

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ СОЦИАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ»

Юридический факультет

Кафедра гражданского права и процесса

КУРСОВАЯ РАБОТА

на тему «Сделки в гражданском праве»

по дисциплине «Гражданское право»

Выполнил:

Магомедов Тагир Алиасхабович
студент 2-го курса
специальности
40.03.01 Юриспруденция
группы ЮБ-15

Руководитель работы:
Ст. преподаватель кафедры
гражданского права и процесса
Стоякина О.Н.

Работа защищена с оценкой:

хорошо

оценка подпись

«14» 06 20 17г.

Ставрополь, 2017г.

Содержание

Введение.....	3
1. Понятие гражданско-правовой сделки.....	4
2. Содержание сделки.....	8
3. Недействительные сделки.....	23
Заключение.....	27
Список используемых источников.....	29

Введение

Сделки играют большую роль в хозяйственной жизни. Физические лица ежедневно заключают сделки, на основе которых им продают товары, оказывают услуги, выполняют работы. И продолжается это в течение всей жизни человека - от рождения до самой смерти.

Такое же большое место занимают сделки в предпринимательской деятельности независимо от того, идет ли речь о торговле, торговом посредничестве, банковских и биржевых операциях, которые в иной, чем сделки, форме, не могут существовать.

Совершая сделки, организации согласовывают свою деятельность по производству продукции, снабжению друг друга необходимыми материалами, сырьем, оборудованию, по капитальному строительству и выполнению научно - исследовательских, проектных и конструкторских работ. При помощи сделок юридические лица организуют перевозки продукции разными видами транспорта.

Широко используются сделки и в области внешней торговли.

Большое значение имеют они и в сфере культуры, например договоры между издательствами и авторами, объявление конкурсов на создание произведений науки и искусства.

Таким образом, сделки являются основной правовой формой, в которой опосредуется обмен между участниками гражданского оборота. И в связи с этим особое значение приобретают те требования, которые предъявляет закон к действительности сделок.

Гражданский кодекс Российской Федерации в главе, посвященной сделкам, наряду с их понятием, видами и формой, уделяет место и последствиям признания их недействительными.

1. Понятие гражданско-правовой сделки.

Гражданское право регулирует отношения экономического оборота, которые разнообразны и подвержены периодическим изменениям. Поэтому гражданские права и обязанности чаще всего возникают в результате целенаправленных и правомерных действий организаций и граждан, являющихся участниками экономического оборота. С точки зрения гражданского законодательства предпринимательская деятельность - независимо от того, идет ли речь о совершении банковских или биржевых операций, торговле и т.п., - может быть представлена как совершение различного рода сделок¹.

Ст. 153 ГК РФ определяет понятие сделки как действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Поэтому, сделку характеризуют следующие признаки:

а) сделка есть действие, т.е. проявленный волевым актом деятельности, направленный на достижение определенной цели.

б) сделка - волевым актом.

Будучи волевым актом, сделка представляет собой сочетание воли и волеизъявления. Воля дает ответ на вопрос "что я хочу?", а волеизъявление - "что я для этого делаю?".

Таким образом, воля есть желание, намерение лица совершить сделку. Но одной воли недостаточно, необходимо ее довести до сведения других лиц. Способы, которыми внутренняя воля выражается воле, называются волеизъявлением².

Волеизъявление - важный элемент сделки, с которым, как правило, связываются юридические последствия. В этом отличие сделки от события, т.е. обстоятельства, не зависящего от воли лица.

¹Сделки в гражданском обороте И.В. Москаленко //Хозяйство и право №11 2011, с.23

²Ойгензихт В.А. Воля и волеизъявление. Душанбе, 2013. С. 24.

Сделки могут порождать иногда последствия при наличии не только волеизъявления, но и действия по передаче имущества. Например, сделка дарения возникает из волеизъявления дарителя и одаряемого и действия по передаче вещи одаряемому¹.

Внутренняя воля при совершении сделки может выражаться следующими способами:

1) прямое волеизъявление, которое совершается в письменной или устной форме;

2) косвенное волеизъявление, которое имеет место в случаях, когда от лица, намеревающегося совершить сделку, исходят такие действия, из содержания которых вытекает его намерение совершить сделку. Данные действия называются конклюдентными;

3) изъявление воли может иметь место также и посредством молчания. Но для этого необходимо, чтобы в законе содержалось указание на то, имеет ли молчание определенное значение "да" или "нет"²;

в) сделка является правомерным волевым действием.

Правомерность сделки означает, что она обладает качествами юридического факта, порождающего те правовые последствия, наступления которых желают лица, вступающие в сделку, и которые определены законом для данной сделки.

Поэтому сделка, совершенная в соответствии с требованиями закона, действительна, т.е. признается реально существующим юридическим фактом, породившим желаемый субъектами сделки правовой результат.

Именно правомерностью сделка отличается от правонарушений (деликтов) - волевых действий, противоречащих закону и влекущих за собой такие правовые последствия, которых лицо, совершившее правонарушение, не имело в виду и наступления которых оно не желало³.

