Содержание

Введение

1. Понятие и виды сделок

2. Условия действительности сделок

3. Недействительные сделки

Заключение

Список используемой литературы

Введение

Сделка является одной из старейших категорий в науке гражданского права. Появление сделок связано с развитием отношений между людьми, а закрепление отдельных положений о сделках нашло свое отражение уже в древнеримском праве. сделка действительность фиктивный

Немало работ дореволюционных, советских, современных отечественных и зарубежных авторов посвящено этому институту гражданского права. Невозможно назвать даже сотую часть тех работ, которые посвящены общим положениям о сделках и их отдельным видам. Хотелось бы упомянуть работы Д.И. Мейера, Г.Ф. Шершеневича, К.П. Победоносцева, И.Б. Новицкого, М.М. Агаркова и др.

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что сделки являются самым распространенным основанием возникновения, изменения и прекращения гражданских правоотношений, т.о. совершая различные сделки, граждане и юридические лица реализуют возможности, которые заложены в их право- и дееспособности.

Целью исследования является, рассмотрение и анализ понятия и видов гражданско- правовых сделок.

Цель обуславливает постановку задач, к ним относятся:

1. Рассмотрение понятия, признаков и видов сделок;
2. Рассмотрение условий действительности сделок;
3. Всесторонний анализ причин, влекущих недействительность сделок.

Объектом исследования выступают гражданские правоотношения, складывающиеся между субъектами гражданского права.

Предметом работы выступают действия физических и юридических лиц, направленные на возникновение, изменений и прекращение гражданских правоотношений.

Эмпирическую основу исследованиясоставляют Конституция РФ, Законы РФ, нормативно-правовые и организационно-распорядительные акты министерств и ведомств, монографические исследования, отдельные публикации отечественных юристов и др.

Структура исследования обусловлена ее целями и задачами. Работа состоит из введения, основной части (трех глав), заключения, списка нормативно-правовых источников и научной литературы. Во введении обосновывается актуальность исследования, определяются цели и задачи, теоретическая и нормативная база исследования и др. Основная часть последовательно разрешает поставленные задачи, чем выполняется цель курсовой работы. Заключение посвящено выводам по результатам выполненного исследования.

**1. Понятие и виды сделок**

В ст. 153 ГК содержится определение сделки. Под понимаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Анализ определения сделки позволяет выделить следующие ее признаки.

1) Прежде всего, сделками считаются лишь действия субъектов гражданского права, иными словами, их волевые акты. Этим своим качеством сделки отличаются от событий, т. е. обстоятельств, протекающих независимо от воли людей (стихийные бедствия, смерть и т. п.)[[1]](#footnote-1).

Как и всякий волевой акт, сделка характеризуется психическими моментами. Доктрина гражданского права традиционно выделяет в сделке внутреннюю волю - желание лица достичь поставленной цели и волеизъявление - выражение тем или иным способом внутренней воли вовне, благодаря чему она становится доступной для восприятия другими лицами. Воля дает ответ на вопрос: «чего я хочу», а волеизъявление: «что я для этого делаю» (хочу обеспечить себя на случай болезни или старости и потому совершаю сделку по страхованию жизни).

Все способы выражения внутренней воли могут быть сгруппированы по трем группам:

- прямое волеизъявление, которое совершается в устной или письменной форме, например, заключение договора, сообщение о согласии возместить ущерб, обмен письмами и т.п.,

- косвенное волеизъявление, имеет место в случае, когда от лица, намеревающегося совершить сделку, исходят такие действия, из содержания которых явствует его намерение совершить сделку. Такие действия называются конклюдентными. Конклюдентные действия - это поведение лица, которое ясно выражает его намерение на совершение сделки. Однако заключать сделки таким способом допускается лишь тогда, когда это либо прямо предусмотрено законом (см., напр. п. 2 ст. 1153), либо сделка может быть совершена в устной форме. Оплата проезда в метро, помещение товара на прилавке сами по себе уже означают намерение лица заключить сделку.

Изъявление воли может иметь место и посредством молчания. Молчание как способ выражения волеизъявления, вопреки расхожему выражению о том, что "молчание - знак согласия", в гражданском праве, напротив, означает по общему правилу отказ лица от совершения сделки. Лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или соглашением сторон, молчание признается выражением воли лица на совершение сделки. Примером могут служить п. 2 ст. 621 и др.

Воля и волеизъявление — две стороны одного и того же процесса психического отношения лица к совершаемому им действию. Естественно, что воля и волеизъявление должны соответствовать друг другу. В случае, когда воля направлена на одно действие, а волеизъявление выражает намерение совершить другое действие, сделка может вызвать споры между участниками, что препятствует ее совершению. Таким образом, внутренняя воля и волеизъявление должны соответствовать друг другу; напротив, при их расхождении сделка может быть признана недействительной по одному из предусмотренных законом оснований.

Еще одним компонентом, имеющим правовое значение, является основание сделки, то есть тот типовой юридический результат, который должен быть достигнут исполнением сделки, например, приобретение права собственности является основанием купли-продажи, передача имущества в личное пользование - основанием для аренды и т.д. Основание является обязательным элементом сделки за исключением случаев, предусмотренных законом. Основание сделки должно быть законным и осуществимым.

Психическую сторону сделки образует также ее мотив, которым принято считать побудительную причину совершения сделки. По общему правилу мотив не является элементом сделки как юридического факта и лежит за его пределами. Иными словами, обычно мотиву не придается юридического значения, в силу чего ошибка в мотиве не влияет на действительность сделки. Учет мотивов подрывал бы устойчивость гражданского оборота. Следует отметить, что стороны иногда по соглашению могут придать мотиву правовое значение, поставив установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей в зависимость от осуществления мотива или цели сделки. В этом случае мотив становится условием - элементом содержания сделок, а сама сделка будет условной. Мотиву может придаваться юридическое значение в отдельных случаях, предусмотренных законодательством. Например, в ст. 169 ГК содержится определение недействительной сделки, совершенной с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, то есть мотив, цель сделки предопределяет последствия недействительности

Помимо уже отмеченных моментов волевой характер сделки означает и то, что самостоятельно совершать сделки (кроме отдельных сделок, например мелких бытовых) могут лишь дееспособные субъекты гражданского права.

2) Далее, сделка является правомерным действием, т. е. действием, которое не запрещено законом. Этим сделки отличаются от деликтов и некоторых других неправомерных действий, которые порождают гражданские права и обязанности именно потому, что они не соответствуют закону. При этом, как уже отмечалось, вовсе не требуется, чтобы возможность совершения тех или иных сделок была прямо предусмотрена законом; важно, чтобы соответствующие сделки не были законом запрещены.

3) Важным признаком сделки является направленность волевого правомерного действия на достижение определенного правового результата. Этим признаком сделки отличаются от таких юридических фактов, как поступки. Последние тоже являются волевыми правомерными действиями, но не имеют направленности на достижение того правового результата, который возникает при их совершении[[2]](#footnote-2).

При этом сделками признаются действия, направленные не только на возникновение гражданских прав и обязанностей, но и на их изменение и прекращение. Это означает, что сделками являются соответствующие закону и соглашению сторон действия по исполнению обязанностей, по одностороннему или взаимному изменению и прекращению обязательств, по осуществлению отдельных правомочий, входящих в состав вещных и исключительных прав, по отказу от права, и т. д.

