Содержание

[Введение 3](#_Toc187647726)

[1. Понятие и правовое регулирование сделок 4](#_Toc187647727)

[1.1. Правовое регулирование сделок 4](#_Toc187647728)

[1.2. Понятие, значение и признаки сделки как института гражданского права 6](#_Toc187647729)

[2. Классификация сделок 12](#_Toc187647730)

[2.1. По числу участвующих в сделке сторон 12](#_Toc187647731)

[2.2. По моменту возникновения 13](#_Toc187647732)

[2.3. По наличию встречной имущественной обязанности 15](#_Toc187647733)

[2.4. По юридической цели 15](#_Toc187647734)

[2.5. По зависимости от внешних обстоятельств 17](#_Toc187647735)

[3. Форма сделок 20](#_Toc187647736)

[3.1. Устные сделки 20](#_Toc187647737)

[3.2. Письменные сделки 21](#_Toc187647738)

[4. Недействительность сделок и ее последствия 29](#_Toc187647739)

[Заключение 35](#_Toc187647740)

[СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 37](#_Toc187647741)

# Введение

Сделки являются одной из основных категорий гражданского права. Ежедневно совершается и исполняется множество сделок, начиная от покупки продуктов в магазине и заканчивая договорами на строительство сложных технических объектов. При этом наиболее распространенными являются двусторонние сделки (договоры купли-продажи, дарения, аренды, подряда, оказания платных услуг, кредитный договор и т.п.).[[1]](#footnote-1) Актуальность данной темы обусловлена тем, что сделки широко распространены и обслуживают все сферы имущественного оборота.

Объектом данного исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с совершением сделок. Предмет исследования – правовые нормы, регулирующие заключение, изменение и расторжение сделок, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

Цель работы – исследование понятия, видов, форм сделок. Для выполнения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

* дать определение понятию «сделка»;
* провести анализ действующих нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы заключения, изменения и расторжения сделок, а также их недействительности;
* рассмотреть виды сделок;
* охарактеризовать предусмотренные законом формы сделок;
* проанализировать понятие, виды и последствия недействительности сделок.

Теоретической основой данного исследования послужили работы О.В. Гутникова, О.Н. Садикова, Е.А. Суханова, В.П. Мозолина, А.И. Масляева, Т.Е. Абовой.

# 1. Понятие и правовое регулирование сделок

## 1.1. Правовое регулирование сделок

Гражданское право наиболее ярко выступает в качестве частного права именно в сделках, 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.[[2]](#footnote-2)

Общие положения о сделках содержатся в гл. 9 ГК[[3]](#footnote-3). Данной главой урегулированы:

* Понятие сделки;
* Виды сделок (договоры и односторонние сделки);
* Форма сделок;
* Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и требования о ее регистрации;
* Недействительность сделок и другие вопросы.

Отдельным сделкам, прежде всего, договорам, посвящено большинство глав части второй ГК[[4]](#footnote-4).

Часть третья ГК[[5]](#footnote-5) (раздел V) содержит нормы, посвященные наследованию, и такой его разновидности, как наследование по завещанию, которое также относится к видам сделок. Раздел VI ГК посвящен регулированию международных частных отношений, в нем также содержатся положения о сделках (с иностранным элементом). В частности такие положения, как:

* Право, подлежащее применению к форме сделки (ст. 1209);
* Выбор права сторонами договора (ст. 1210);
* Сфера действия права, подлежащего применению к договору (ст. 1215) и другие.

Отдельные виды сделок (и особенности их заключения и исполнения) регулируются также иными законами. Например, в Семейном кодексе РФ[[6]](#footnote-6) содержатся нормы о брачном договоре: порядок его заключение, содержание, порядок изменения и расторжения, прекращения.

В Земельном кодексе РФ[[7]](#footnote-7) содержатся нормы о договорах купли-продажи земельных участков и других сделках с землей. Сделки с земельными участками преимущественно являются двусторонними, т.е. договорами. Можно классифицировать сделки с землей и по признаку перехода права собственности на земельный участок: это договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты и пожизненного содержания с иждивением, завещание и др. В числе сделок, не связанных с переходом права собственности, можно назвать договоры аренды, ссуды, доверительного управления и т.д.[[8]](#footnote-8)

В транспортных уставах и кодексах (например, Кодекс торгового мореплавания[[9]](#footnote-9), Устав железнодорожного транспорта[[10]](#footnote-10)) содержатся нормы о договорах перевозки, в Жилищном кодексе РФ[[11]](#footnote-11) - о договорах социального найма жилых помещений, в законодательстве о приватизации - о сделках приватизации.[[12]](#footnote-12)

Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[13]](#footnote-13) предусмотрен порядок регистрации сделок с недвижимостью.