¹Ойгензихт В.А. Указ.соч., с. 27

²Рубинштейн С.Л. Бытие и сознание. М., 1997. С. 264.

³Тихненко А. Надо действовать на перспективу.// Российская юстиция №5 2010..с. 31.

г) сделку отличает направленность действий на определенный правовой результат, намерение его достичь¹.

Совершая сделку, лицо имеет в виду удовлетворение определенной потребности, т.е. оно ставит перед собой цель экономического характера.

Цель и результат не совпадают, когда в форме сделки совершаются неправомерные действия². Юридические цели необходимо отличать от мотива, по которому она совершается.

Мотив - это побудительная причина, та социально - экономическая или иная цель, ради достижения которой лицо вступает в сделку. Мотив лежит вне пределов сделки и не оказывает на нее никакого влияния. Юридически безразлично, достигло ли лицо в результате сделки того результата, который выступил побудительным мотивом сделки.

Определение сделки, содержащееся в действующем Гражданском кодексе, очень напоминает определения ранее действовавших актов. Так, ст. 26 ГК РСФСР 1922 г. называла сделками действия, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских правоотношений³; ст. 14 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 г. дополняла это определение указанием на субъектов: "действия граждан и организаций", что было воспроизведено и в ст. 41 ГК РСФСР 1964 г.⁴. Логичен вывод: законодательство воспринимает отношение к сделкам, существовавшее в российском дореволюционном праве.

Д.И. Мейер понимал под юридической сделкой "всякое юридическое действие, направленное к изменению существующих юридических отношений". Он отмечал, что для сделки существенны два условия:

1) чтобы юридическое действие произвело изменения в существующих юридических отношениях: изменение может состоять в установлении какого-

¹ Комментарий к гражданскому кодексу РФ. Отв. редактор Садиков О.Н. -М.: 2010 г., с.81.

² Законодательные требования к совершению сделок. Ю.П. Егоров //Хозяйство и право № 2010, с.15

³Рясенцев В.А. Сделки по советскому гражданскому праву. М., 1951. С. 9.

⁴Братусь С.Н. Советское гражданское право. Субъекты права. -М. :Юридическая литература 1984г., с.38.

либо права, прежде не существовавшего, или в переходе права от одного лица к другому, или в прекращении права;

2) чтобы юридическое действие было направлено к изменению существующих юридических отношений, предпринято с целью произвести это изменение; а действие, не направленное к тому, не подходит под определение сделки, например сюда не подходит нарушение права, хотя оно и составляет юридическое действие и производит изменение в существующих юридических отношениях: цель нарушения права иная, а потому и существо сделки отлично от юридического действия, составляющего нарушение права". Выделение и изучение понятия сделка имеет огромное теоретическое и практическое значение. Один из принципов гражданского права - возможность совершения субъектами любых сделок, не запрещенных законом, даже если они прямо в нем не названы.

Соответствующее этому принципу правило, установленное п. 1 ст. 8 ГК РФ, наиболее актуально для договоров, представляющих собой дву- либо многосторонние сделки. Обращает на себя внимание, что практически все ученые, раскрывая принцип свободы договора, отмечают: одно из проявлений этой свободы - возможность заключать непоименованные в законе сделки. Тем не менее и теория и практика крайне настороженно относятся к заключению субъектами договоров, не названных в Гражданском кодексе¹. Обычно их стараются "втиснуть" в какой-либо из существующих типов договоров. В качестве примера можно привести договор купли - продажи с обязательством последующего выкупа, по которому стороны обеспечивают исполнение обязательства передачей права собственности на время. Тем самым создается особый способ обеспечения исполнения обязательств, тем не менее и теоретики и практики нередко рассматривают такую сделку как притворную, прикрывающую договор залога.

органа (органа местного самоуправления) является административным актом?

¹ И.В. Москаленко Указ.соч., с. 24.

2. Содержание сделки.

Общераспространенное в литературе мнение о том, что правовая цель в требованиях к действительности сделок не имеет самостоятельного значения, не оправдывается практическими соображениями. Показателен в этом смысле пример из судебной практики.

Так, К. обратилась в суд с иском к П. о признании договора дарения квартиры недействительным. В исковом заявлении она указывала, что ответчица обещала за ней ухаживать, помогать по хозяйству и материально, но впоследствии обещаний не выполнила. В судебном заседании представитель истицы утверждала, что К. считала, что заключает договор пожизненного содержания, а не договор дарения, т.е., заключая договор, истица имела в виду договор пожизненного содержания. Районный суд в иске К. отказал, но судебная коллегия областного суда решение по делу отменила на том основании, что суд первой инстанции не уточнил обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, не определил правоотношения сторон и закон, которым следует руководствоваться. Районный суд не выяснил, был ли заключен между сторонами договор пожизненного содержания с иждивением, который ошибочно назвали договором дарения¹.