Основными участниками сделок являются граждане и юридические лица. Однако в некоторых случаях совершать сделки могут муниципальные образования, субъекты Федерации, а также Российская Федерация в лице соответствующих органов. Так, например, названные участники правовых отношений могут совершать сделки по продаже муниципального или государственного жилья, выступать в роли наследника по завещанию, одаряемого по договору дарения, приобретать выморочное имущество.

Организации, выступающие сторонами сделок, должны обладать правоспособностью, которая возникает с момента государственной регистрации юридического лица. Если юридическое лицо относится к некоммерческим организациям либо является государственным или муниципальным предприятием, необходимо отражение в учредительных документах возможности совершения определенных сделок (занятия определенными видами деятельности). Что касается граждан, то для заключения сделок, они должны обладать общей гражданской правоспособностью (сделкоспособностью).

Классификация сделок может быть проведена по различным критериям (признакам).

1) В зависимости от числа участвующих сторон сделки бывают:

- односторонними;

- двусторонними;

- и многосторонними (ст. 154 ГК).

Кодекс (статьи 155, 156) впервые специально урегулировал односторонние сделки. В соответствии с п. 2 ст. 154 ГК односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточновыражения воли одной стороны. Примерами односторонних сделок являются составление завещания, выдача доверенности, составление векселя, выдача чека, объявление торгов в виде аукциона или конкурса, оферта (предложение заключить договор), акцепт (принятие предложения), отказ пассажира от договора пассажирской перевозки и др. По общему правилу (ст. 155 ГК) одностороння сделка создает обязанности для лица, которое ее совершило (например, открытый или закрытый аукцион). В односторонней сделке воля может быть изъявлена сразу несколькими лицами, например, выдача доверенности на продажу дома несколькими его собственниками. Указанные лица в этом случае выступают как одна сторона.

К односторонним сделкам соответственно применяются и нормы, касающиеся двух - и многосторонних сделок, поскольку это не противоречит закону и существу односторонней сделки (ст. 156 ГК).

Двусторонней считается сделка, для совершения которой необходимо волеизъявление двух сторон. При этом любая из них может быть представлена как одним, так и несколькими субъектами. Например, купля-продажа остается двусторонней сделкой несмотря на то, что в ее заключении участвовало несколько лиц на стороне покупателя или продавца. В таких случаях речь идет о множественности лиц, составляющих сторону в сделке.

Многосторонней считается сделка, для совершения которой необходимо волеизъявление более двух сторон. Число многосторонних сделок невелико. К ним, в частности, относятся договоры простого товарищества (ст. 1041 ГК РФ) и учредительские договоры о создании хозяйственных товариществ и обществ.

Двух – и многосторонние сделки именуются договорами. Поэтому всякий договор есть сделка, но не всякая сделка договор.

2) В зависимости от опосредуемого сделкой характера перемещения материальных благ, сделки делятся на возмездные и безвозмездные.

Возмездной называется сделка, в которой обязанности одной стороны совершить определенные действия соответствует встречная обязанность другой стороны по предоставлению материального или другого блага. Возмездность может быть выражена в форме передачи денег или вещей, предоставлении встречных услуг, выполнении работ и т.д. Не все возмездные сделки являются эквивалентными. Собственник может продать вещь как выше, так и ниже ее действительной стоимости, а такая сделка, как договор страхования, представляется практически только как неэквивалентная.

В безвозмездной сделке отсутствует обязанность предоставления встречного удовлетворения другой стороны.

Следует иметь в виду, что возмездными могут быть только дву- и многосторонние сделки, то есть договоры. Статья 413 ГК раскрывает понятия возмездного и безвозмездного договоров, и закрепляет презумпцию возмездности гражданско-правового договора.

Односторонние сделки всегда безвозмездны. Безвозмездные сделки могут совершаться без каких-либо ограничений в отношениях между гражданами. В отношениях с участием юридических лиц безвозмездные сделки возможны, только если это не противоречит требованиям закона.

3) По моменту, к которому приурочивается заключение сделки они делятся на консенсуальные и реальные.

Консенсуальные сделки (от лат. –consensus – соглашение) – это такие сделки, которые порождают гражданские права и обязанности с момента достижения их сторонами соглашения о совершении сделки. Консенсуальными являются сделки купли-продажи, поставки, имущественного найма, подряда и другие[[3]](#footnote-3).

Для совершения реальной сделки (от лат. res – вещь) требуется также передача вещи или совершение иного действия. Только с этого момента (передачи вещи или совершения иного действия) сделка считается совершенной. Примерами реальных сделок могут быть: договора перевозки грузов, договор хранения, договор безвозмездного пользования имуществом (книга из библиотеки).

Следует отметить, что в случаях специально установленных законом, некоторые виды сделок могут быть как реальными, так и консенсуальными. Таким является, например, договор дарения (ст. 572 ГК РФ), по которому одна сторона передает другой имущество в собственность (договор реальный) либо обязуется передать его в определенный срок после заключения договора (договор консенсуальный).

4) По значению основания сделки для ее действительности различают: каузальные и абстрактные сделки.

По общему правилу, действительность сделки прямо зависит от наличия основания.

Каузальной является сделка, из содержания которой видно, какую правовую цель она преследует (возникновение права собственности у покупателя на товар или получение продавцом встречного предоставления в купле-продаже). Действительность каузальной сделки ставится в зависимость от ее цели. Цель должна быть законной и достижимой. Отсутствие, незаконность и неосуществимость основания порождают недействительность каузальной сделки. Например, заключение договора купли-продажи без намерения передать имущество в собственность влечет его недействительность как мнимой сделки (п. 1 ст. 170 ГК РФ), недействительной будет сделка, совершенная с целью, противной основам правопорядка и нравственности (ст. 169 ГК); недействительна сделка купли-продажи имущества, совершенная не собственником, то есть лицом, не обладающим правомочием на отчуждение (неуправомоченным отчуждателем), так как цель – переход права собственности – недостижима.

Абстрактные сделки отвлечены (как бы оторваны) от своего основания, а потому ее действительность не зависит от его наличия или отсутствия. Случаи, когда основание сделки является юридически безразличным, определены законом. Для действительности абстрактных сделок обязательно указание на их абстрактный характер в законе. Например, право требовать платежа по векселю принадлежит любому управомоченному векселедержателю независимо от того, с какой конкретной целью с свое время вексель был выдан первому векселедержателю; возврата долга по договору займа, расчетов за приобретенное имущество и т.д. Выдача банковской гарантии (ст. 370 ГК РФ) также признана абстрактной сделкой, поскольку она не зависит от основного обязательства, в отношении которого сделка была предоставлена.

5) В зависимости от формы различаются:

- устные сделки;

- сделки, совершаемые в простой письменной форме;

- и нотариально удостоверенные сделки (статьи 158-163 ГК).

Для некоторых сделок предусмотрена государственная регистрация (ст. 164 ГК).

6) В зависимости от определенности моментов вступления в действие или прекращения сделки делятся на бессрочные и срочные.

