Содержание

Введение

Глава 1. Понятие сделки

1.1 Понятие сделки и ее значение

1.2 Виды сделок

Глава 2. Действительность сделок

2.1 Условия действительности сделок

2.2 Формы сделок

Глава 3. Недействительность сделки

3.1 Понятие недействительности сделки

3.2 Основания признания недействительности сделки

3.3 Виды недействительных сделок и последствия признания сделки недействительной

3.4 Сроки исковой давности по недействительным сделкам

Заключение

Список используемой литературы

Введение

Гражданский кодекс (ст. 153) дает нам точное определение сделки; «Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей».

Если взять Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. и посмотреть главу, касающуюся сделок, то мы можем увидеть весьма интересные детали. Действующий кодекс почти полностью заимствовал само определение сделки. Статья 41 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. дает следующее определение сделки: «Сделками признаются действия граждан и организаций, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей». Данное определение, можно сказать, стало результатом работы советских исследователей над понятием сделки и ее элементов.

Первое научное определение сделки было сформулировано М. М. Агарковым в 1946 г. Далее последовали работы других правоведов.

Таким образом, становление понятия сделки в отечественном праве происходило от Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. до ныне действующего кодекса.

Необходимо определить круг субъектов сделки. Упоминание в тексте определения сделки (ст. 153 ГК РФ) слова «гражданин» может спутать непосвященного относительно участия в сделке, например, лиц без гражданства.

Гражданское законодательство определяет следующий круг субъектов:

* граждане России,
* иностранные граждане,
* лица без гражданства,
* юридические лица,
* Российская Федерация,
* субъекты Российской Федерации,
* муниципальные образования.

Глава 1. ПОНЯТИЕ СДЕЛКИ

1.1 Понятие сделки и ее значение

Рассмотрим определение сделки, данное Гражданским кодексом.

* Сделка есть действие, т. е. результат сознательной деятельности людей, или явления, возникающие и протекающие по воле людей. Все действия делятся на правомерные и неправомерные. Совершение сделки является действием правомерным, оно соответствует предписаниям законодательства. Но следует учитывать и то, что в практике возможно совершение определенных действий, противоречащих закону (ст. 179 ГК РФ). Какое в таком случае имеет значение для права правомерность или неправомерность совершенных действий? Можно выдвинуть несколько вариантов: недействительные сделки (неправомерные действия) не являются сделками как таковыми; правомерность или неправомерность действия не является необходимым признаком сделки, а имеет значение только для ее последствий; действительные и недействительные сделки являются в равной степени сделками, правомерность действия относится только к признаку действительной сделки. Если признать недействительные сделки сделками, то в таком случае практически полностью стирается грань между недействительной сделкой и правонарушением. В таком случае можно говорить о правонарушениях особого порядка.
* Совершение сделки есть намерение субъектов сделки предпринять определенные действия. Это намерение означает внутреннюю волю лица и представляет субъективный элемент понятия «действие» в определении сделки. Субъективного элемента явно недостаточно. Воля – всего лишь психологический процесс, неподконтрольный никому, и поэтому право не может ее учитывать.

Объективный элемент составляет воля, выраженная вовне, или волеизъявление, имеющее большое значение для права.

Необходимо учесть то, что в практике существует несколько способов выражения волн лица:

1. прямое волеизъявление - лицо выражает свою волю в устной или письменной форме (например, лицо заключает договор и т. д.);
2. косвенное волеизъявление – лицо совершает действие, из содержания которого явствует, что лицо намерено совершить сделку; подобные действия называются конклюдентными (от лат. concludere – заключать, делать вывод). Статья 158 ГК РФ говорит нам, что конклюдентными действиями могут совершаться только те сделки, которые в соответствии с законом можно заключить устно;

– изъявление воли посредством молчания. Такое выражение волеизъявления допускается только в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон.

Волеизъявление – это важнейший элемент сделки, который позволяет отличить ее от события, т. е. обстоятельств, не зависящих от воли лица.

Для права имеют значение оба эти элемента, так как предполагается, что содержание волеизъявления соответствует действительному намерению (воле) лица. В практике возможны ситуации несоответствия субъективного и объективного элементов. В таком случае может быть поднят вопрос о признании совершенной сделки недействительной. На первый взгляд может показаться, что в суде большее значение будет иметь именно волеизъявление, но необходимо учитывать оба эти элемента. Например, ст. 178 и 179 ГК РФ показывают нам возможность несоответствия субъективного и объективного элементов. При наступлении такого несоответствия наступают условия для признания сделки недействительной.

1.2 Виды сделок

Гражданскому праву известно множество сделок, поэтому уже давно возникла необходимость в их классификации. Само деление сделок на виды может быть произведено по нескольким признакам.

Статья 154 Гражданского кодекса делит сделки на два вида: односторонние и двусторонние (многосторонние). Данный способ разделения сделок может быть проведен в зависимости от числа участвующих в сделке сторон.