В подобных случаях правовая цель служит критерием для отнесения заключенных договоров к договорам пожизненного содержания с иждивением. Автономность правовой цели при решении вопроса об отнесении акта поведения к тому или иному виду сделок говорит о ее самостоятельной роли в сделках..

Правовая цель сделки должна быть юридически состоятельной и фактически осуществимой. Под юридической состоятельностью понимается соответствие правовой цели требованиям гражданского законодательства, которое в идеале должно в равной мере учитывать интересы всех участников гражданского оборота.

¹Архив Новосибирского областного суда. Дело N 2-623/12. Бюллетень ВС РФ 2012г.

В сделках под отлагательным сроком или условием наличие предмета сделки не исключается на момент возникновения прав и обязанностей. По этим же причинам не лишаются статуса сделок купли-продажи соглашения, предметом которых выступают вещи, созданные после заключения этих сделок. Например, договор купли-продажи жилого дома, который будет построен в будущем. Последнее обстоятельство должно быть отражено как условие договора, т.е. следует оговорить фактическую осуществимость правовой цели сделки.

В законодательстве требования к правовой цели закреплены в ст. 168 - 170 ГК РФ. Они содержат нормы о недействительности сделок, не соответствующих закону или иным правовым актам; совершенных с целью, заведомо противной основам правопорядка и нравственности; мнимых и притворных. Действия, совершенные с указанными целями, приводят к ничтожности сделок

Вторым обязательным к соблюдению требованием к акту поведения для признания его сделкой является требование к содержанию действия.

Юридические требования к содержанию сделок означают требования законности содержания, т.е. соответствия содержания сделок требованиям закона. При заключении сделки во всяком случае должны быть согласованы условия, необходимые для совершения сделки конкретного вида, и условия, которые субъекты сделки посчитали необходимыми для совершения сделки. В любом случае выбранные существенные условия сделки не должны противоречить закону. Фактические требования к содержанию сделок означают их наличие и возможность реализации субъектами сделок на момент движения правоотношений. Если фактические требования к содержанию не соблюдены, то не представляется возможным говорить о фактической осуществимости цели сделки. Как следствие - сделка не состоится.

Предметом могут быть все те явления, которые направлены на удовлетворение потребностей участников гражданского оборота. Предмет

сделки должен быть законным, т.е. не противоречащим действующему законодательству на момент заключения сделки¹. Если непосредственно нормой права не установлены требования к предмету сделки, то предмет должен включать в себя то благо, которое не противоречит принципам гражданского права и института сделок. Так, участки недр не могут быть проданы, подарены, заложены или отчуждены в иной форме. Незавершенное строительство как объект может быть только продано, т.к. в иных случаях его регистрация не допускается.

Предмет сделки должен быть определенным ко времени исполнения. Этим достигается фактическая возможность его реализации. Так, в силу ч. 1 ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные по расположению недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Проблемы определенности предмета договора в части определения прав на земельный участок, занятый недвижимостью, возникают при продаже этой недвижимости нескольким собственникам. В Гражданском кодексе РФ норма, регулирующая данную ситуацию, отсутствует.

В соответствии со ст. 561 ГК РФ в договоре купли-продажи предприятия должны быть точно указаны состав и стоимость продаваемого предприятия, которые определяются на основе его полной инвентаризации. Стороны еще до подписания договора продажи предприятия должны составить и рассмотреть акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, перечень всех обязательств, включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований².

Существенными условиями для сделок могут быть цена, срок, способ обеспечения исполнения сторонами их обязательств, условия о внесении

¹Ю.П.Егоров Указ. Соч. с. 41

² Там же с. 15.

вкладов в договоре простого товарищества, место представления предмета сделки или место его нахождения, время совершения сделки и т.д. Так, для договоров аренды зданий (сооружений), строительного подряда существенным условием является цена; для договора поставки - срок; для государственного контракта на выполнение работ для государственных нужд - способ обеспечения исполнения сторонами их обязательств. Отсутствие ссылки на патент либо авторское свидетельство, подтверждающее право интеллектуальной собственности на технологию изготовления красителя, послужило основанием для вывода о несогласовании условия о вкладе и признания договора простого товарищества незаключенным. В односторонних сделках существенное значение имеет дата их совершения. Например, в силу абз. 2 п. 1 ст. 186 ГК РФ доверенность, в которой не указана дата ее совершения, ничтожна. Дата, указанная в доверенности, должна соответствовать календарному времени ее совершения. Для договора страхования существенны страховой интерес, страховой риск, страховая сумма и срок договора; для договора доверительного управления имуществом - состав имущества, передаваемого в доверительное управление, наименование юридического лица или имя гражданина, в интересах которых осуществляется управление имуществом, размер и форма вознаграждения управляющему, если эта выплата предусмотрена договором, и пр.

Законность содержания как юридическое требование к содержанию - это, во всяком случае, непротиворечие подлежащих согласованию существенных условий сделки требованиям закона. Границы законности содержания определяются непротиворечием существенных условий требованиям закона. При нарушении предписанных нормативных требований к существенным условиям сделок законодатель дезавуирует акт поведения как сделку.