Бессрочными являются сделки, в которых не определяется ни момент их вступления в действие, ни момент их прекращения. Они вступают в силу немедленно, то есть сразу после их заключения (совершения). например, розничная купля-продажа, проезд в городском транспорте.

Срочным принято считать сделки, в которых определен либо момент вступления их в действие, либо момент их прекращения, либо оба указанных момента.

В срочных сделках различаются отлагательные и отменительные сроки.

Отлагательным называется срок, который стороны определили как момент возникновения прав и обязанностей по сделке.

Отменительным называется срок, указывающий на момент прекращения сделки. Допускается упоминание в договоре и отлагательного и отменительного сроков.

Особенностью срочных сделок является обязательное наступление указанного срока.

7) В силу зависимости юридических последствий совершения сделки от какого-то обстоятельства выделяют обычные и условные сделки (ст. 157 ГК).

В обычной сделке права и обязанности сторон возникают и прекращаются в порядке и в сроки, определенные законом или соглашением сторон.

Условной называется сделка, стороны которой ставят возникновение или прекращение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, которое может наступить (положительные условия) или не наступить (отрицательные условия) в будущем.

В качестве условия могут выступать как события, так и действия граждан и юридических лиц. При этом в качестве условия могут рассматриваться и действия самих участников сделки, и действия третьих лиц.

К условию закон и доктрина гражданского права предъявляют ряд требований.

- Прежде всего, условие должно относиться к будущему времени. Если обстоятельство, с которым стороны связывают наступление правовых последствий, уже наступило к моменту совершения сделки (хотя бы сами стороны об этом еще не знали), то сделка, в зависимости от конкретных обстоятельств, признается или безусловной, или недействительной.

- в качестве условия может выступать лишь такое обстоятельство, относительно которого неизвестно, наступит оно или нет. В силу этого не будет условной сделка, связывающая правовые последствия с событием, которое должно неизбежно произойти (достижение определенного возраста, наступление сезона и т. п.). В данном случае налицо не условие, а срок, определенный сторонами посредством указания на событие (#M12293 2 9027690 1265885411 7618658 1115402981 2193671792 1762672599 1805319872 510881720 3354926880ст. 190 ГК#S).

- условие характеризуется также тем, что его наступление в принципе возможно. Если впоследствии выяснится, что соответствующее обстоятельство вообще не могло наступить, то в зависимости от конкретных обстоятельств сделка будет считаться либо безусловной, либо недействительной.

- условие не должно противоречить закону, основам правопорядка и нравственности.

От условия в сделке следует отличать и срок – обстоятельство, которое неизбежно истечет или наступит в будущем.

Закон условия в сделке подразделяет на: отлагательные и отменительные.

Отлагательным считается такое условие, с наступлением которого сделка связывает возникновение прав и обязанностей. Например, граждане договариваются о продаже автомашины, но связывают вступление договора в силу с получением покупателем водительских прав в ближайшие полгода.

Сделка, включающая отлагательное условие, приводит к установлению между ее участниками особых правовых отношений: они еще не связаны друг с другом правами и обязанностями, вытекающими из этой сделки, но уже не могут произвольно отказаться от нее или недобросовестно способствовать наступлению или ненаступлению соответствующего условия.

Данная связанность участников сделки друг с другом, при том, что права и обязанности из сделки еще не возникли, сближает сделку, заключенную под отлагательным условием, с предварительным договором ст. 429 ГК). Однако условная сделка, в отличие от предварительного договора, порождает права и обязанности сразу же при наступлении соответствующего условия, без необходимости заключения какого-либо дополнительного договора[[4]](#footnote-4).

Отменительным признается условие, с наступлением которого ранее возникшие права и обязанности участников сделки прекращаются. Например, граждане заключили договор аренды автомашины сроком на один год, но договорились о том, что если в течение этого года сам арендодатель получит водительские права, договор будет прекращен или гражданин предоставляет в пользование другому дачу сроком на один год с условием, что если в течение этого срока вернется из командировки дочь, то права арендатора прекращаются.

8) особую группу гражданско-правовых сделок образуют биржевые сделки.

Особенность таких сделок заключается в:

а) особом статусе субъектов: их совершают только лица, имеющие право участвовать в биржевых торгах;

б) особом предмете: предметом сделки может быть любой товар, допущенный к обращению на бирже;

в) особой форме совершения: они оформляются маклерскими записками, которым при определенных условиях может быть придано значение нотариально удостоверенной формы сделки;

г) особом месте совершения: они совершаются на товарных биржах;

д) особом порядке разрешения споров: биржи устанавливают собственные правила, которые включают наличие специального биржевого органа по рассмотрению споров – биржевой арбитраж.

9) В литературе в особую группу выделяют банковские сделки, совершение которых составляет непосредственный предмет деятельности банков (прием вкладов, расчетные операции, кредитование, учет векселей и т.д.). Банковские сделки подчинены общим нормам гражданского права, но их особенность состоит в том, что одним из участников сделки выступает банк, а предметом сделки обычно является денежная операция.

10) Значительные особенности имеют внешнеэкономические сделки, упоминаемые в ГК (п. 3 ст. 162 ГК). Они содержат специфические условия, отражающие международную практику, и к ним применимы нормы иностранного права.

11) В юридической литературе выделяют еще фидуциорные (от лат. fiducia – доверие) сделки, которые имеют доверительный характер. например, поручение, поручительство, комиссия. особенность этих сделок состоит в том, что изменение характера взаимоотношений сторон, утрата их доверительного характера может привести к прекращению отношений в одностороннем порядке.

Таким образом сделка – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Классификация сделок представлена следующим образом: в зависимости от количества участников сделки подразделяют на односторонние, двух сторонние и много сторонние; в зависимости от опосредуемого сделкой характера перемещения материальных благ, сделки делятся на возмездные и безвозмездные; в зависимости от определенности моментов вступления в действие или прекращения сделки делятся на бессрочные и срочные; в силу зависимости юридических последствий совершения сделки от какого-то обстоятельства выделяют обычные и условные сделки; по значению основания сделки для ее действительности различают: каузальные и абстрактные сделки; по моменту, к которому приурочивается заключение сделки они делятся на консенсуальные и реальные.

**2. Условия действительности сделок**

Действительность сделки означает признание за ней качеств юридического факта, порождающего тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки.

Действительность сделки определяется через следующую систему условий:

а) законность содержания;

б) способность физических и юридических лиц, совершающих ее, к участию в сделке;

в) соответствие воли и волеизъявления;

г) соблюдение формы сделки.

Законность содержания сделки означает ее соответствие требованиям законодательства (в широком смысле слова), то есть требованиям ГК РФ, принятых в соответствии с ним федеральных законов, указам Президента РФ и других правовых актов, принятых в установленном порядке. Законность содержания сделки предполагает ее соответствие не только нормам гражданского права, но и его принципам.

Второе условие означает, что к участникам сделки предъявляются требования относительно их дееспособности. Поскольку сделка – волевое действие, совершать ее могут только дееспособные граждане. От вида дееспособности зависит объем «сделкоспособности». Так, лица, обладающие частичной и ограниченной дееспособностью, вправе самостоятельно совершать только те сделки, которые разрешены законом (статьи 26, 28, 30 ГК РФ).