Односторонние сделки. Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражение воли одной стороны (п. 2 ст. 154 ГК РФ). Примерами такой сделки могут служить: выдача доверенности, составление завещания, отказ от наследства, принятие наследства, отказ стороны от исполнения договора полностью или частично, если такой отказ допускается соглашением сторон (п. 3 ст. 450 ГК РФ), и т. д. Но надо учитывать, что в случае односторонней сделки не следует иметь в виду только выражение воли одного липа, только одной стороны.

К односторонним сделкам применяются общие положения об обязательствах и о договорах постольку, поскольку это не противоречит закону, одностороннему характеру и существу сделки (ст. 156 ГК РФ). Однако они не подлежат применению, если это противоречит закону, одностороннему характеру сделки.

Существенным является то, что своей волей лицо не может обязать третьих лиц по отношении к липу, совершившему сделку, так как это прямо указано в ст. 155 Гражданского кодекса: «Односторонняя сделка создает обязанности для лица, совершившего сделку. Она может создавать обязанности для других лиц лишь в случаях, установленных законом, либо соглашением с этими липами». Но односторонняя сделка может создавать права для третьих лиц (например, завещание имущества).

Двусторонние сделки. Двусторонней сделкой признается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо выражение воли двух сторон. При совершении двусторонней сделки необходимо совпадение двух встречных волеизъявлений, такие сделки можно назвать взаимными.

Двусторонняя сделка совершается путем заключения договора. С учетом вышеуказанных деталей можно привести простой пример – договор купли-продажи. При заключении такого договора (который должен быть составлен) достигается совпадение двух волеизъявлений – продавец обязуется продать какой-либо предмет, а покупатель обязуется этот предмет купить. Как и в случае с односторонней сделкой, продавцом или покупателем может оказаться группа лиц, но она составляет только одну сторону сделки.

Многосторонние сделки. Отличие многосторонней сделки от двусторонней заключается в количестве сторон – более трех. Примером может служить договор простого товарищества, где интересы каждой стороны направлены на удовлетворение общего интереса. Каждое лицо в таком договоре считается стороной.

В зависимости от того, осуществляются какие-либо действия по сделке на возмездной или безвозмездной основе, можно разделить сделки на возмездные и безвозмездные.

Возмездные сделки. Возмездной признается такая сделка, по которой одна сторона за исполнение своих обязанностей по сделке требует плату, вознаграждение или встречное предложение (п. 1 ст. 423 ГК РФ).

Примером может послужить договор поручения, по которому одна сторона (поверенный) обязуется совершить от имени другой (доверители) определенные действия. В случае предпринимательской деятельности доверитель обязан уплатить поверенному вознаграждение, если договором не предусмотрено иное.

Возмездное начало в большинстве сделок может иметь место, даже если это не указано в договоре. При отсутствии указаний закона на безвозмездность договора лицо вправе требовать плату за исполнение своих обязанностей.

Как правило, в договоре указывается цена. В случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы и услуги (п. 3 ст. 424 ГК РФ).

Безвозмездные сделки. Таковой признается сделка, по которой одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предложения (п. 2 ст. 423 ГК РФ). Примером может послужить договор дарения, договор безвозмездного пользования имуществом. Сторона, предоставляющая безвозмездную услугу, обычно несет менее строгую ответственность за неисполнение такого договора.

В зависимости от того, позволяет сделка определить срок ее исполнения или нет, различают сделки срочные и бессрочные.

Срочные сделки. В таких сделках определен момент как вступления сделки в действие, так и прекращения сделки.

Срок, который стороны определили как момент возникновения прав и обязанностей по сделке, называется отлагательным.

Если сделка вступает в силу сразу после ее совершения, то стороны могут определить срок, когда сделка должна прекратиться. Такой срок называется отменительным. Примером может послужить договор аренды с указанием срока прекращения сделки.

Возможно ли упоминание в договоре и отлагательного, и отменительного сроков? Например, договор предусматривает, что арендодатель передает имущество в пользование арендатору 20 октября 2001 года; арендатор обязуется вернуть имущество арендодателю, допустим, 20 октября 2002 года.

Бессрочные сделки. В бессрочных сделках сроки исполнения не определены, также нет условий, позволяющих определить этот срок. В таких случаях обязательство должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства.

Обязательство, не исполненное в разумный срок, а равно обязательство, срок исполнения которого определен моментом востребования, должник обязан исполнить в семидневный срок со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не вытекает из закона, иных правовых актов, условий обязательства, обычаев делового оборота или существа обязательства (п. 2 ст. 314 ГК РФ).

Статья 157 Гражданского кодекса посвящена сделкам, совершенным под условием. Таким образом, можно выделить два вида сделок, разделение которых проводится на основе наличия определенного условия, в зависимости от которого наступают правовые последствия сделки,– условные и безусловные сделки.

Условные сделки – это сделки, при совершении которых возникновение прав и обязанностей ставится в зависимость от обстоятельств, относительно которых неизвестно, наступят они или нет.

Условные сделки можно разделить на сделки, совершенные под отлагательным условием (п. 1 ст. 157 ГК РФ), и на сделки, совершенные под отменительным условием (п. 2 ст. 157 ГК РФ).