Субъект сделки должен быть персонифицирован. На практике это требование нередко нарушается: неточно именуется участник сделки, неверно указывается место его нахождения и т.д. Причем неточное наименование участника сделки не означает умысла, как, например, в случае признания

недействительным договора купли-продажи лицом, не являющимся собственником квартиры, без согласия надлежащего собственника, который не изъявлял желания отчуждать квартиру, но тем не менее был незаконно из нее выписан .

Если допущенная ошибка повлекла причинение ущерба третьим лицам, то неблагоприятные имущественные последствия, связанные с неточной персонификацией участника сделки, в соответствии с принципами гражданского права должны возлагаться на этого участника.

В ряде случаев требования к определенности субъекта сделки устанавливаются законодательством. В силу п. 2 ст. 1041 ГК РФ сторонами договора простого товарищества, заключаемого для осуществления предпринимательской деятельности, могут быть только индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации.

В связи с нарушением этого требования закона арбитражный суд признал ничтожным договор о совместной деятельности между Новосибирской автомобильной школой РОСТО и обществом "Водолей-Н" об эксплуатации автозаправочной станции на взаимовыгодной основе. Основанием послужило то, что автомобильная школа РОСТО является некоммерческой организацией¹. По другому делу арбитражный суд признал ничтожной сделку о переуступке должника кооператива "Эврика", по которому общество Торговый дом "Ониктава" становилось кредитором кооператива. Основанием явилось то, что в соответствии со ст. 819 ГК РФ кредитором по обязательству, возникшему из кредитного договора, может выступать только банк или иная кредитная организация, а Торговый дом "Ониктава" таковой организацией не является.

Применительно к юридическим лицам эти требования изначально означают признание за организацией статуса юридического лица. Так, отсутствие факта регистрации общества с ограниченной ответственностью в

¹Архив Арбитражного суда Новосибирской области. Дело N А45-12952/12-КГ 7/609. Бюллетень ВС РФ №8, 2012 г.

качестве юридического лица обоснованно повлекло ничтожность заключенного этим обществом договора купли-продажи акций.

Поэтому в ряде случаев основанием недействительности могут выступать одновременно и факт противоречия целям деятельности, и факт отсутствия лицензии на эту деятельность.

Характерно то, что противоречие целям деятельности юридического лица как основание недействительности сделки не должно трактоваться чрезмерно узко, ограничиваться основными функциями юридического лица. Подтверждением тому является норма, позволяющая некоммерческим организациям заниматься предпринимательской деятельностью для достижения целей, ради которых они созданы.

Правосубъектность устанавливается законом и не зависит от самого юридического лица. Напротив, сделкоспособность как возможность самостоятельного совершения сделок, предопределенная признанием юридического лица субъектом права и социально-экономической готовностью совершения конкретной сделки, предполагает усмотрение юридического лица на заключение в принципе любых сделок¹.

Пределы заданы лишь явным противоречием совершаемой сделки характеру деятельности юридического лица. Между тем характеру деятельности юридического лица будут отвечать не только сделки, непосредственно соответствующие целям деятельности юридического лица, но и сделки, в той или иной степени содействующие этим целям (сделки в интересах членов коллектива юридического лица, не противоречащие требованиям финансового и налогового законодательства; спонсорская помощь; сделки предпринимательского характера для реализации уставных целей некоммерческой организации и пр.). Тем самым сделкоспособность свидетельствует о том, что конкретные правомочия юридических лиц в гражданском обороте шире предмета их уставной деятельности.

¹Пятков Д.В. Коммерческие организации: проблемы приобретения дееспособности // Российский юридический журнал. 2011. N 1. С. 84 - 89.

Подтверждением стремления законодателя к расширению полномочий юридического лица служит ст. 174 ГК РФ. Согласно ей недействительность сделки, совершенной органом юридического лица с превышением полномочий, может наступить лишь в том случае, если другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о таких ограничениях полномочий. Если другая сторона в сделке не знала или заведомо не должна была знать об имевших место ограничениях на совершение сделки, то сделка, хотя бы и совершенная с нарушением правил о правоспособности, будет считаться действительной.

Изложенное означает, что законодатель постулирует дефектность сделки в связи с нарушением требования о специальной правосубъектности юридического лица лишь в том случае, когда это обусловлено природой юридического лица как правового явления.

Вместе с тем практике участия этих субъектов в гражданском обороте известны случаи, когда из-за несогласованности действий должностных лиц по передаче полномочий ставится под сомнение подписанный должностным лицом договор. Так, мэр города своим постановлением делегировал часть полномочий по заключению договоров своему первому заместителю. При продлении срока аренды земли по договору с коммерческой структурой первый заместитель мэра ошибочно вышел за рамки переданных ему полномочий и пролонгировал договор¹. В такой ситуации следует применять ст. 174 ГК РФ. Вопрос о дефектности договора может быть поставлен лишь в случае, если будет доказано, что коммерческая структура знала или заведомо должна была знать об объеме полномочий первого заместителя мэра.