Таким образом, гражданское законодательство о сделках весьма обширно. Объяснить это можно тем, что сделки п.1 ст.8 ГК РФ признаны одним из оснований, в соответствии с которыми возникают гражданские права и обязанности.

## 1.2. Понятие, значение и признаки сделки как института гражданского права

Невозможно переоценить значение сделки для граждан (физических лиц): сегодня трудно назвать такую потребность, для удовлетворения которой ему не нужно было бы совершать сделку хотя бы в качестве предварительного условия (а не только средства). Предпринимательская деятельность, к какой бы области она ни относилась, вообще может быть представлена как непрерывная цепь взаимосвязанных сделок. Реализация результата предпринимательской деятельности (продукции, работы, услуги) возможна исключительно в форме одной из сделок. Для каждой из сделок, связанных с «основной деятельностью», предприниматель должен заключить несколько десятков сделок, обеспечивающих сделку «основную». Более того, результаты совершенных сделок для предпринимателя во многом предопределяют результаты его деятельности, а также содержание отношений с налоговыми и некоторыми другими государственными органами (например, органами, осуществляющими контроль за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства о защите прав потребителей и т.д.).[[14]](#footnote-14)

В.С. Мельников отмечает, что сделка (лат. - negotia juris) относится к числу тех юридических фактов, которые называют юридическими действиями. Причем понятие юридического действия охватывает не только юридические действия в собственном смысле слова, но и бездействие, совершаемые по воле субъектов права. Этим сделки отличаются от других юридических фактов – юридических событий, которые наступают помимо воли людей. В современных условиях в соответствии с действующим законодательством в понятие «сделки» вкладывается различный смысл. [[15]](#footnote-15) Под «сделкой» автор подразумевает: во-первых, юридический факт, являющийся основанием возникновения определенного гражданского правоотношения (прав и обязанностей); во-вторых, само правоотношение, содержание которого составляют эти права и обязанности.

В соответствии со ст. 153 ГК *сделками* признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В этой статье ГК выделены две наиболее часто встречающиеся группы участников сделок - граждане и юридические лица РФ. На самом деле сделки могут быть совершены и другими субъектами регулируемых гражданским законодательством отношений - иностранными гражданами и юридическими лицами, лицами без гражданства, если иное не предусмотрено федеральным законом, Российской Федерацией, субъектами Федерации, муниципальными образованиями.

Приведенное выше легальное определение содержит все существенные признаки сделки как юридического факта. Раскроем эти признаки более подробно.

Во-первых, *сделка является действием*, т.е. волевым актом. Сделка совершается в результате проявления воли действующего лица - осознанного, имеющего определенные причины и мотивы, желания достижения поставленной цели. Как и любой волевой акт, сделка включает два элемента:

1) внутренняя воля лица, совершающего сделку;

2) волеизъявление, т.е. выражение внутренней воли вовне.

При отсутствии одного из этих элементов нельзя говорить о сделке как о юридическом факте.

Так как внутренняя воля недоступна для постороннего восприятия, в гражданском праве сделки выступают прежде всего как волеизъявление в тех формах, которые предусмотрены законом. Сделка не будет считаться совершенной, если не было соответствующего волеизъявления или оно было выражено в форме, не предусмотренной законом для данного вида сделок.