Сделками, совершенными под отлагательным условием, считаются такие, в которых возникновение прав и обязанностей ставится в зависимость от наступления обстоятельств, относительно которых неизвестно, наступят они или нет. Например, страховая компания обязуется выплатить компенсацию в случае причинения какого-либо вреда клиенту, если клиент сам не является виновником.

Сделками, совершенными под отменительным условием, считаются такие, в которых стороны прекращение прав и обязанностей поставили в зависимость от наступления обстоятельств, относительно которых неизвестно, наступят они или нет.

Следует заметить, что право предъявляет ряд требований к сделке, совершенной под условием, а именно:

* обусловленное условие должно иметь место только в будущем, т. е. указанное в сделке обстоятельство не имеет места в момент совершения сделки;
* условие не должно быть неизбежным, должно быть неизвестно, наступит обстоятельство или нет;
* условие является дополнительным элементом сделки, т. с. сделка данного вида может быть совершена и без такого условия.

Статья 157 ГК РФ защищает интересы участников сделки. Если наступлению условия недобросовестно воспрепятствовала сторона, которой наступление невыгодно, то условие признается наступившим. И наоборот, если наступлению условия недобросовестно содействовала сторона, которой наступление выгодно, то условие признается ненаступившим. Этим закон подчеркивает, что наступление условий, равно как и само обстоятельство, не должно зависеть от воли участников сделки.

Безусловные сделки. Наступление правовых последствий безусловной сделки не поставлено в зависимость от какого-либо обстоятельства, указанного в сделке.

В зависимости от того, может сделка быть действительной только при наличии ее правового основания или независимо от этого, сделки могут быть каузальными и абстрактными.

Каузальные сделки. В таких сделках присутствует явная связь с ее основанием (каузальные – от лат. causa – основание), и действительность сделки ставится в зависимость от наличия этого основания. Самим основанием признается ближайшая правовая цель, ради которой совершается сделка.

Допустимо оспаривание наличия этого основания сделки, соответствия сделки цели, ради которой она совершалась. При предоставлении доказательств вышеуказанных фактов (отсутствие основания и т. д.) сделка признается недействительной.

Абстрактными считаются сделки, из которых не видно, какое они имеют основание. Кауза, т. е. основание, существует (без нее не бывает сделки), но она не видна, не обозначена. При совершении абстрактных сделок их основание отходит как бы на второй план. Примером может послужить выдача чека, по которому банк обязан уплатить определенную сумму.

Основание сделки является юридически безразличным. Этим объясняется запрет оспаривать основание абстрактной сделки при соблюдении при ее совершении определенных требований.

Реальные сделки (от лат. res – вещь). Такие сделки совершаются только при передаче вещи одним из участников. В реальной сделке права и обязанности не могут возникнуть до момента передачи вещи. Примером может послужить дарение, заем, хранение.

Консенсуальные сделки. Если в вышеуказанной сделке важен факт передачи вещи, то в консенсуальных сделках решающее значение имеет достижение сторонами соглашения о совершении сделки. Например, договор купли-продажи является результатом соглашения продавца продать товар, а покупателя приобрести этот товар. С этого момента сделка считается совершенной.

Фидуциарная сделка. Такая сделка основа на доверительном характере отношений между участниками сделки. Например, поручение осуществляется на основе доверительных отношений. При прекращении таких отношений может наступить прекращение сделки.

Можно выделить и другие виды сделок, помимо вышеуказанных:

* биржевые,
* банковские,
* внешнеэкономические и другие.

Глава 2. ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ СДЕЛОК

2.1 Условия действительности сделок

Для начала надо сказать, что действительной сделкой считается юридический акт, порождающий тот правовой результат (основание), к которому стремились субъекты сделки.

Действительность сделок основывается на четырех элементах, порочность которых влечет к недействительности сделки. Законодательство показывает нам следующие условия действительности сделки:

* субъекты, совершающие сделки, должны обладать способностью к участию в сделке;
* волеизъявление субъекта должно соответствовать его воле;
* законность содержания;
* соблюдение формы сделки.

Участниками сделки являются субъекты гражданского права. Эти субъекты должны обладать дееспособностью, т. е. способностью своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (ст. 21 ГК РФ). Такая способность самостоятельного совершения сделок является элементом гражданской дееспособности. В связи с этим важно отметить дееспособность малолетних и несовершеннолетних. Да, способность иметь гражданские права и нести обязанности признается за всеми гражданами в равной мере, и такая правоспособность возникает в момент рождения и прекращается со смертью (если говорить о физических лицах), но Гражданский кодекс, отдельно отмечая особенности дееспособности малолетних и несовершеннолетних, обеспечивает охрану прав лиц, не достигших 18 лет, так как до достижения этого возраста лицо не может самостоятельно возлагать на себя некоторые обязанности. Закон отдельно прописывает те сделки, которые вправе совершать лица, не достигшие 18 лет.

Юридические лица для совершения сделок должны обладать правоспособностью, т. е. возможностью заниматься любой деятельностью, иметь любые гражданские права и нести обязанности (ст. 49 ГК РФ).

