье 223 ГК РФ. Из данного принципа следует, что договор купли-продажи сам по себе не переносит право собственности, но служит лишь *titulus*, на основании которого должен быть совершён самостоятельный *modus* — передача вещи или государственная регистрация.

Нормы статей 223, 459 и 491 ГК РФ содержат системные коллизии, обусловленные непоследовательной рецепцией двух конкурирующих римских принципов — *periculum est emptoris* и *casum sentit dominus*: момент перехода права собственности и момент перехода риска случайной гибели вещи «расщеплены» без надлежащего доктринального обоснования. Имплементация принципа абстрактности передачи права собственности в российское законодательство в полном объёме по модели §§ 873, 929 BGB с введением самостоятельного вещного договора (*dinglicher Vertrag*) нецелесообразна: она потребовала бы системной переработки общей части ГК РФ и несовместима с каузальной архитектурой, последовательно выстроенной в его действующей редакции.

Постановление КС РФ от 20.01.2026 № 2-П, признавшее конституционно-правовой статус криптовалюты как объекта права частной собственности, придало проблеме отсутствия специального *modus acquirendi* принципиальное практическое измерение, сделав её устранение неотложным. Предложенная концепция *traditio digitalis* — квалификация момента достижения транзакцией необратимости (*finality*) в качестве *modus acquirendi* применительно к цифровой валюте — обеспечивает системную преемственность с каузальной традицией ГК РФ и позволяет устранить выявленный нормативный пробел без кардинальной реформы гражданского законодательства.

Список использованных источников и литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301 (ред. от 25.02.2022).
2. Федеральный закон от 31.07.2020 № 259-ФЗ «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте» // СЗ РФ. 2020. № 31 (ч. I). Ст. 5018.
3. Постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П // СЗ РФ. 2021. № 30. Ст. 5800.
4. Постановление Конституционного Суда РФ от 20.01.2026 № 2-П.
5. Постановление Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. № 109.
6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 23.07.2024 по делу № 41-КГ24-16-К4.
7. Дигесты Юстиниана / Пер. с лат.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. М.: Статут, 2002–2006.
8. Дождев Д.В. Римское частное право: учебник для вузов. М.: Норма — ИНФРА-М, 2019.
9. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М.: Статут, 1999.
10. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Дело, 2008.
11. Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5–6.

12. Белов В.А. Объект субъективного гражданского права, объект гражданского правоотношения и объект гражданского оборота. М.: Юрайт, 2012.

13. Kaser M. Das Römische Privatrecht. Bd. I. München: Beck, 1971.

14. Zimmermann R. The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition. Cape Town: Juta, 1992.