Однако как быть, если волеизъявление не соответствует внутренней воле? Гражданин может совершить сделку по ошибке, в шутку, под принуждением, в результате обмана. Во всех этих случаях внутренняя воля не соответствует волеизъявлению. Если строго следовать положению о единстве воли и волеизъявления в сделке, то там, где нет этого единства, нет и сделки. С другой стороны, так как внутренняя воля недоступна для внешнего восприятия, то выявление и оценка соответствия внутренней воли внешнему ее выражению во всех случаях совершения сделок поставят под сомнение саму возможность существования гражданского оборота. Поэтому закон исходит из презумпции (предположения) соответствия воли и волеизъявления. Согласно этому предполагается, что волеизъявление соответствует внутренней воле лица, совершившего сделку. Однако такая презумпция опровержима. При ее опровержении в каждом случае необходимо доказать несоответствие волеизъявления в сделке внутренней воле лица. Опровержение презумпции соответствия воли и волеизъявления в сделке допускается лишь в случаях, прямо установленных ГК, путем признания соответствующих сделок недействительными. Никакие другие случаи несоответствия воли и волеизъявления, помимо перечисленных в законе, не могут явиться причиной оспаривания сделок. [[16]](#footnote-16)

Во-вторых, сделка является действием граждан и юридических лиц, основных участников регулируемых гражданским правом отношений. Это не означает, что сделки не могут совершаться Российской Федерацией, ее субъектами или муниципальными образованиями. Публично-правовые образования также имеют на это право. Причем к ним по общему правилу будут применяться нормы о сделках, совершаемых юридическими лицами (ст. 124 ГК).

Указание в законе на то, что сделки совершаются гражданами и юридическими лицами, призвано подчеркнуть, что сделка является основным инструментом гражданского права, которое регулирует отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников.

По субъектам (граждане и юридические лица) сделки отличаются от других юридических актов - судебных решений, актов государственных органов, органов местного самоуправления, принимаемых в установленном порядке в соответствии с их компетенцией в целях установления (изменения, прекращения) гражданских прав и обязанностей.

В-третьих, сделка имеет целевую направленность: воля в сделке специально направлена на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Этим сделка отличается от юридических поступков, в которых воля действующего лица специально не направлена на возникновение юридических последствий. Направленность воли на возникновение именно гражданских прав и обязанностей отличает сделку от других юридических фактов, например от административных актов, судебных решений, в которых воля может быть направлена на установление не только гражданских прав и обязанностей, но и других юридических последствий (административно-правовых, гражданско-процессуальных).

Например, несмотря на внешнее сходство с гражданско-правовой сделкой, таковой не является договор об инвестиционном налоговом кредите, заключаемый в соответствии со ст. 67 НК[[17]](#footnote-17) с целью предоставления налогоплательщику отсрочки уплаты налогов. Заключение такого договора вытекает из отношений, основанных на властном подчинении одной стороны другой, и направлено на изменение публично-правовой обязанности налогоплательщика по уплате налога.

Таким образом, подводя итоги данной главе, отметим, что в самом общем виде сделка – это действие, направленное на достижение определенного правового результата. Легальное определение сделки дано в ст.153 ГК. Е.А. Суханов предлагает следующее определение сделок: сделки – это акты осознанных, целенаправленных, волевых действий физических и юридических лиц, совершая которые они стремятся к достижению определенных правовых последствий.[[18]](#footnote-18) Представляется, что в этом определении наиболее полно отражены все признаки сделки.

Сделки занимают особое место в системе гражданского права. Гражданские права и обязанности возникают, изменяются и прекращаются главным образом в результате сделок. Для большей части субъективных прав и обязанностей сделки служат средством и основанием приобретения (возникновения).[[19]](#footnote-19) Поскольку закон с совершением сделки связывает установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, сделки относятся к категории юридических фактов. Как юридические факты, они представляют собой наиболее распространенную группу правомерных действий, т.е. действий, отвечающих требованиям закона, других правовых актов. Этим сделки отличаются от неправомерных действий как действий, идущих вразрез с требованиями гражданского законодательства.

# 2. Классификация сделок

Разнообразие сделок делает возможным деление их на различные виды по разным основаниям. Так как их единой классификации не существует, при характеристике сделок принято определять их принадлежность одновременно к нескольким группам по разным основаниям.

## 2.1. По числу участвующих в сделке сторон

По числу участвующих сторон сделки могут быть двух- или многосторонними (договоры) и односторонними.[[20]](#footnote-20)

*Договором* считается сделка, для заключения которой необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Если в договорах воля сторон противоположна по направленности, то права и обязанности носят встречный характер. При этом содержание воли в результате согласования совпадает в акте совместного волеизъявления. Например, продавец желает продать вещь по одной цене, а покупатель хочет купить ее по другой. В результате согласования противоположных по направленности желаний стороны приходят к соглашению, в котором данная вещь покупается по определенной компромиссной цене.