Требования к правосубъектности физических лиц предопределены их интеллектуальной и волевой зрелостью. Это обусловило специфику предъявляемых к физическим лицам режимных требований, закрепленных в ГК РФ. По общему правилу сделкоспособным признается полностью

¹Архив прокуратуры г. Новосибирска. 2010. Дело N 13. Бюллетень ВС РФ №8, 2011 г.

дееспособный субъект гражданского права. Однако в силу п. 1 ст. 177 ГК РФ может быть признана недействительной сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими.

Так, суд обоснованно удовлетворил иски Л. о признании недействительными доверенности, выданной С. на продажу квартиры и покупку дома в сельской местности, и заключенных С. договоров продажи квартиры и покупки дома. Основанием послужило то, что при рассмотрении дела, в том числе и по результатам проведения судебно-медицинской экспертизы, было установлено, что Л. в момент совершения сделки в силу своего состояния не понимала значения своих действий.

Формой сделок называется способ, с помощью которого фиксируется волеизъявление, направленное на совершение сделки. С точки зрения формы различают сделки устные и письменные, а из числа письменных сделок - совершенные в простой или в нотариальной форме.

Итак, сделка может быть совершена устно путем словесного выражения воли. При таком выражении воли участник сделки на словах формулирует готовность совершить сделку и условия ее совершения.

В законе предусмотрены два исключения из правила о допустимости устной формы сделок, исполняемых при их совершении: стороны могут договориться о письменном оформлении таких сделок; устная форма недопустима для сделок, хотя бы и исполняемых при самом их совершении, если для таких сделок установлена нотариальная форма или если несоблюдение простой письменной формы влечет ее недействительность;

- сделка совершается во исполнение письменного договора и имеет соглашение сторон об устной форме исполнения.

Остальные сделки совершаются в письменной форме. Письменная форма бывает простой и нотариальной.

Письменная сделка совершается путем составления документа, определяющего содержание сделки и подписанного непосредственно лицом, от имени которого она совершена, или тем, кто действует по его полномочию.

Нотариальная форма отличается от простой письменной формы тем, что на документе совершается удостоверительная надпись нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие.

В законе установлена обязательность простой письменной формы для целого ряда сделок. К ним относятся:

1. Сделки юридических лиц между собой и с гражданами. При этом, так как речь идет об обязательном участии в таких сделках любых юридических лиц, имеются в виду не только государственные, но и муниципальные, а также частные организации.

2. Сделки граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда.

3. Предусмотренные законом сделки, независимо от того, кто в них участвует и какова их сумма. К этой группе можно отнести договоры продажи недвижимости, продажи предприятия, аренды на срок более года, аренды здания или сооружения, кредитный договор, соглашение о залоге, поручительство, задаток и другие.

Нотариальная форма отличается от простой письменной формы только тем, что специально уполномоченное должностное лицо - нотариус совершает на письменном документе удостоверительную надпись. В случаях, предусмотренных законодательными актами России, удостоверительные надписи вправе совершать и иные должностные лица: командиры воинских частей, консулы и т.д.

Договоры, завещания и другие документы, в которых излагается содержание сделок, удостоверяемых в нотариальном порядке, представляются нотариусам не менее чем в двух экземплярах, один из которых в обязательном порядке остается в делах нотариуса. Все экземпляры документов

подписываются участниками сделки, и на них нотариусом учиняется удостоверительная надпись. По желанию участников сделки каждому из них выдается по одному экземпляру удостоверенного документа.

Нотариусы обязаны разъяснить сторонам смысл и значение представленных ими проектов сделок и проверить, соответствует ли их содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона.

Кроме того, нотариус обязан разъяснить лицам, совершающим сделку, его права, обязанности, ответственность и последствия совершаемого нотариального действия. Эти обязанности возложены на нотариуса для того, чтобы юридическая неосведомленность обратившихся к нему лиц не могла быть использована им во вред.

В 2010 году А. продала К. принадлежащий ей на праве собственности дом. В 2012 году она обратилась в суд с иском о признании договора купли-продажи этого дома недействительным, ссылаясь на следующее. При оформлении сделки у нотариуса она была уверена, что заключает договор купли-продажи с условием пожизненного содержания, К. обязалась содержать ее, и это исполняла в течение трех лет, но затем у них испортились отношения, ей стало известно, что ответчица ее обманула, заключив договор купли-продажи без условия пожизненного содержания.

Решением суда первой инстанции иск А. был удовлетворен, договор купли-продажи признан недействительным.

Указанное решение, а также определение суда кассационной инстанции, которым решение оставлено без изменения, отменены Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ по следующим основаниям.

Удовлетворяя иск А., суд на основании показаний свидетелей признал установленным, что истица была введена в заблуждение о предмете договора,

поскольку считала, что заключен договор купли-продажи дома с условием ее пожизненного содержания¹.