Правоспособность юридического лица характеризуется его деятельностью, предусмотренной учредительными документами юридического лица и полномочиями органа юридического лица, имеющего право совершать сделки от имени юридического лица.

Отдельные виды сделок юридические лица могут совершать при наличии специального разрешения (лицензии), например, производство и последующая продажа оружия.

Соответствие волеизъявления и воли субъекта сделки играет значительную роль для признания сделки действительной. Законодательство уделяет большое внимание тому, как формировалась воля субъекта. Необходимым условием для действительности сделки является отсутствие каких-либо факторов, которые могли бы исказить представление лица о существе сделки или ее отдельных элементах (ст. 178 ГК РФ), либо создавать видимость внутренней воли при ее отсутствии (ст. 179 ГК РФ).

Законом установлено, что доведение внутренней воли до остальных участников сделки должно совершаться только способами и в форме, предусмотренными законом.

Под содержанием сделки как основанием возникновения гражданских правоотношений понимается совокупность составляющих ее условий. Установлено, что это содержание не должно противоречить закону.

Однако не всегда только нормы законодательства выступают своеобразным барьером. Статья 169 ГК РФ говорит о недействительности сделки, совершенной с целью, противной основам правопорядка и нравственности, так что противоречие основам правопорядка и нравственности также может служить основанием для признания сделки недействительной.

В Кодексе РСФСР говорится об интересах государства (имеется в виду социалистическое государство) и общества. Эта часть была изменена в новом Кодексе.

2.2 Формы сделок

Соблюдение формы сделки является одним из важнейших условий признания сделки действительной. Что значит форма сделки для права и какова ее роль? При совершении сделок се субъекты должны выразить свою волю и обозначить ее для других лиц. Форма и является тем самым способом выражения воли вовне, которым пользуются стороны при совершении сделок. При этом форма должна соответствовать тем требованиям, которые предъявляет к ней закон.

Сделка может быть совершена несколькими способами, прежде всего – в устной форме.

Устно совершаются любые сделки, если:

* законом или соглашением сторон для них не устанавливается письменная форма;
* они исполняются при самом их совершении (за исключением сделок, требующих нотариальной формы, а также сделок, для которых несоблюдение простой письменной формы влечет их недействительность);
* они совершаются во исполнение письменного договора и имеется соглашение сторон об устной форме исполнения.

При совершении сделки в устной форме стороны на словах формулируют готовность совершить сделку и условия ее совершения. Однако в некоторых случаях достаточно лишь, если уже из поведения лица следует его желание совершить сделку, т. е. путем осуществления конклюдентных действий. Например, если лицо приобретает какую-либо вещь, используя автомат, то достаточно просто опустить жетон, показывая тем самым готовность совершить покупку.

Статья 158 ГК РФ говорит нам и о молчании как о способе выражения воли совершить сделку в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон. Например, арендодатель после истечения срока действия договора аренды может не возражать против дальнейшего пользования арендатором имуществом. В данном случае договор считается возобновленным на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК РФ).

Законодательством определен предел суммы, до которой граждане могут совершать сделки между собой устно. Этот предел равен десятикратному размеру оплаты труда. Здесь следует заметить, что МРОТ может меняться, поэтому форма сделки определяется законом, действующим на момент ее совершения.

Если предел превышен, то граждане совершают сделку в простой письменной форме.

Ранее было указано, что в устной форме могут заключаться сделки во исполнение письменного договора при наличии соглашения сторон об устной форме исполнения. Подобное допускается, дабы не усложнять гражданский оборот дополнительными требованиями. Например, стороны заключили договор о поставке товара, но помимо этого они могут условиться о том, что поставка будет производиться несколькими партиями.

При совершении сделки в письменной форме составляется письменный договор, в котором отражается содержание сделки, указано наименование сторон. Сам договор подписывается сторонами, совершающими сделку.

При совершении многосторонних сделок необязательно составление единого документа. Помимо этого возможен обмен документами посредством электронных носителей. Данное право весьма уместно в современных условиях. Кроме того, новое законодательство признает электронную подпись. Законом также допускается возможность подписания документа не самим гражданином, а другим лицом по просьбе гражданина. Подписавшееся лицо именуется рукоприкладчиком. При этом ст. 160 ГК РФ устанавливает причину, в силу которой подписаться может рукоприкладчик: физический недостаток, болезнь или неграмотность. Подпись рукоприкладчика удостоверяется нотариусом с указанием причин, в силу которых совершающий сделку не мог подписать документ собственноручно.

Все сделки юридических лиц между собой и с гражданином должны совершаться в письменной форме (ст. 161 ГК РФ). При этом имеются в виду все юридические лица. Исключение составляют сделки, требующие нотариальной формы, а также сделки, которые могут совершаться устно. Например, при покупке продуктов в продуктовом магазине не обязательно подписывать договор – такая сделка может быть совершена в устной форме. Следует отметить, что кассовый чек не является письменной формой договора, в нем нет содержания сделки и подписи сторон.