Воля сторон в договорах может быть тождественной по направленности. В таких сделках все участники преследуют общие для всех юридические цели. Например, в договоре простого товарищества стороны решают одну и ту же задачу - соединить свои вклады и совместно действовать для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели (ст. 1041 ГК). Аналогичный характер имеет учредительный договор (п. 2 ст. 52 ГК).

Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны. Примерами односторонних сделок являются завещание, доверенность. При совершении каждой из этих сделок правовые последствия возникают сразу после того, как одна сторона (завещатель, доверитель) в требуемой законом форме выразила свою волю, направленную на возникновение соответствующих прав и обязанностей.

Так как в односторонней сделке требуется выражение воли только одной стороны, такая сделка может создавать обязанности только для лица, совершившего сделку. Однако из этого правила есть исключения. В соответствии со ст. 155 ГК односторонняя сделка может создавать обязанности для других лиц также в случаях, установленных законом. Например, завещатель вправе возложить на наследника обязанность в пользу третьих лиц (завещательный отказ, предусмотренный ст. 1137 ГК). В отличие от обязанностей права, возникающие из односторонней сделки, могут предоставляться лицам, не участвующим в сделке.

К односторонним сделкам применяются общие положения об обязательствах и о договорах постольку, поскольку это не противоречит закону, одностороннему характеру и существу сделки. Например, нормы о заключении договора посредством соглашения (п. 1 ст. 432 ГК) неприменимы к односторонним сделкам как противоречащие их природе.

## 2.2. По моменту возникновения

По моменту, к которому приурочивается их возникновение, сделки могут быть реальными и консенсуальными.

*Реальные сделки*[[21]](#footnote-21) считаются совершенными, когда одновременно выполняются два условия: а) имеется соглашение, совершено волеизъявление в требуемой законом форме; б) произошла передача вещи.

Примерами реальных сделок являются договоры займа (п. 1 ст. 807 ГК), хранения (п. 1 ст. 886 ГК), страхования (п. 1 ст. 957 ГК), перевозки груза (ст. 785 ГК). Все они считаются заключенными только после того, как одна из сторон передала другой соответствующее имущество. При займе необходима выдача суммы займа заемщику, при хранении - передача вещи хранителю, при страховании - уплата страховой премии или ее первого взноса, при перевозке - сдача груза перевозчику.

Для заключения консенсуальных сделок[[22]](#footnote-22) необходимо и достаточно соглашения сторон, выраженного в надлежащей форме. Консенсуальными являются большинство гражданско-правовых договоров (купля-продажа, аренда, подряд, комиссия). Некоторые сделки могут быть как реальными, так и консенсуальными (например, договор дарения - ст. 572 ГК, договор морской перевозки груза - ст. 115 КТМ).

Для определения того, является сделка реальной или консенсуальной, необходимо внимательно изучить формулировки закона. Обычно при характеристике консенсуальных сделок используется словосочетание «обязуется передать, обязуется выполнить» и т.п., из чего следует, что сделка является заключенной еще до передачи вещи. При описании реальных сделок говорится о том, что одна сторона «передает» другой стороне определенную вещь, и это означает, что момент заключения сделки совпадает с моментом передачи вещи.[[23]](#footnote-23)

Разница между реальным и консенсуальным договорами в формулировках закона наглядна на примере договора дарения. В соответствии с п. 1 ст. 572 ГК по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает (модель реального договора) или обязуется передать (модель консенсуального договора) другой стороне (одаряемому) вещь в собственность. Из этого определения становится ясно, что дарение может быть как реальным, так и консенсуальным договором.

## 2.3. По наличию встречной имущественной обязанности

По наличию встречной имущественной обязанности другой стороны сделки могут быть возмездными или безвозмездными.

В возмездных сделках обязанности одной стороны совершить определенное действие соответствует (корреспондирует) встречная обязанность другой стороны по предоставлению первой стороне определенного имущественного блага - так называемого встречного удовлетворения. Примерами возмездных сделок являются купля-продажа (в обмен на товар предоставляются деньги), мена (в обмен на один товар предоставляется другой товар), аренда (предоставление права пользования имуществом за вознаграждение).

Встречным удовлетворением может быть также освобождение лица от исполнения какой-либо обязанности. В безвозмездных сделках встречное удовлетворение отсутствует. Примерами таких сделок являются договоры дарения, безвозмездного пользования (ст. 689 ГК).