Однако эти выводы суда признаны неправильными.

В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Как установлено судом, между сторонами заключен договор купли-продажи земельного участка с находящимися на нем объектами недвижимости. В нем нет указания о продаже дома с условием пожизненного содержания продавца. Договор подписан продавцом и покупателем, удостоверен нотариусом и зарегистрирован в БТИ.

Согласно показаниям нотариуса, удостоверившего договор купли-продажи, данным в судебном заседании, заключенным между сторонами по делу договором не предусматривалось условие о пожизненном содержании продавца, договор зачитан истице, она подтвердила факт получения ею денег за дом.

Выводы о том, что К. ввела в заблуждение А. относительно предмета договора (фактически между сторонами был заключен договор купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца), письменными доказательствами по делу не подтверждены.

Согласно ст. 162 ГК РФ несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

Суд же сделал свой вывод, основываясь только на показаниях свидетелей.

¹Постановление Президиума ВАС РФ от 14 июля 2013 г. N 1173/13 // Вестник ВАС РФ. 2013. N 11. Извлечение. В кн.: Споры о признании сделки недействительной: Сборник документов / Под ред. Тихомирова М.Ю. М., 2013. С. 160 - 162.

А. в силу ст. 56 ГПК РФ должна доказать, что договор купли-продажи дома заключен с условием пожизненного содержания продавца; при этом ей необходимо представить письменные доказательства.

Некоторые сделки требуют государственной регистрации. Прежде всего следует сказать несколько слов о правовом значении государственной регистрации сделки. Государственная регистрация, в отличие от нотариального удостоверения сделки, не является некой специальной формой сделки, которую стороны могут выбирать по своему усмотрению, хотя бы по закону такая форма и не требовалась. Государственная регистрация сделки является специальной стадией, завершающей процесс совершения сделки. Такая стадия является необходимой лишь в случаях, предусмотренных законом (ст. 164 ГК РФ). Между тем встречаются случаи, когда стороны включают в договор, государственная регистрация которого не предусмотрена законом, условие о вступлении его в силу с момента государственной регистрации и обращаются в орган юстиции с требованием произвести регистрацию.

Обязательность государственной регистрации предусмотрена для сделок с землей и другим недвижимым имуществом. Сделки с недвижимым имуществом составляют значительную и, пожалуй, сопряженную с наибольшим риском часть российского гражданского оборота. Такая ситуация обусловлена, с одной стороны, вовлечением в оборот все большего числа объектов недвижимости и его интенсификацией и, с другой стороны, относительной новизной, сложным составом и недостаточной ясностью законодательства, устанавливающего правила регистрации сделок с такими объектами и прав на них.

Далее остановимся на вопросах, касающихся состава законодательства о регистрации прав на недвижимость. Дело в том, что органы управления субъектов РФ и органы местного самоуправления всегда проявляли заслуживающую лучшего применения активность в нормотворчестве, зачастую выходя при этом за пределы их компетенции.

Наиболее часто это проявлялось в принуждении к регистрации договоров аренды зданий и сооружений, заключенных на срок менее года, хотя такие договоры, не подлежат государственной регистрации. Между тем Конституция РФ и ГК не наделяют субъекты Российской Федерации правом издавать нормативные акты по вопросам определения круга прав на недвижимое имущество и видов сделок с ним, подлежащих обязательной государственной регистрации, поскольку согласно Конституции РФ гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации, а Гражданский кодекс устанавливает, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется только в случаях, когда такая регистрация предусмотрена ГК и иными федеральными законами. Поэтому подобные нормативные акты не подлежат применению судами в силу их противоречия нормам ГК.

Арбитражный суд указал, что в соответствии с упомянутыми нормативными актами в Единый государственный реестр прав вносятся записи о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом и регистрационные записи о прекращении сделок. Суд также отметил, что Единый государственный реестр прав должен содержать не противоречащие друг другу регистрационные записи о правах на недвижимое имущество, об обременениях этих прав и о сделках с таким имуществом, а наличие в этом реестре прав записи о зарегистрированном договоре купли-продажи квартиры препятствует, по мнению суда, совершению записи о регистрации нового договора купли-продажи той же квартиры, заключенного тем же продавцом, до тех пор, пока регистрационная запись о более раннем договоре не будет погашена записью о прекращении упомянутого договора ввиду его расторжения, отказа от него одной из сторон или прекращения по другим основаниям. Основываясь на такой позиции, суд счел, что учреждение юстиции правомерно отказало сторонам нового договора купли-продажи в его государственной регистрации, и в удовлетворении иска отказал.

Деление сделок на виды может быть произведено исходя из нескольких признаков.

1. В зависимости от числа участвующих сторон сделки могут быть разделены на односторонние сделки (для совершения которых в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны (составление завещания, отказ от наследства, принятие наследства, выдача доверенности)); двусторонние (взаимные) сделки (для совершения которых необходимо выражение согласованной воли каждой из двух сторон, то есть необходимо совпадение двух встречных волеизъявлений), многосторонние сделки (число сторон в которых и, следовательно, число согласованных волеизъявлений не может быть менее трех).