Юридические лица, обладающие общей правоспособностью (коммерческие) могут совершать любые не запрещенные законом сделки.

Юридические сделки, обладающие специальной правоспособностью (некоммерческие) могут совершать любые не запрещенные законом сделки, за исключением противоречащих установленным законом целям их деятельности.

Отдельные виды сделок могут совершаться лишь при наличии специального разрешения (лицензии).

Третье условие предполагает совпадение воли и волеизъявления. Волеизъявление должно правильно отражать внутреннюю волю и правильно доводить ее до сведения участников сделки.

Четвертое условие предполагает облечение воли субъектов в требуемую законом форму.

Форма сделки - это способ выражения внутренней воли вовне. ГК РФ предусматриваются следующие формы сделок:

- устная;

- простая письменная;

- нотариальная письменная;

- форма конклюдентных действий;

- молчание.

Так же в ГК РФ предусмотрены так называемые конклюдентных действиях (от лат. concluderae - "совершать"), т.е. действиях участника правоотношения, свидетельствующих о воле совершить сделку. Примером конклюдентных действий являются: приобретение товаров с использованием автоматов (ст. 498 ГК РФ); принятие наследства путем совершения фактических действий (п. 2 ст. 1153 ГК РФ), и др.

Если сделка должна быть совершена в письменной форме, то конклюдентные действия заменить ее не могут и правовых последствий эти действия не влекут.

Молчанием является отсутствие каких-либо действий, в том числе выражения воли в устной форме. Молчание признается выражением воли совершить сделку в следующих случаях:

- если покупатель, принявший товары по договору купли-продажи, в разумный срок после их получения не сообщит продавцу о своем отказе от товаров, товары считаются принятыми (п. 4 ст. 468 ГК РФ);

- договор энергоснабжения, заключенный на определенный срок, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении либо о заключении нового договора (п. 2 ст. 540 ГК РФ);

- при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора доверительного управления по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором (п. 2 ст. 1016 ГК РФ), и др.

В случаях, не предусмотренных законодательством, молчание не признается выражением воли совершить сделку.

Законодательством определены критерии, а в некоторых случаях прямо названы сделки, требующие простой письменной или нотариальной формы. По желанию сторон сделки ей можно придать более квалифицированную (но не менее) форму по сравнению с предусмотренной законодательством. Так, например, устная сделка может быть совершена в простой письменной или нотариальной форме, а сделка, требующая простой письменной формы, может быть совершена в нотариальной, хотя по закону такая форма и необязательна для них[[5]](#footnote-5).

Необходимо учитывать, что сделка - это действия граждан и юридических лиц, направленные не только на установление, но и на изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей. Правила о форме сделки применяются также при ее изменении и прекращении, как правило, для этого необходимо соблюдение той же формы, которая установлена для сделки, устанавливающей гражданские права и обязанности.

Устная форма сделки позволяет стороне сделки в большинстве случаев точно выразить свою волю для непосредственного восприятия другой стороной путем произнесения необходимых слов. Конклюдентные действия, не представляя собой устную форму сделки, тем не менее допускаются вместо совершения сделки в устной форме (ст. 158 ГК РФ).

Законодатель не дает перечня случаев, в которых допускается устная форма сделки, указывая, что сделка, для которой законом или соглашением сторон не установлена письменная (простая или нотариальная) форма, может быть совершена устно.

Таким образом, действует общее правило о допустимости устной формы сделок во всех случаях, когда для совершения сделки не требуется квалифицированная форма. Это правило способствует упрощению и ускорению гражданского оборота в целом.

В то же время сделки, требующие в силу закона простой письменной формы, также могут совершаться устно. Речь идет о случаях, когда момент исполнения обязательства, возникающего из сделки, совпадает с моментом ее совершения, при этом важно, чтобы несоблюдение простой письменной формы сделки не влекло ее недействительность. Таким образом, вне зависимости от субъектов сделки или ее цены (ст. 161 ГК РФ) сделка, совершение которой сопровождается ее исполнением, может быть устной.

Существуют также и специальные правила, определяющие возможность заключения сделки в устной форме в случаях, когда момент исполнения совпадает с моментом совершения сделки. В соответствии со ст. 574 ГК РФ дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно, за исключением случаев, когда:

- дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает 3 тыс. рублей;

- договор содержит обещание дарения в будущем;

- предметом договора дарения является недвижимое имущество.

Письменная сделка. Положения статьи 160 ГК РФ распространяются как на простую письменную, так и на нотариальную форму сделок, которая является разновидностью письменной формы. В качестве общего положения закрепляется правило о том, что сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Вместе с тем далеко не во всех случаях для совершения сделки в письменной форме необходимо составление единого документа. В соответствии с п. 2 ст. 434 ГК РФ договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору[[6]](#footnote-6).

В соответствии со ст. 836 ГК РФ письменная форма договора банковского вклада считается соблюденной, если внесение вклада удостоверено сберегательной книжкой, сберегательным или депозитным сертификатом либо иным выданным банком вкладчику документом, отвечающим требованиям, предусмотренным для таких документов законом, установленными в соответствии с ним банковскими правилами и применяемыми в банковской практике обычаями делового оборота.

Сделки с недвижимостью объединяет общее требование к форме - договор должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (ст. ст. 550, 651, 658, 1017 ГК РФ).

В случае продажи предприятия кроме составления единого документа, подписанного сторонами, требуется также обязательное приложение к нему акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечня всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований (ст. 560 ГК РФ).

Как уже отмечалось, если устно могут совершаться все сделки, для которых законом или соглашением сторон не установлена письменная форма, то письменной формы сделки требуют лишь в установленных законом случаях.

Статья 161 ГК РФ перечисляет случаи, в которых требуется соблюдение простой письменной формы.

Во-первых, к ним относятся любые (как односторонние, так и двусторонние, многосторонние) сделки с участием юридических лиц. Требуют простой письменной формы двусторонние (многосторонние) сделки юридических лиц между собой, а также сделки юридических лиц с гражданами.

Во-вторых, простой письменной формы требуют сделки между физическими лицами (не выступающими в качестве предпринимателей), если сумма сделки превышает не менее чем в 10 раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случаях, предусмотренных законом, - независимо от суммы сделки.

В-третьих, в соответствии с положением п. 1 ст. 159 ГК РФ обязательность соблюдения простой письменной формы может быть установлена соглашением сторон.

В-четвертых, простая письменная форма сделки должна быть соблюдена в ряде прямо перечисленных в законе случаев, вне зависимости от того, какова сумма сделки и кто ее участники.

Статья 162 ГК РФ предусматривает общее и специальное последствия несоблюдения простой письменной формы сделки. Специальное последствие (недействительность сделки) применяется в случаях, прямо предусмотренных законом.

В качестве общего последствия закреплено правило о недопущении свидетельских показаний в ходе судебного разбирательства, связанного со сделкой, не облеченной в надлежащую (простую письменную) форму. Необходимо иметь в виду, что это последствие применяется исключительно при наличии спора. Анализируемое правовое последствие, закрепленное п. 1 статьи ст. 162 ГК РФ, носит процессуальный характер и состоит исключительно в том, что при рассмотрении спора стороны не вправе ссылаться на свидетельские показания, но могут приводить иные доказательства.