Большинство гражданско-правовых сделок возмездны. Это обусловлено особенностями гражданского права, основным ядром которого являются имущественные отношения. Безвозмездные сделки могут рассматриваться как исключения из основной массы сделок. Исключительный характер безвозмездных сделок подтверждается также нормой, запрещающей дарение в отношениях между коммерческими организациями (п. 4 ст. 575 ГК). В то же время отдельные безвозмездные договоры, для которых ГК или иные законы предусматривают специальные правила (например, договор безвозмездного пользования), - самостоятельный вид безвозмездных сделок, отличных от дарения.

## 2.4. По юридической цели

По значению, которое имеет для сделок их юридическая цель (основание), они делятся на каузальные и абстрактные.

При совершении любой сделки ее участники руководствуются определенными целями и мотивами. Эти цели и мотивы не имеют юридического значения, если они не относятся в силу закона к тем типовым правовым результатам, которые свойственны для сделок данного вида. Если же цель или мотив составляют типовой правовой результат для сделки данного вида, они приобретают характер юридической цели (основания) для соответствующей сделки, которая на юридическом языке именуется *каузой*[[24]](#footnote-24).

Например, заключая договор аренды предприятия как имущественного комплекса (ст. 656 ГК), арендатор рассчитывает получать от деятельности предприятия прибыль, размер которой в несколько раз превышает затраты на арендную плату. Однако эта цель не имеет юридического значения для договора аренды предприятия: он будет продолжать оставаться таковым независимо от того, для каких фактических целей он заключается. И даже если деятельность арендованного предприятия оказывается убыточной, арендатор не может по этой причине считать такой договор недействительным или незаключенным.

Юридической же целью (основанием) договора аренды является получение вещи в пользование в обмен на арендную плату. Если такой цели нет, нельзя говорить и об аренде. Так, если одна сторона передает другой стороне вещь в пользование, рассчитывая получить за нее арендную плату, а другая сторона принимает эту вещь, считая, что вещь передается в безвозмездное пользование, соответствующая сделка не будет порождать юридических последствий, поскольку отсутствует выраженное в соглашении определенное основание (юридическая цель).

Таким образом, основание, или кауза сделки - это типовые юридически значимые для сделки данного вида цели ее совершения, от которых зависят юридическая природа и действительность данной сделки. При этом основание (кауза) сделки должно являться законным и осуществимым, иначе сделка будет считаться недействительной. Например, при покупке оружия лицом, не имеющим соответствующего права, сделка должна быть признана недействительной как имеющая незаконное основание - приобретение оружия лицом, не имеющим права на его ношение.

Каузальные сделки всегда имеют определенное основание (каузу) и совершаются с целью купить вещь в собственность, арендовать ее и т.д. При отсутствии основания каузальная сделка является недействительной.

В *абстрактных сделках*[[25]](#footnote-25) основание либо вовсе отсутствует, либо юридически безразлично и не влияет на их действительность. Кредитор в абстрактной сделке не должен доказывать наличие основания ее совершения. Например, при выдаче векселя векселедатель безусловно обязуется уплатить векселедержателю определенную указанную в векселе сумму. Причина, по которой принята такая обязанность, не имеет значения и остается за рамками вексельного обязательства. Кредитор не должен доказывать наличие основания выдачи векселя (например, договора займа, в силу которого кредитор имеет право требовать соответствующую сумму от должника).

## 2.5. По зависимости от внешних обстоятельств

По зависимости юридической силы сделки от определенного внешнего обстоятельства выделяют так называемые условные сделки. Условными называются сделки, в которых возникновение или прекращение прав и обязанностей ставятся в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или нет.

В качестве условия может выступать любое внешнее по отношению к участникам сделки действие третьих лиц или событие, наступление которого носит вероятностный характер. В качестве условия не могут быть действия самих участников сделки, совершение которых полностью зависит от их усмотрения, а также незаконные или заведомо неосуществимые действия или события. Так, условие договора купли-продажи о том, что право собственности на товар переходит к покупателю только после того, как он полностью выплатит покупную цену, является условием договора, но не делает сделку условной (более того, уплата цены является основным элементом договора купли-продажи, определяющим его правовую природу).