При односторонних сделках одна сторона может быть представлена несколькими лицами (несколько граждан, выдающих доверенность, несколько юридических лиц, отказывающихся в допустимых случаях от исполнения договора, и т.д.). В этих случаях несколько лиц рассматриваются как одна сторона, следовательно, сделка остается односторонней.

При двусторонних сделках каждая из двух сторон может быть представлена не одним, а несколькими субъектами, но все они составляют лишь одну сторону (множественность субъектов на одной или обеих сторонах сделки). При многосторонней сделке воля каждой из нескольких сторон должна быть направлена на достижение общей для всех сторон цели. Примером многосторонней сделки может служить договор простого товарищества (договор о совместной деятельности).

2. В зависимости от того, предусматривает ли сделка или позволяет определить день ее исполнения или нет, сделки могут быть срочными (имеется прямое предусмотрение исполнения одной или нескольких обязанностей и исполнение остальных обязанностей по сделке и, следовательно, ее прекращение) и бессрочными (в которых не

предусматривается срок ее исполнения и не содержится условий, позволяющих определить этот срок).

3. По признаку наступления правовых последствий сделки в зависимости от определенного обстоятельства (условия) сделки разделяются на условные (права и обязанности ее участников возникают или подлежат прекращению, если определенное обстоятельство возникнет) и безусловные. Условные сделки, в свою очередь, разделяются на совершенные под отлагательным (стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит) или под отменительным (стороны ставят прекращение прав и обязанностей по сделке в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит) условием.

4. В зависимости от того, может ли сделка быть действительной только при наличии ее правового основания или независимо от этого, сделки делятся на каузальные (действительность самой сделки ставится в зависимость от наличия ее основания, соответствия сделки той цели, ради которой она должна быть совершена) и абстрактные (основание отступает на второй план, поэтому пороки, свойственные основанию сделки, или даже их полное отсутствие не позволяют признать такую сделку недействительной).

Согласно этому критерию крупной будет являться сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с размещением обыкновенных акций либо привилегированных акций, конвертируемых в обыкновенные акции, составляющих более 25 процентов ранее размещенных обществом обыкновенных акций.

Глава 3. Недействительные сделки

Закон не дает понятия недействительной сделки. Такое понятие выработано в теории права и звучит следующим образом.

Недействительными сделками являются действия физических и юридических лиц, хотя и направленные на установление, изменение или прекращение гражданского правоотношения, но не создающие этих последствий вследствие несоответствия совершенных действий требованиям закона.

Само понятие "недействительной сделки" не является общепризнанным. Некоторые авторы высказываются, относительно того, можно ли вообще говорить о недействительной сделке: "если сделка недействительна, значит сделки нет, если же сделка существует, она не может быть недействительной".

Недействительность сделки означает, что действие, совершенное в форме сделки, не обладает качествами юридического факта, способного породить те последствия, наступления которых желали субъекты.

Если в суде возникает спор о том, что сделка совершена под влиянием обмана со стороны одного из субъектов, то она может быть признана недействительной не сама по себе, а только при доказанности дефектности воли субъекта, считающего себя обманутым.

Недействительной может быть признана лишь часть сделки, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.

Так, для двусторонних и многосторонних сделок это применительно при наличии таких условий, как:

а) отсутствие части сделки не препятствует признанию сделки в остальной ее части совершенной (объективный критерий);

б) стороны в момент совершения сделки были бы согласны совершить сделку без включения ее недействительной части (субъективный критерий).

Для односторонней сделки достаточно наличия субъективного критерия.

Наличие объективного критерия предполагает, что такая часть сделки не должна относиться к числу ее существенных условий, т.к. для заключения договора необходимо достижение сторонами соглашения по всем

существенным условиям договора и отсутствие соглашения хотя бы по одному из них приводит к признанию договора незаключенным.

Иное положение возникает при недействительности одного из существенных условий договора, так как независимо от намерений сторон недействительность соглашения по существенному условию договора не позволяет считать его заключенным, следовательно, договор в целом окажется недействительным.

Оспоримая сделка до вынесения судебного решения о признании ее недействительной создает гражданские права и обязанности для ее участников, но эти правовые последствия носят неустойчивый характер, т.к. в общем случае она будет признана судом недействительной с момента ее совершения.

Признание сделок недействительными имеет свои процессуальные особенности.

Обращение в суд с требованием о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий недействительной сделки, как оспоримой, так и ничтожной, может быть осуществлено в пределах срока исковой давности. Оспоримая сделка может быть признана судом недействительной в течение одного года со дня, когда лицо узнало или должно было узнать об обстоятельствах, являющихся основанием недействительности сделки. Это общий порядок начала течения срока исковой давности. Для сделок, совершенных под влиянием насилия или угрозы, закон устанавливает специальный порядок исчисления срока исковой давности, ее течение начинается со дня, когда прекратилось действие насилия или угрозы. Логика законодателя вполне понятна: поскольку насилие или угроза оказали столь сильное влияние, что привели к заключению сделки, то едва ли можно рассчитывать, что гражданин решится оспорить эту сделку в период, пока насилие или угроза продолжают свое действие. В пределах того же годового срока может быть заявлено и

требование о применении последствий недействительности оспоримой сделки.