Специальное правовое последствие несоблюдения простой письменной формы сделки в виде недействительности сделки наступает, как уже отмечалось, исключительно в случаях, прямо предусмотренных законом.

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Поэтому несоблюдение простой письменной формы сделки влечет в установленных законом случаях ничтожность сделки.

Нотариально удостоверенные сделки.

Нотариальные действия совершаются государственными и частными нотариусами. В случае отсутствия в поселении нотариуса глава местной администрации поселения и специально уполномоченное должностное лицо местного самоуправления поселения имеют право совершать отдельные нотариальные действия (в частности, удостоверять завещания). За пределами Российской Федерации удостоверение сделок могут производить должностные лица консульских учреждений Российской Федерации[[7]](#footnote-7). Некоторые виды сделок могут удостоверять иные указанные в законе лица. Так, доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, может удостоверять начальник соответствующего учреждения; завещания граждан, находящихся во время плавания на судах, плавающих под Государственным флагом Российской Федерации, могут удостоверяться капитанами этих судов и т.д. (ст. 185, 1127 ГК РФ).

Удостоверение сделок нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, - это процесс. И конечно же он не сводится к совершению удостоверительной надписи[[8]](#footnote-8).

В первую очередь нотариус проверяет следующие условия действительности сделки:

1) субъекты, совершающие сделку, в необходимой мере правоспособны и дееспособны.

2) сделка должна соответствовать (не противоречить) закону и иным правовым актам. Значит, нотариус до удостоверения сделки должен установить, что совершаемая сделка не нарушает правовых норм (ст. 168 ГК РФ).

3) сделка должна быть совершена в установленной форме;

4) должно быть соответствие воли и волеизъявления.

Гражданский Кодекс предусматривает случаи обязательного заключения сделки в нотариальной форме, к ним относятся:

1) в случаях, указанных в законе (например, в соответствии со ст. 584 ГК РФ договор ренты подлежит нотариальному удостоверению);

2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, даже если по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась

Документ, содержащий условия нотариально удостоверяемой сделки, должен быть составлен в письменной форме. Этот документ в присутствии нотариуса должен быть подписан лицом (если сделка односторонняя) или лицами (если сделка двусторонняя или многосторонняя), совершающими сделку, либо их представителями.

Документ, содержащий условия сделки, должен быть зачитан нотариусом вслух лицам (лицу), совершающим сделку, до ее удостоверения. Кроме того, эти лица могут самостоятельно прочесть документ. Лица (лицо), совершающие сделку, могут высказывать свои замечания и предложения по обсуждаемому проекту сделки.

Государственная регистрация сделок

Статья 164 ГК РФ развивает положения п. 2 ст. 8 и ст. 131 ГК РФ. Согласно п. 2 ст. 8 права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. При этом в соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных законом.

Из приведенных норм и положений следует, что государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, включая жилые помещения.

Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются Законом о регистрации, Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах[[9]](#footnote-9).

Требование государственной регистрации сделок и прав на недвижимое имущество составляет общее правило, из которого есть некоторые исключения.

Так, не подлежат государственной регистрации сделки и права на жилые помещения, возникающие из договора коммерческого, социального и иного найма жилого помещения (гл. 35 ГК РФ).

Кроме того, в отличие от права на земельный участок не регистрируются права на жилье, вытекающие из договора безвозмездного пользования (гл. 36 ГК РФ).

В ряде случаев гражданское законодательство предусматривает раздельную государственную регистрацию сделок и возникновения прав.

Договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимости, подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Кроме того, регистрации подлежит и переход права собственности.

При наследовании недвижимости должен регистрироваться переход права собственности.

Договор доверительного управления недвижимым имуществом не подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 1017 ГК РФ), соответствующей регистрации требует переход права по договору.

Предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации, не требует государственной регистрации.

Государственная регистрация проводится на основании заявления сторон договора или уполномоченного ими на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя.

При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя. Убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несет уклоняющаяся сторона.

Статья 20 Закона о регистрации называет основания для отказа в государственной регистрации права, которые имеют непосредственное значение и для отказа в государственной регистрации сделки. В государственной регистрации может быть отказано в случаях, если:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации;

- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- акт государственного органа или органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;

- не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав;

- имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами;

- осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с п. 5 ст. 25.2 Закона о регистрации (если земельный участок не может быть предоставлен в частную собственность).

При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю в письменной форме в срок не более пяти дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления, направляется сообщение о причине отказа и копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов.

Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суде, в арбитражном суде.

Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и требования о ее регистрации. Несоблюдение нотариальной формы влечет ничтожность сделки.

Суд может признать сделку действительной, несмотря на несоблюдение нотариальной формы, при наличии следующих условий:

1) одна из сторон полностью или частично исполнила сделку (очевидно, и другая сторона может полностью или частично исполнить сделку);

2) другая сторона уклоняется от нотариального удостоверения сделки; обычно это происходит в результате бездействия, хотя не исключены и активные действия;

3) заявлено требование стороны, исполнившей сделку, о признании ее действительной.

Важно отметить, что даже при наличии названных трех условий суд может (но не обязан) признать сделку действительной.

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (п. 3 ст. 433 ГК РФ). В то же время в п. 1 статьи 164 ГК РФ предусмотрено, что в случаях, установленных законом, несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее ничтожность.

Подводя краткий итог, отметим следующее: действительность сделки определяется через следующую систему условий: законность содержания; способность физических и юридических лиц, совершающих ее, к участию в сделке; соответствие воли и волеизъявления; соблюдение формы сделки. Что касается формы сделки, то выделяют устную и простую письменную форму, так же закон предусматривает нотариальную форму и заключение сделки по средствам государственной регистрации.

**3. Недействительные сделки**

Недействительной признается сделка, не способная породить желаемые сторонами последствия, но при определенных условиях порождающая нежелательные последствия. Последние представляют собой определенные санкции, вызванные противоправным характером действий лица.

Статья 166 ГК воспроизводит традиционное деление недействительных сделок на оспоримые и ничтожные.

В качестве критериев, по которым проводится различие между оспоримыми и ничтожными сделками, в ст. 166 названы:

а) порядок признания соответствующей сделки недействительной п. 1 ст. 166);

б) круг лиц, которые могут заявлять о недействительности сделки (п. 2 ст. 166). Оба названных критерия носят формальный характер и свидетельствуют о том, что, в сущности, любая недействительная сделка по воле законодателя может быть отнесена либо к оспоримым, либо к ничтожным сделкам.

Оспоримой считается такая недействительная сделка, которая может быть признана таковой судом. Иными словами, оспоримая сделка порождает те правовые последствия, на которые она была направлена, но они могут быть аннулированы в случае, если суд признает сделку недействительной. Если же обращения в суд не последует либо будет пропущен установленный законом срок для ее оспаривания, сделка считается действительной, несмотря на наличие в ней соответствующих дефектов.