Законодательством допускаются дополнительные требования для простой письменной формы: особые бланки, водяные знаки и т. д.

Помимо этого законом установлено требование совершения сделок независимо от участников сделки и суммы. К этой группе сделок относятся договоры купли-продажи недвижимости (ст. 550 ГК), продажа предприятия (ст. 560 ГК), аренда на срок более года (ст. 609 ГК), аренда транспортных средств (ст. 633 и ст. 643 ГК), найма жилого помещения (ст. 674 ГК), договор банковского вклада (ст. 836 ГК) и т. д.

Наконец, простая письменная форма необходима, если это обусловлено соглашением сторон.

Общим правилом является недопущение свидетельских показаний в подтверждение сделки и ее условий. Закон допускает только письменные доказательства. Это правило действует при несоблюдении простой письменной формы. Однако законодательство допускает ряд исключений из общего правила. Так, при передаче вещи на хранение при чрезвычайных обстоятельствах допускаются свидетельские показания.

Статья 162 ГК РФ говорит лишь о недопустимости свидетельских показаний в случае спора между сторонами. Следовательно, если факт заключения сделки и ее содержание находятся вне спора, признаются сторонами, то для проверки истинности признания допустимы любые доказательства.

Особое внимание следует уделить тому, что в ст. 162 ГК РФ говорится о письменных и других доказательствах. В данном случае могут сыграть значительную роль кассовые чеки, акты, любые предметы, на которых письменно изложены сведения о сделке.

В законе может быть прямо указано исключение. Например, согласно п. 3 ст. 877 ГК РФ несоблюдение простой письменной формы договора хранения не лишает стороны права ссылаться на свидетельские показания в случае спора о тождестве вещи, принятой на хранение, и вещи, возвращенной хранителем.

Нотариальная форма отличается от простой письменной тем, что на документе совершается удостоверяющая надпись нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право на такое нотариальное действие (ст. 160, 163 ГК РФ).

Нотариальное удостоверение не всегда предусмотрено законом, но соглашение сторон может предусматривать такое удостоверение, даже если нет прямого указания в законе.

Несоблюдение нотариальной формы сделки либо требования государственной регистрации влечет недействительность сделки.

Порядок совершения нотариальных действий регулируется специальными нормативными актами. За совершение удостоверительной надписи нотариусом взимается государственная пошлина.

Подпись лица, подписавшего сделку, помимо нотариуса может быть удостоверена:

* организацией, где гражданин работает или учится;
* жилищно-эксплуатационной организацией по месту жительства гражданина, который не может собственноручно подписаться;
* администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении.

Иные случаи прямо указаны в законе, например, ст. 185 ГК РФ говорит о нотариальном удостоверении доверенности и приравненных к таковой.

Дополнительно к нотариальному удостоверению существует еще одна стадия совершения отдельных видов сделок – государственная регистрация.

Зачем введена данная процедура? Государственная регистрация была введена для обеспечения достоверности и контроля над наиболее важными гражданско-правовыми сделками.

До момента государственной регистрации ни одна из указанных в законе сделок не может быть признана совершенной. Важным моментом данной стадии совершения сделки является то, что государственная регистрация проходит независимо от соглашения сторон. Участники сделки не могут никакими соглашениями провести государственную регистрацию, если нет прямого указания в законе; также стороны не могут и отменить ее.

Обязательной государственной регистрации подлежат сделки с недвижимостью, а также с воздушными и морскими судами, судами внутреннего плавания, космическими объектами.

Государственная регистрация включает следующие элементы:

* прием документов, необходимых для государственной регистрации;
* правовая экспертиза документов и законности совершаемой сделки;
* установление отсутствия противоречий между заявленными требованиями о регистрации и уже зарегистрированными правами на объект;
* внесение информации о совершенных сделках в Единый государственный реестр;
* совершение надписей на правоустанавливающих документах.

Существуют различия в регистрации прав на недвижимое имущество и регистрации сделок с недвижимым имуществом.

Как правило, если сделка влечет передачу прав собственности, то требование регистрации самой сделки отсутствует, так как государственной регистрации подлежит переход права собственности. Исключением являются сделки продажи жилых помещений, предприятий, сделки, предусматривающие отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты. Такие сделки подлежат государственной регистрации в силу прямого указания этой необходимости в законе; сделки считаются заключенными с момента государственной регистрации.

Если говорить о сделках, не влекущих передачу прав собственности, то в некоторых случаях необходима регистрация, а в других случаях государственной регистрации подлежит только передача недвижимого имущества.

Государственной регистрации подлежат договор об ипотеке (п. 3 ст. 339 ГК РФ), договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок более одного года (п. 2 ст. 651 ГК РФ), договор аренды предприятия (п. 2 ст. 658 ГК РФ).

В отличие от простой письменной формы несоблюдение требований о государственной регистрации может послужить основанием для признания сделки недействительной.

Глава 3. НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ СДЕЛКИ

3.1 Понятие недействительности сделки

Понятие сделки было уже давно выработано и зафиксировано. Дебаты о действительности и недействительности сделки продолжаются. Сейчас назрела необходимость в детализации данного вопроса, так как наметился рост дел о признании договоров недействительными: если на 1999 год таких дел было 5376, то на 2000 год – 6697.