Гражданский кодекс закрепляет общие положения о последствиях недействительности сделки. Сделка не влечет юридических последствий кроме тех, которые связаны с ее недействительностью, и сделка считается недействительной не с момента установления или признания этого факта судом, а с момента ее совершения.

Поэтому правовые последствия данной сделки применяются к действиям участников сделки, произведенным с момента ее совершения до вынесения судом соответствующего решения, и могут распространяться на действия, которые еще не произведены одним из участников сделки.

Для последствий некоторых видов недействительных сделок применяются иные правила:

а) односторонняя реституция, предполагающая восстановление в первоначальном состоянии лишь невиновной стороны путем возвращения этой стороне исполненного ею по сделке и взыскание в доход государства полученного виновной стороной или причитавшегося этой стороне в возмещение исполненного ею по сделке;

б) недопущение реституции, т.е. взыскание в доход государства всего полученного сторонами по сделке и в случае исполнения сделки не всеми сторонами причитавшегося к получению.

К последствиям недействительности сделки в отношении возврата исполненного по ней в полном объеме применяется правило о возмещении приобретателем потерпевшему неполученных доходов.

В случае двусторонней реституции в отношении возмещения неполученных доходов каждая сторона недействительной сделки будет одновременно и приобретателем, и потерпевшим. Возмещая неполученные доходы, приобретатель обязан возратить или возместить потерпевшему все доходы, которые он извлек или должен был извлечь из этого имущества с

того времени, когда узнал или должен был узнать о неосновательности обогащения.

Кроме основных последствий недействительности сделки, закон предусматривает и дополнительные имущественные последствия, заключающиеся в обязанности виновной стороны возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб.

Заключение

В наше время сделки приобретают актуальное значение, так как объем и значимость с каждым годом возрастают. Немаловажное место должно занимать правовая просвещенность граждан по поводу совершения сделок.

Так как в наше время появилось большое количество частных компаний и организаций, а также лиц вступающих во взаимоотношение между ними и между собой, правильность совершения сделки с юридической точки зрения приобретает большой смысл.

Так как наше общество развивается по принципам правового государства правильность оформления и совершения сделок между элементами правоотношений способствует развитию правильных общественных отношений.

При этом сделка выполняет не только функцию оснований возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей, но и регулирующую функцию. Регулирующая функция позволяет участникам сделок в установленных законом пределах создавать желаемые права и обязанности и исполнять их. Тем самым, действуя своей волей, участник гражданского оборота реализует свои социально-экономические интересы.

Ценность сделок в том и состоит, что они выступают теми немногочисленными правовыми конструкциями, которые позволяют индивидуальную волю преобразовать в плоскость юридически значимых решений. Этим и объясняется широкое использование сделок как правовой категории в гражданском обороте.

Сделки являются основной правовой формой, в которой опосредуется обмен между участниками гражданского оборота.

При этом особое место занимают требования, которые предъявляет закон к действительности сделок, основными из которых являются: совершение сделки лицом, обладающим достаточной дееспособностью; соответствие волеизъявления лица его действительной воле; соответствие формы сделок форме, предусмотренной законом; непротиворечие содержания сделки закону, т.е. законность содержания сделки.

Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации (с изм. от 25.03.2009) // СЗ РФ от 29.03.2009, № 13, ст. 1110.

2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 05.05.2015) // СЗ РФ от 25.05.2015 № 32, ст. 33013.

3. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (с изм. от 05.05.2015) // СЗ РФ от 25.05.2015, № 32, ст. 33013.

4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 03.11.2015) // СЗ РФ от 27.11.2015, № 1 (ч. 1), ст. 1

5. "Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 13.07.2015, с изм. от 16.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.07.2015) // СЗ РФ от 17.08. 2015 № 45, ст. 2954,

6. Федеральный закон от 10.12.2003 N 173-ФЗ (ред. от 29.06.2015) "О валютном регулировании и валютном контроле" // СЗ РФ от 15.08.15 № 50, ст. 4859

7. Гражданское право России. Ч. I. Учебник. / Под ред. З. И. Цыбуленко. – М.: Юристъ, 2008.

8. Гришаев С. П. Гражданское право, Учебник. – М., 2012.

9. Калпин А. Г., Масляев А. И., Гражданское право, часть 1, Учебник. – М., 2013.

10. Комментарий к ГК РФ, части первой (постатейный) / Под ред. О. Н. Садикова, – М., 2010.

11. Научно-практический комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) // Под ред. В. П. Мозолина, М. Н. Малеиной. – М., 2004.

12. Садиков О. Н. Гражданское право России. – М., 2012.