Оспоримыми считаются лишь те сделки, которые признаны таковыми законом ст. 168 ГК). Однако в законе ни одна из сделок прямо не названа оспоримой (в отличие от прямого указания на ничтожность некоторых сделок - и др.). Поэтому внешними показателями оспоримости сделки служат содержащиеся в конкретных нормах закона прямые или косвенные указания на судебный порядок признания ее недействительной ("может быть признана недействительной судом", "в судебном порядке", "по иску собственника, акционера, прокурора и т. п.").

Ничтожной признается сделка, недействительная сама по себе независимо от решения суда. В случаях, когда закон признает сделку ничтожной, функция суда обычно состоит только в применении к ней предусмотренных в законе последствий. Вместе с тем если в суде будет все-таки возбужден спор, предметом которого служит одно лишь признание сделки ничтожной (например, вследствие нарушения формы и до того, как сделка будет исполнена), суд все же, руководствуясь общими нормами гражданского или соответственно арбитражного процесса, должен принять исковое заявление й вынести решение по существу заявленного требования.

Есть и еще некоторые различия между указанными видами недействительных сделок. Одно из них состоит в том, что ничтожная сделка недействительна с самого начала ее совершения, в то время как оспоримая в зависимости от решения суда признается недействительной с момента ее заключения либо вынесения решения суда. Различие состоит и в том, что спор о ничтожности сделки и ее последствиях может возбудить любое лицо, в то время как оспоримая сделка признается недействительной только по заявлению заинтересованного лица, в роли которого может выступать и тот, кто совершил сделку, и третье лицо (так, при определенных условиях оспаривать действительность сделки, совершенной арендодателем с покупателем арендованного имущества, может арендатор).

ГК (ст. 167) различает три нежелательных для сторон последствия недействительности сделок:

двусторонняя реституция (восстановление прежнего состояния), которая предполагает, что каждая из сторон передает другой все приобретенное по сделке в натуре, а если это невозможно – в виде денежной компенсации;

односторонняя реституция, при которой одна из сторон возвращает полученное ею по сделке другой стороне, а та передает все, что получила или должна была получить по сделке, в доход Российской Федерации;

никакой реституции, а все, что обе стороны получили или должны были получить по сделке, взыскивается в доход Российской Федерации.

Различия между указанными последствиями можно иллюстрировать на примере купли-продажи земельного участка с нарушением установленных требований. При применении двусторонней реституции продавец получает обратно земельный участок, но возвращает покупателю полученную за участок сумму. При односторонней реституции в случаях, когда основанием признания сделки недействительной послужили неправильные действия продавца, последний возвращает покупателю уплаченные за землю деньги, а покупатель передает в доход Российской Федерации земельный участок. Наконец, если по обстоятельствам дела исключается реституция для обеих сторон, продавец передает в доход Российской Федерации деньги, которые уже успел получить, а покупатель приобретенный им земельный участок (если он за него не рассчитался, то и оставшуюся к оплате сумму) в бюджет Российской Федерации.

Решение суда о том, какое из перечисленных последствий должно сопутствовать признанию сделки недействительной, зависит в конечном счете от того, какое из требований закона оказалось нарушенным. К числу этих требований относятся:

– сделка должна по содержанию соответствовать закону;

– форма сделки должна соответствовать требованиям закона;

– сделка должна быть совершена дееспособным лицом;

– сделка юридического лица должна соответствовать его правоспособности;

– волеизъявление должно соответствовать подлинной воле.

Различают общие и специальные основания признания сделки недействительной и такие же общие и специальные последствия такого признания. Общие основания, о которых идет речь, закреплены в ст. 168, которая признает недействительными сделки, не соответствующие закону или иному правовому акту, то есть Указу Президента Российской Федерации либо постановлению Правительства Российской Федерации. Общее последствие недействительности сделки в соответствии с п. 2 ст. 167 ГК составляет двусторонняя реституция. По общему правилу такого рода сделки признаются ничтожными. Однако ст. 168 ГК допускает признание законом сделок оспоримыми[[10]](#footnote-10).

Наряду с указанным общим существуют и специальные основания.

К числу специальных оснований относятся:

1. Нарушение требований о содержании сделок (ст. 169 ГК). Наряду с правилом о сделках, не соответствующих закону или иным правовым актам, впервые выделена категория «сделок, совершенных с целью, противной основам правопорядка и нравственности». Такого рода сделки относятся к категории ничтожных. Основанием для признания сделки недействительной служит то, что лицо действовало умышленно. При этом имеется в виду не только прямой, но и косвенный умысел (то есть тогда, когда лицо желало соответствующих последствий, и тогда, когда сознательно допускало такие последствия). Для гражданского права характерен, как правило, второй вариант.

2. Нарушение формы сделки и требования о ее государственной регистрации (ст. 162, 165 ГК). В законе, в том числе в Кодексе, в ряде случаев предусмотрена не только обязательная письменная форма, но и содержится указание на то, что нарушение этого требования влечет за собой недействительность сделок. Недействительность сделки в качестве последствия нарушения требования о письменной форме включена в п. 3 ст. 162 (несоблюдение простой письменной формы, установленной для внешнеэкономических сделок), а также в отдельные статьи, относящиеся к обязательственному праву: ст. 331, 339, 362 и 429 ГК. Кроме того, недействительность устной сделки может быть предусмотрена и соглашением сторон.

При нарушении требования о нотариальной форме в отличие от простой письменной сделка всегда признается ничтожной; такой же ничтожной будет считаться и сделка, нарушающая правила об обязательной государственной регистрации (п. 1 ст. 165).

В случаях, установленных в законе, основанием для признания сделки недействительной может служить и нарушение требования о регистрации сделки.

3. Недействительность сделки, связанная с недееспособностью стороны. К указанной группе в ГК относится прежде всего сделки, совершенные гражданами, признанными недееспособными вследствие психического расстройства (ст. 171), сделки малолетних, не достигших 14 лет (ст. 172), а также сделки несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, заключенные без согласия родителей, усыновителей или попечителей (если указанное согласие необходимо) (ст. 175), а также сделки, совершаемые без согласия попечителей гражданами, лишенными дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами (ст. 176).

Два первых вида сделок являются ничтожными, а остальные оспоримыми: при этом право их оспаривания предоставляется родителям (усыновителям, опекунам и попечителям).

В отношении сделок, отнесенных к числу ничтожных по ст. 171 и 172 ГК, в настоящее время появилась существенная оговорка. Указанного последствия можно избежать, если родители (усыновители, опекуны) докажут, что сделка совершена лицом, признанным недееспособным, или малолетним к его выгоде.

В ту же группу входят сделки, совершенные гражданами хотя и дееспособными, но находившимися в момент совершения сделки в таком состоянии, когда они не были способны понимать значение своих действий или руководить ими (ст. 177 ГК). При этом не имеет значения конкретная причина – алкогольное опьянение, наркотики или болезнь. Эти сделки тоже являются оспоримыми. Право на их оспаривание предоставляется либо самому гражданину, оказавшемуся в соответствующем положении, либо иным лицам, чьи охраняемые законом интересы нарушены в результате совершения такой сделки (при определенных условиях члены семьи указанного лица, а если речь идет о продаже квартиры или жилого дома – те, кто совместно проживал вместе с указанным лицом, и др.).