Условные сделки следует отличать от срочных, в которых возникновение или прекращение прав и обязанностей зависят от наступления срока. В отличие от условия, срок не имеет предположительного характера и является обстоятельством, относительно которого всегда известно, когда оно наступит.

Условные сделки, в свою очередь, делятся на сделки, совершенные под отлагательным условием, и сделки, совершенные под отменительным условием.

Сделка считается совершенной под отлагательным условием, если стороны поставили в зависимость от условия возникновение прав и обязанностей (п. 1 ст. 157 ГК). Например, в завещании бабушка завещает внуку все свое имущество при условии, если к моменту ее смерти ее старшая дочь выйдет замуж. Таким образом, право внука на вступление в наследство возникнет только после того, как его тетя (старшая дочь бабушки) выйдет замуж.

Сделка считается совершенной под отменительным условием, если стороны поставили в зависимость от условия прекращение прав и обязанностей. Например, при поставке определенного товара стороны могут согласовать, что в случае, если к моменту срока поставки среднерыночная цена на этот товар упадет более чем в 3 раза, поставка товара производиться не будет либо будет произведен пересмотр договорной цены.

Для пресечения злоупотребления участниками условных сделок своими правами в законе установлены определенные правила, призванные гарантировать «чистоту» и независимость условных сделок от поведения участвующих в них сторон. В соответствии с п. 3 ст. 157 ГК, если наступлению условия недобросовестно воспрепятствовала сторона, которой наступление условия невыгодно, то условие признается наступившим. Если наступлению условия недобросовестно содействовала сторона, которой наступление условия выгодно, то условие признается ненаступившим.

# 3. Форма сделок

Как отмечалось ранее, для совершения сделки воля лица ее совершить должна получить выражение вовне, быть доведена до сведения других лиц. Способ выражения воли, т.е. способ волеизъявления, представляет собой форму сделки. Существуют несколько таких способов.

## 3.1. Устные сделки

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

Сделка, которая может быть совершена устно, считается совершенной и при отсутствии словесного выражения воли, если совершается путем конклюдентных действий, т.е. когда из поведения лица (или лиц) явствует его воля совершить сделку (например, лицо опускает деньги или жетон в автомат для приобретения вещи и т.д.). Совершение сделки подобным образом допускалось еще в римском праве: №o№ refert a№ quis asse№sum suum praefert verbis, aut rebus ipsis et factis (не существенно, выражается ли согласие словами или действиями).

Сделка может быть совершена путем молчания, если только это прямо предусмотрено в законе или соглашении сторон. Так, арендодатель после истечения срока действия договора аренды может не возражать против дальнейшего пользования арендатором имуществом. В этом случае договор считается возобновленным на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 ГК). Таким образом, молчание арендодателя рассматривается в законе как форма его согласия совершить сделку.

В отношении устных сделок в Гражданском кодексе сначала общим образом указано, что любая сделка, для которой законом не установлена письменная форма, может быть совершена устно (п. 1 ст. 159 ГК). Однако в последующих статьях (ст. ст. 161, 163, 164 и др. ГК) довольно широко определен круг сделок, которые должны совершаться в письменной форме. Поэтому в ГК РФ в дополнение к общему правилу, о котором сказано выше, особо выделены два случая, когда сделки могут совершаться устно.

В устной форме могут быть совершены сделки, исполняемые при самом их совершении (п. 2 ст. 159 ГК). Например, при купле-продаже товаров в магазине само соглашение о приобретении товара, передаче товара и оплата стоимости производятся одновременно.

В законе предусмотрены два исключения из правила о допустимости устной формы сделок, исполняемых при их совершении. Во-первых, стороны могут договориться о письменном оформлении таких сделок. Во-вторых, устная форма недопустима для сделок, хотя бы и исполняемых при самом их совершении, если для таких сделок установлена нотариальная форма или если несоблюдение простой письменной формы влечет их недействительность.[[26]](#footnote-26)

В устной форме по соглашению сторон могут быть совершены сделки во исполнение письменного договора, если только это не противоречит закону, иным правовым актам и договору (п. 3 ст. 159 ГК). Так, договор поставки товара в значительном количестве подлежит заключению в письменной форме. Но стороны условились в этом договоре, что поставка должна осуществляться мелкими партиями на основании устных заявок поставщика. Такого рода заявки и их акцептование покупателем будут представлять собой устную форму сделки.