Одним из главных оснований спора является то, что некоторые правоведы относят недействительные сделки к самостоятельному виду. На чем основано такое мнение? Статья 153 ГК РФ говорит нам, что «сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей». Сделка – юридическое действие, причем действие дозволенное, не противоречащее закону. Соответственно, обязательным признаком сделки является правомерность.

Что же представляет собой недействительная сделка? Это действие, совершенное в виде сделки, не порождает юридических последствий, т. е. не влечет возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей кроме тех, которые связаны с ее недействительностью.

Нельзя сказать, что недействительные сделки совсем не влекут возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей. Например, две стороны совершили сделку, условия договора действуют, но затем по иску одной из сторон суд признает сделку недействительной. Да, стороны возвратят полученное по сделке, но до этого сделка была действительной.

Важным условием действительности сделки является единство воли и волеизъявление, но ведь возможно совершение сделки в силу заблуждения или под угрозами.

В случае же признания такой сделки недействительной признается факт того, что сделки не было.

3.2 Основания признания недействительности сделки

Ранее уже были указаны условия признания сделки действительной. Каждый из четырех элементов играет большую роль в признании сделки действительной. В этом разделе показаны условия признания сделки недействительной на основании порока (дефекта) какого-либо из четырех элементов действительности. Таким образом можно провести своеобразную классификацию недействительных сделок:

* сделки с пороком субъектного состава;
* сделки с пороком воли;
* сделки с пороком формы;
* сделки с пороком содержания.

Сделки с пороком субъектного состава. Для совершения сделки субъекты должны обладать определенными качествами, т. е. волевым действиям лица закон придает юридическое значение. Такими являются дееспособные лица. Соответственно, для того чтобы совершить сделку, лицо должно обладать дееспособностью. На основании порока субъектного состава согласно статьям Гражданского кодекса могут быть признаны недействительными:

* сделки, совершенные гражданином, признанным недееспособным (ст. 171 ГК РФ);
* сделки, совершенные гражданином, ограниченным судом в дееспособности (ст. 176 ГК РФ);
* сделки, совершенные несовершеннолетним в возрасте до 14 лет (ст. 172 ГК РФ);
* сделки, совершенные несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 175 ГК РФ).

Последствия признания перечисленных сделок недействительными регулируются ст. 171 ГК РФ. Каждая из сторон такой сделки обязана возвратить полученное в натуре – возместить его стоимость в деньгах. Кроме того, если дееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности другой стороны, то дееспособная сторона обязана также возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб. Например, гражданин А. продал гражданину Б. какую-либо вещь (деталь мебели, машину и т. д.). Через некоторое время в суд обращается опекун гражданина А. с иском о признании сделки недействительной на основании того, что гражданин А. на момент совершения сделки являлся недееспособным. Суд обяжет стороны возвратить все полученное по сделке, а гражданина Б., кроме того, суд обяжет возместить понесенный ущерб, так как он знал о недееспособности другого участника сделки.

Следует обратить внимание на то, что п. 2 ст. 171 ГК РФ указывает на возможность признания такой сделки действительной по требованию опекуна, если сделка была совершена к выгоде недееспособного гражданина.

Закон также не ограничивает полностью недееспособных граждан в совершении сделок – за ними признается право совершать сделки, определенные в законе. Такие сделки не могут быть признаны недействительными по основаниям порочности субъективного состава.

Юридические лица всегда обладают дееспособностью, их участие в сделках определяется характером и содержанием их специальной правоспособности.

Законом предусмотрено два состава недействительных сделок для юридических лиц:

* сделки, выходящие за пределы специальной правоспособности юридического лица;
* юридическое лицо не может совершать сделки, если это противоречит целям, указанным в уставе юридического лица. На основании ст. 173 ГК РФ такая сделка может быть признана судом недействительной;
* сделки, совершенные органами юридического лица с превышением их полномочий.

Требование о признании сделок юридического лица недействительными в связи с нарушением его правоспособности может быть заявлено учредителями юридического лица, самим юридическим лицом, государственным органом, которое в силу своей деятельности осуществляет контроль за работой юридического лица.

Если при совершении сделки орган юридического лица вышел за пределы своих полномочий, то такая сделка может быть признана недействительной по иску лица, в интересах которого установлены ограничения, лишь в случаях, когда будет доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об указанных ограничениях (ст. 174 ГК РФ).

Сделки с пороком воли. При совершении сделки с пороком воли на формирование воли субъектов могут влиять определенные факторы, а волеизъявление может не соответствовать внутренней ноле субъекта. Надо заметить, что согласно ст. 1 ГК РФ субъекты обладают свободой воли. Для действительности сделки необходимо, чтобы воля формировалась свободно.