Особо выделен случай, когда лицо, находившееся к момент совершения сделки в состоянии, при котором оно не было способно понимать значение своих действий или руководить ими, впоследствии было признано недееспособным. Например, сделка заключена находящимся в состоянии опьянения лицом, которое впоследствии было признано недееспособным по причине злоупотребления алкогольными напитками или наркотиками. В данном случае недееспособный уже не может действовать и вместо него требовать признания сделки недействительной должен опекун. При этом не имеет значения, что основание недействительности возникло до назначения опекуна.

4. Недействительность сделки юридического лица, выходящей за пределы его правоспособности (ст. 173 ГК). Два случая выхода юридического лица за пределы его правоспособности. Первый имеет место тогда, когда цели деятельности юридического лица определенно ограничены им же в уставе. Имеются в виду явно только юридические лица, которые обладают в соответствии со ст. 49 общей правоспособностью, то есть все коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий и иных видов организаций, предусмотренных законом. Следовательно, речь идет главным образом о хозяйственных товариществах и обществах, которые могут в своих учредительных документах предусмотреть ограничения, запрещающие им совершать определенные сделки (например, заключать сделки на бирже, сделки, связанные с какой-либо иной конкретной деятельностью, и т. п.). Сделки, о которых идет речь, являются оспоримыми и могут быть признаны недействительными по требованию самого юридического лица, его учредителя (участника). ГК предусматривает два обязательных условия признания соответствующей сделки недействительной. Во-первых, цели деятельности должны быть «определенно ограниченными» и, во-вторых, необходимо доказать, что вторая сторона в сделке «знала или заведомо должна была знать о ее незаконности»[[11]](#footnote-11).

Вторая ситуация связана с отсутствием у юридического лица необходимой по закону лицензии на занятие определенной деятельностью. Такого рода сделки ГК отнес также к числу оспоримых, имея в виду, очевидно, два обстоятельства. Первое состоит в необходимости защитить контрагента соответствующей организации. По этой причине и для данной сделки предусмотрена необходимость того, чтобы вторая сторона «знала или заведомо должна была знать о ... незаконности сделки».

5. Несоответствие волеизъявления подлинной воле (ст. 170, 174, 178, 179 ГК). Это относится прежде всего к сделкам, совершенным под влиянием заблуждения, которое имеет существенное значение (ст. 178). Имеется в виду заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможность его использования по назначению.

Кабальной признается сделка, обладающая одновременно тремя признаками: совершена на крайне невыгодных условиях, из-за стечения тяжелых обстоятельств и вынуждено, то есть помимо воли этого лица. Примером может служить приобретение водителем автомашины, которого застала сильная буря, необходимого бензина у такого же водителя по цене, во много раз превышающей существующую на рынке.

В перечисленных случаях сделка считается оспоримой и право оспаривать сделку принадлежит потерпевшей стороне. Признание сделки недействительной влечет за собой применение односторонней реституции и одновременно обязанность возместить потерпевшему реальный ущерб. Как и в других случаях признания сделки недействительной, убытки в виде упущенной выгоды возмещению не подлежат.

Указанный выше порок – разрыв волеизъявления и воли – присущ также мнимым и притворным сделкам (ст. 170 ГК). Мнимой считается сделка, заключенная без намерения породить последствия, только для вида. Нередко такие сделки совершаются с целью ввести кого-либо в заблуждение (например, чтобы избежать уплаты причитающихся алиментов, заключается фиктивная сделка о продаже жилого дома).

Притворной признается сделка, совершенная с целью прикрыть другую сделку. Мнимая сделка не порождает таких последствий, а к притворной применяются правила, относящиеся к сделке, которую стороны имели в виду. Например, довольно широкое распространение получили сделки купли-продажи автомашины, которые оформляются как передача во временное безвозмездное пользование или путем "выдачи доверенности". Это делается обычно для того, чтобы избежать необходимости платить причитающуюся за совершение сделки купли-продажи автомашины государственную пошлину. В данном случае сделка сдачи в безвозмездное пользование будет признана недействительной, а к отношениям сторон будут применяться нормы о купле-продаже[[12]](#footnote-12).

Наконец, в указанную группу входят сделки, заключенные без учета существующих ограничений полномочий лица (ст. 174 ГК). Ситуацию, которой посвящена указанная статья, следует отличать от последствий действий лица, не имеющего полномочий (ст. 183 ГК). В данном случае лицо действует в рамках полномочий, указанных в доверенности или в законе, либо очевидных из обстановки, в которой совершается сделка, но без учета тех ограничений, которые присутствуют в договоре между представителем и представляемым или в учредительных документах. Например, лицо, получившее доверенность на приобретение от его имени жилого дома, предупреждено представляемым о предельной цене, которая может быть уплачена за дом. В учредительном договоре закреплено запрещение генеральному директору заключать сделки по продаже принадлежащей юридическому лицу недвижимости. Наконец, такое же ограничение может иметь место и в отношении конклюдентных действий, когда о воле лица делают вывод исходя из окружающей обстановки (имеются в виду, в частности, продавец или кассир в магазине).

По общему правилу указанные ограничения не оказывают влияния на отношении того, кто совершает сделку, или того, от чьего имени он выступает, с третьими лицами. Исключение составляют случаи, когда третьему лицу известно или должно быть известно о существующих ограничениях. Например, если представляемый при отсутствии соответствующих сведений в доверенности сообщают третьему лицу – продавцу о предельной цене за приобретаемый дом, которая может быть включена в договор, либо продавец недвижимости, заключающий договор, подписанный генеральным директором акционерного общества, знает о существовавших ограничениях, так как сам является акционером общества и участвовал в общем собрании акционеров, которым утвержден устав. Наконец, возможна ситуация, при которой покупатель в магазине рассчитывается непосредственно с продавцом, а не с кассиром, несмотря на выставленное на всеобщее обозрение объявление, требующее производить оплату только через кассу[[13]](#footnote-13).

В указанных случаях сделка является оспоримой, но заявителем может быть только тот, в чьих интересах установлено ограничение. На заявителе лежит бремя доказывания того, что вторая сторона действительно знала или должна была знать о существующих ограничениях. Поскольку для данного случая не установлены специальные последствия, следует руководствоваться общими, которые выражаются в двусторонней реституции.

Последствия недействительности части сделки. В ряде случаев требованиям, указанным в ГК, противоречит только часть сделки, то есть отдельные ее условия, например условие о месте, времени исполнения и т. п. На этот случай ГК (ст. 180) содержит общую презумпцию, в силу которой недействительность части сделки сама по себе не препятствует признанию действительности сделки в целом. В этом смысле недействительность части сделки "исцелима". Однако при этом необходимо иметь в виду, что во всех таких случаях "исцеление" может происходить лишь путем исключения из сделки недействительного условия, но не его замены. По этой причине, если нет основания предполагать, что сделка могла бы быть заключена и без такого недействительного условия, возможен только один вариант: недействительность всей сделки.

Правовые последствия недействительности сделок:

Недопустимость исполнения сделки.

Возможно «превращение» притворной сделки в ту сделку, которую прикрывали стороны, если последняя, в свою очередь, не является недействительной (ст. 170 ГК РФ).

По требованию опекуна (родителей, усыновителей) суд может признать действительными сделки недееспособных (ст. 171 ГК РФ) и сделки малолетних (ст. 172 ГК РФ), если они совершены к выгоде недееспособной стороны.