## 3.2. Письменные сделки

Письменной является сделка, совершенная путем составления документа, выражающего ее содержание.

В законе, иных правовых актах, соглашении сторон могут быть установлены дополнительные требования, которым должна соответствовать письменная форма сделки. Эти требования могут касаться обязательности изложения сделки на бланке определенной формы, включения в документ обязательных реквизитов, скрепления сделки печатью. В качестве примеров таких документов могут быть приведены договоры перевозки: при перевозках по железной дороге и внутренним водным путям - накладная, на воздушном транспорте - грузовая накладная, при морских перевозках - чартер либо коносамент, или документы, оформляющие договор страхования.

В действующем Гражданском кодексе отражена сложившаяся практика использования факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной цифровой подписи или иного аналога собственноручной подписи. Однако использование таких аналогов допустимо лишь в случаях и в порядке, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон (п. 2 ст. 160 ГК)[[27]](#footnote-27). Нарушение этих требований означает несоблюдение письменной формы сделки (см. п. 3 данного параграфа).

В ГК дан исчерпывающий перечень случаев, когда разрешается подписание сделки не самим гражданином, являющимся стороной сделки, а по его просьбе другим лицом. Такое лицо именуется рукоприкладчиком. В силу п. 3 ст. 160 ГК подписание сделки рукоприкладчиком допустимо, если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписаться. Подпись рукоприкладчика должна быть нотариально удостоверена с указанием причин, в силу которых совершающий сделку гражданин не мог подписать ее собственноручно. Для рукоприкладчика никаких прав и обязанностей по сделке, которая им подписана, не возникает. Он не становится ее участником.

Гражданский кодекс (п. 4 ст. 185) установил упрощенную процедуру удостоверения определенной категории сделок и доверенностей на их совершение. Подпись лица по такой сделке может быть удостоверена организацией, где работает гражданин, который не может собственноручно ее подписать, или администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. К таким сделкам относятся доверенности на получение заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями, на получение вознаграждения авторов и изобретателей, пенсий, пособий и стипендий, вкладов граждан в банках и на получение корреспонденции.

Все письменные сделки делятся на совершаемые в форме:

а) простой письменной; б) письменной, не подлежащей нотариальному удостоверению, но с обязательной государственной регистрацией; в) нотариально удостоверенной без государственной регистрации; г) требующей нотариального удостоверения и государственной регистрации.

Простая письменная форма означает, что сделка может быть совершена путем составления одного документа, подписанного сторонами. Такой документ должен иметь все необходимые для данной сделки реквизиты - изложение содержания сделки, наименование сторон и подписи лиц, совершающих сделку. Дву- и многосторонние сделки (договоры) не всегда предполагают составление единого документа, подписываемого сторонами. Договоры могут заключаться и путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Простые письменные сделки, заключаемые путем составления одного документа или обмена документами, совершаются без участия официальных государственных или иных учреждений. По этому признаку простые письменные сделки отграничиваются от сделок, подлежащих нотариальному удостоверению или государственной регистрации.

В законе установлена обязательность простой письменной формы для целого ряда сделок. Согласно п. 1 ст. 161 ГК в этой форме должны совершаться:

1) сделки юридических лиц между собой и с гражданами. Поскольку речь идет об обязательном участии в таких сделках любых юридических лиц, имеются в виду не только государственные, но и муниципальные, а также частные организации. В п. 1 ст. 161 ГК говорится о сделках между юридическими лицами, между ними и гражданами. Буквальное толкование этого пункта означает, что его действие распространяется на сделки, в которых участвуют не менее двух сторон. Однако в действительности под действие этого пункта подпадают и односторонние сделки, создающие обязанности лишь у лица, совершающего сделку, например, составление и выдача доверенности и т.д.;

2) сделки граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда. Такой размер оплаты устанавливается Государственной Думой и в условиях инфляционной экономики достаточно часто изменяется. Под суммой сделки понимается цена передаваемого имущества или цена встречного предоставления;