На формирование воли субъекта могут влиять разные факторы – угрозы, обман и т. д. Обман– преднамеренное введение другого лица в заблуждение путем ложного заявления, обещания и т. д. Угроза– противоправное психическое воздействие на другую сторону, заключающееся в предупреждении о причинении ему или его близким существенного вреда в будущем, во избежание чего потерпевший вынужден подписать сделку. Под воздействием таких вот факторов и формируется волеизъявление.

Сделка, совершенная гражданином, неспособным понимать значение своих действий или руководить ими, отличается от сделки, совершенной недееспособным лицом, тем, что гражданин является дееспособным, но в силу ряда факторов не осознает значение своих действий. При этом не имеет значения конкретная причина, которая вызвала неспособность понимать значение своих действий или руководить ими. Иск в суд о признании недействительной сделки, совершенной гражданином, неспособным понимать значений своих действий или руководить ими, может предъявить сам этот гражданин либо лицо, чьи права и охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

Также законодательство говорит о недействительности кабальных сделок. Кабальная сделка характеризуется тем, что потерпевшая сторона вынуждена, совершить ее вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась. Необходимое присутствие элементов кабальной сделки – стечение тяжелых обстоятельств, крайне невыгодные условия совершения сделки, знание другой стороны об этих тяжелых обстоятельствах, использование их к своей выгоде.

Сделки с пороком формы. Несоблюдение формы сделки влечет к признанию ее недействительной.

Если не была соблюдена простая письменная форма, то такой порок не влечет признание сделки недействительной, а лишь лишает стороны возможности (за некоторым исключением) прибегать к свидетельским показаниям (ст. 172 ГК РФ).

Несоблюдение нотариального удостоверения или государственной регистрации влечет признание сделки недействительной.

Сделки с пороком содержания признаются недействительными вследствие расхождения условий сделки с требованиями закона и иных правовых актов.

Среди отдельных составов недействительных сделок следует назвать сделки, совершаемые с целью, заведомо противной основам правопорядка и нравственности (ст. 169 ГК РФ), а также мнимые и притворные сделки.

Что касается совершения сделки, совершенной с целью, противной основам правопорядка, то здесь имеются в виду сделки, подпадающие под категорию совершенных в противоречии с публичным порядком в стране, с нарушением гражданско-правовых норм-запретов, выражающих основы общественных отношений. При установлении фактов, доказывающих совершение сделки с целью, заведомо противной основам правопорядка и нравственности, наступают более жесткие последствия, предусмотренные законом,– взыскание всего полученного в доход государства.

Если говорить о мнимых и притворных сделках, то это сделки с отсутствием основания, т. е. того типового юридического результата, который должен был бы иметь место в действительной сделке. Мнимая сделка совершается для вида, без намерения создать определенные ею правовые последствия. Мнимая сделка ничтожна.

Притворная сделка совершается лишь с целью прикрыть другую сделку. Здесь имеет место волеизъявление, направленное на достижение определенного правового результата, но в то же время стороны договариваются об иных правовых последствиях, нежели те, которые, согласно закону, являются результатом данного волеизъявления. Поскольку притворная сделка не имеет основания, она недействительна. Однако закон позволяет признать действительной сделку, которую имели в виду стороны, и применить к ней правила закона.

Важно отметить то, что в притворной сделке есть основные элементы сделки, но это не является признаком ее действительности.

3.3 Виды недействительных сделок и последствия признания сделки недействительной

Статьи 166 Гражданского кодекса РФ подразделяет недействительные сделки на ничтожные и оспоримые.

Ничтожной сделкой признается сделка, нарушающая требования закона или иных правовых актов, за исключением случаев, когда ее оспоримость прямо указывается в законе. Ничтожная сделка противоречит закону, и судебного решения для признания ее недействительной не требуется, точнее сказать – ее недействительность не зависит от решения суда. Это очень важный момент, так как большое количество ничтожных сделок становится недействительными, стороны могут и не знать о ее противозаконности. Если стороны не начали исполнение ничтожной сделки, то она не порождает юридических последствий. В ст. 12 ГК РФ оговорена возможность защиты гражданских прав путем применения недействительности ничтожной сделки.

Статья 168 ГК РФ устанавливает общее правило: все недействительные сделки ничтожны, если их оспоримость устанавливается только законом.

Статья 166 ГК РФ устанавливает право требования и применении последствий недействительности ничтожной сделки для любых заинтересованных лиц. Кроме того, инициатива применения таких последствий есть у суда.

Важно отметить возможность признания судом ничтожной сделки действительной. Такое право в исключительных случаях предоставляют ст. 171 и 172 ГК РФ, но закон устанавливает необходимость наличия выгоды в совершенной сделке для недееспособного или несовершеннолетнего.

Оспоримой признается сделка, недействительность которой устанавливается судом на основании спорности факта, имеющего значение для действительной сделки. Для признания сделки оспоримой необходим суд, только он может принять такое решение. Сами основания для признания сделки недействительной представлены в Гражданском кодексе.

В случае признания оспоримой сделки недействительной ее недействительность наступает с момента совершения сделки. Но ст. 167 ГК РФ дает суду право прекратить сделку на будущее время, если подобное явствует из содержания оспоримой сделки.