Двусторонняя реституция (если иное не предусмотрено законом, то каждая из сторон недействительной сделки обязана возвратить другой все полученное по сделке (ст. 167 ГК РФ).

В некоторых случаях возможно недопущение реституции, т. е. изъятие всего полученного и причитающегося по сделке в доход государства. В некоторых случаях возможна односторонняя реституция.

По отдельным сделкам предусматривается право потерпевшего на возмещение другой стороной, причиненного ему реального ущерба (но не упущенной выгоды).

Недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части (ст. 180 ГК РФ).

Недействительность основного обязательства обычно влечет недействительность обеспечивающего его обязательства, но недействительность обеспечения обязательства не влечет не действительность основного обязательства (ст. 328 ГК РФ).

Таким образом, недействительной признается сделка, не способная породить желаемые сторонами последствия, но при определенных условиях порождающая нежелательные последствия. Последние представляют собой определенные санкции, вызванные противоправным характером действий лица. Выделяют следующие основания, влекущие недействительность сделки: нарушение требований о содержании сделок (ст. 169 ГК РФ); нарушение формы сделки и требования о ее государственной регистрации (ст. 162, 165 ГК РФ); недействительность сделки, связанная с недееспособностью стороны; недействительность сделки юридического лица, выходящей за пределы его правоспособности (ст. 173 ГК); несоответствие волеизъявления подлинной воле (ст. 170, 174, 178, 179 ГК).

**Заключение**

Подводя итог, отметим следующее: сделка – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Классификация сделок представлена следующим образом: в зависимости от количества участников сделки подразделяют на односторонние, двух сторонние и много сторонние; в зависимости от опосредуемого сделкой характера перемещения материальных благ, сделки делятся на возмездные и безвозмездные; в зависимости от определенности моментов вступления в действие или прекращения сделки делятся на бессрочные и срочные; в силу зависимости юридических последствий совершения сделки от какого-то обстоятельства выделяют обычные и условные сделки; по значению основания сделки для ее действительности различают: каузальные и абстрактные сделки; по моменту, к которому приурочивается заключение сделки они делятся на консенсуальные и реальные.

Действительность сделки определяется через следующую систему условий: законность содержания; способность физических и юридических лиц, совершающих ее, к участию в сделке; соответствие воли и волеизъявления; соблюдение формы сделки. Что касается формы сделки, то выделяют устную и простую письменную форму, так же закон предусматривает нотариальную форму и заключение сделки по средствам государственной регистрации.

Нарушение норм, определяющих условия действительности сделок, влечет её недействительность. Недействительной признается сделка, не способная породить желаемые сторонами последствия, но при определенных условиях порождающая нежелательные последствия. Последние представляют собой определенные санкции, вызванные противоправным характером действий лица. Выделяют следующие основания, влекущие недействительность сделки: нарушение требований о содержании сделок (ст. 169 ГК РФ); нарушение формы сделки и требования о ее государственной регистрации (ст. 162, 165 ГК РФ); недействительность сделки, связанная с недееспособностью стороны; недействительность сделки юридического лица, выходящей за пределы его правоспособности (ст. 173 ГК); несоответствие волеизъявления подлинной воле (ст. 170, 174, 178, 179 ГК).

Именно в сделках гражданское право наиболее ярко выступает в качестве частного права, где регулирование в большей степени носит децентрализованный характер: государство признает юридическую силу за правилами, установленными самими субъектами гражданских отношений - гражданами и юридическими лицами. Государственное регулирование носит при этом преимущественно восполнительный характер: правила закона действуют в части, не урегулированной субъектами при совершении сделок. Тем самым реализуется принцип свободы волеизъявления, участников гражданских правоотношений.

**Список использованной литературы:**

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г.
2. Гражданский Кодекс РФ часть 1 № 51 – ФЗ от 30.11.1994 г.
3. Гражданский Кодекс РФ часть 2 № 14 – ФЗ от 26.01.1996 г.
4. Федеральный закон № 129-ФЗ О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. от 8.08.2001 г.
5. Федеральный закон. № 82-ФЗ "О минимальном размере оплаты труда" от 19 июня 2000 г.
6. Федеральный закон № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним." от 21 июля 1997 г.
7. Федеральный закон № 4462-1 «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» от 11.02.1993 г.
8. Федеральный закон № 221 «О товарных биржах и биржевой торговле» от 20.02.1992 г.
9. Постановление Правительства РФ № 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 18 февраля 1998 г.
10. Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкина. Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации, части первой. М.: Юристь, 2004.
11. Сергеев А.П. Толстой Ю.К. Гражданское право. Ч. 1.- М.: Статут , 2007 г.
12. Протас, Е.В. Гражданское право. — М.: Высш. шк., 2005. - 339 с.
13. Пиляева В.В. Гражданское право. Части общая и особенная учебник . — 2-е изд., — М. КНОРУС, 2008. — 992 с.
14. Садиков О.Н. Гражданское право. Том I - "Контракт": "ИНФРА-М", 2006 г.
15. Максименко А.В. Лекция «Сделки». Белгород 2009 г. 26 с.
16. В.П. Мозолин, М.Н. Малеин. Научно-Практический Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации, части первой М.: Юристь, 2004.763 с.
1. Максименко А.В. Лекция «Сделки». Белгород 2009 г. 7 с [↑](#footnote-ref-1)
2. Максименко А.В. Лекция «Сделки». Белгород 2009 г. 10 с. [↑](#footnote-ref-2)
3. Садиков О.Н. Гражданское право. Том I - "Контракт": "ИНФРА-М", 2006 г. 358 с. [↑](#footnote-ref-3)
4. Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкина. Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации, части первой. М.: Юристь, 2004. С. 196 [↑](#footnote-ref-4)
5. Сергеев А.П. Толстой Ю.К. Гражданское право. Ч. 1.- М.: Статут , 2007 г. с. 248 [↑](#footnote-ref-5)
6. Сергеев А.П. Толстой Ю.К. Гражданское право. Ч. 1.- М.: Статут , 2007 г. с. 258 [↑](#footnote-ref-6)
7. В.П. Мозолин, М.Н. Малеин. Научно-Практический Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации, части первой М.: Юристь, 2004.263 с. [↑](#footnote-ref-7)
8. Сергеев А.П. Толстой Ю.К. Гражданское право. Ч. 1.- М.: Статут , 2007 г. с. 262. [↑](#footnote-ref-8)
9. Садиков О.Н. Гражданское право. Том I - "Контракт": "ИНФРА-М", 2006 г. 361 с. [↑](#footnote-ref-9)
10. Сергеев А.П. Толстой Ю.К. Гражданское право. Ч. 1.- М.: Статут , 2007 г. с. 266. [↑](#footnote-ref-10)
11. Максименко А.В. Лекция «Сделки». Белгород 2009 г. 22 с. [↑](#footnote-ref-11)
12. Максименко А.В. Лекция «Сделки». Белгород 2009 г. 18 с. [↑](#footnote-ref-12)
13. Садиков О.Н. Гражданское право. Том I - "Контракт": "ИНФРА-М", 2006 г. 372с. [↑](#footnote-ref-13)