Статья 180 ГК РФ устанавливает право признания недействительной не всей сделки, а только ее части. Из содержания статьи следует, что вся сделка не будет признана недействительной в случае, если сделка может быть совершена без включения недействительной ее части.

Общие последствия недействительности сделки касаются полученного сторонами по сделке, так как недействительность сделки не влечет никаких юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью. Такие общие последствия закреплены в ст. 167 ГК РФ.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом. Иначе говоря – это право двусторонней реституции.

Помимо такого права Гражданским кодексом предусмотрены и другие правила.

Односторонняя реституция. Данное право означает восстановление в первичное состояние только невиновной стороны, т. с. виновная сторона возвращает полученное по сделке, а невиновная сторона передает в доход государства то, что она получила по сделке.

Недопущение реституции означает взыскание в доход государства всего полученного сторонами по сделке и, в случае исполнения сделки не всеми сторонами, причитавшегося к получению. Например, согласно ст. 169 ГК РФ последствием недействительной сделки, совершенной с умыслом сделки с целью, противной основам правопорядка и нравственности, является взыскание в доход государства всего полученного сторонами по сделке, а в случае исполнения сделки одной стороной – взыскание в доход государства всего полученного ею и всего причитавшегося с нее первой стороне в возмещение полученного.

По отношению к последствиям недействительности сделки применяются правила, предусмотренные в гл. 60 ГК РФ «Обязательства вследствие неосновательного обогащения», если иное не установлено законом и не вытекает из существа отношений. Правила, указанные в гл. 60 ГК РФ, применяются лишь к реституционным требованиям, т. е. к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке.

При неравном исполнении требований по отношению к последствиям недействительности сделки применяется правило, установленное в ст. 1107 ГК РФ; о возмещении приобретателем потерпевшему неполученного дохода, при этом (в случае двусторонней реституции) приобретатель возвращает потерпевшему все доходы, которые он извлек или должен был извлечь из этого имущества. Согласно п. 2, если лицо не возвращает денежную сумму, то на нее подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами в соответствии с п. 1 ст. 395 ГК РФ в размере существующей в месте жительства (для граждан) или месте нахождения (для юридического лица) потерпевшего учетной ставки банковского процента. Начисление процентов начинается с момента вступления в силу решения суда о признании сделки недействительной либо с момента, когда лицо, безосновательно удерживающее имущество или денежные средства, узнало или должно было узнать об обстоятельствах, свидетельствующих о ничтожности сделки.

Кроме основных последствий предусмотрены дополнительные – обязанность виновной стороны возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб. Например, подобное требование предусмотрено в ст. 171 ГК РФ.

3.4 Сроки исковой давности по недействительным сделкам

Сроки исковой давности по недействительным сделкам устанавливаются в ст. 181 ГК РФ.

Иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлен в течение десяти лет со дня, когда началось ее применение. В соответствии с п. 32 совместного постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 года №6/8 в указанный срок может быть заявлен иск о признании недействительной ничтожной сделки.

Иск о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности может быть предъявлен в течение года со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка, либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Заключение

Сделка относится к категории юридических фактов, т. е. является основанием возникновения, изменения и прекращения гражданских правоотношений. Рассмотрим, к каким именно юридическим фактам (не рассматривая всю классификацию юридических фактов) относятся сделки: события и действия; действия делятся на правомерные и неправомерные, которые в свою очередь подразделяются на юридические акты и юридические поступки, и т. д.

Сделки –действия, которые направлены на достижение определенного результата. Эта направленность воли субъекта отличает сделку от юридических поступков. В случае если субъект совершил юридический поступок, правовые последствия наступают независимо от того, на что были направлены действия лица.

Направленность на достижение определенного правового результата сближает сделки с административными актами, под которыми понимаются акты органов государственного управления индивидуального значения и органов местного самоуправления. Да, и административный акт, и сделка направлены на достижение определенного правового результата, но между этими юридическими актами есть некоторые различия: орган, от которого исходит акт, является государственным органом; в установленном административным актом гражданско-правовом отношении нет равенства сторон – воля государственного органа обязательна для лиц, к которым она обращена.

Список используемой литературы

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. М., 2005.
2. Ильков С.В. Все о сделках. М.,2004.
3. Гражданское право. Часть первая: Учебник/ Под ред. А.Г. Калпина и А.И. Масляева. СПб., 2005
4. Марголин М.А. Недействительные крупные сделки и сделки с участием заинтересованных лиц// Законодательство. 2004. №3.
5. Гражданское право в 2-х томах. Учебник. М., БЕК, 2005.
6. Гражданский Кодекс РФ.
7. Гражданское право: Учебник. Часть вторая/ Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. СПб.: Теис, 2005
8. Гражданское право России: Курс лекций. Часть первая/ Под ред. О.Н. Садикова. М.: Юрид.лит., 2004.
9. Безбах В.В., Пучинский В.К./Основы российского гражданского права М.: Теис, 2005.
10. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Части 1, 2/ Под ред. Ю.К. О.Н. Садикова. М.: Юринформцентр, 2005.