3) предусмотренные законом сделки независимо от того, кто в них участвует и какова их сумма. К этой группе относятся договоры продажи недвижимости (ст. 550 ГК), аренды на срок более года (п. 1 ст. 609 ГК), аренды транспортных средств с экипажем (ст. 633 ГК) и без экипажа (ст. 643 ГК), найма жилого помещения (ст. 674 ГК), транспортной экспедиции (ст. 802 ГК), кредитный договор (ст. 820 ГК), договор банковского вклада (ст. 836 ГК), договор хранения, предусматривающий обязанность хранителя принять вещь на хранение (п. 1 ст. 887 ГК), страхования (ст. 940 ГК), доверительного управления имуществом (ст. 1017 ГК), коммерческой концессии (ст. 1028 ГК), соглашение о залоге (ст. 339 ГК), поручительство (ст. 362 ГК), задаток (ст. 380 ГК) и др.;

4) сделки, для которых эта форма установлена не законом, а соглашением сторон (п. 1 ст. 159 ГК).

Письменная форма, не подлежащая нотариальному удостоверению с обязательной государственной регистрацией, установлена для договоров продажи предприятия (ст. 560 ГК), дарения недвижимого имущества (п. 3 ст. 574 ГК), аренды недвижимого имущества, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609 ГК), аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года (п. 2 ст. 651 ГК), аренды предприятия (п. 2 ст. 658 ГК).

Государственная регистрация названных договоров проводится учреждением юстиции по государственной регистрации (ст. 9 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Помимо этого, установлена государственная регистрация лицензионных договоров о предоставлении права пользования объектами патентного права (п. 2 ст. 13 Патентного закона РФ от 23 сентября 1992 г.)[[28]](#footnote-28), договоров об уступке товарного знака и лицензионного договора (ст. 27 Закона РФ от 23 сентября 1992 г. «О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров»[[29]](#footnote-29)). Эти договоры регистрируются в патентном ведомстве РФ.

Отказ в государственной регистрации, уклонение от нее или незаконное совершение регистрации могут быть обжалованы в суд по месту нахождения органа, обязанного совершить регистрацию.

Государственную регистрацию сделки нужно отличать от государственной регистрации права, возникающего в связи со сделкой. Так, в соответствии со ст. 550 ГК для договора продажи недвижимости установлена простая письменная форма в виде одного документа, подписанного сторонами, тогда как переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК).

Нотариальное удостоверение письменной сделки без государственной регистрации осуществляется путем совершения на документе, соответствующем требованиям ст. 160 ГК, удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие (п. 1 ст. 163 ГК).

Документ, на котором совершается удостоверительная надпись, должен соответствовать требованиям ст. 160 ГК. Следовательно, этот документ обычно содержит реквизиты, обязательные для письменной сделки вообще, - содержание сделки, упоминание об ее участниках и их подписи. При несоответствии документа этим требованиям нотариус или другое должностное лицо обязаны отказать в нотариальном удостоверении сделки.

Права и обязанности нотариуса, правила совершения им нотариальных действий регламентированы Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г.[[30]](#footnote-30) Помимо совершения нотариальных действий нотариус, в частности, вправе составлять проекты сделок. За совершение удостоверительной надписи взимается государственная пошлина. Удостоверительная надпись признается совершенной после уплаты государственной пошлины.

Право совершения удостоверительной надписи на документе принадлежит прежде всего нотариусам. К этой категории относятся нотариусы государственных нотариальных контор и нотариусы, занимающиеся частной практикой. В случаях, предусмотренных законом, право нотариального удостоверения сделок принадлежит другим должностным лицам (уполномоченным должностным лицам органов исполнительной власти, должностным лицам консульских учреждений РФ за границей, капитанам судов загранплавания, командирам воинских частей, главным врачам и т.д.). Однако при этом круг сделок, которые вправе удостоверять эти должностные лица, может быть ограничен. Так, должностные лица органов исполнительной власти имеют право удостоверять только завещания и доверенности. Должностные лица консульских учреждений вправе удостоверять любые сделки, кроме договоров об отчуждении недвижимого имущества, находящегося на территории РФ.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях: 1) указанных в законе; 2) предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась (п. 2 ст. 163 ГК).

В целях контроля за законностью совершаемой сделки и повышения степени достоверности документа, в который она облекается, в законе определен круг сделок, подлежащих нотариальному удостоверению, - доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, за исключением случаев, предусмотренных законом (п. 2 ст. 185 ГК); доверенность, выдаваемая в порядке передоверия (п. 3 ст. 187 ГК); договор об ипотеке и договор о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен (п. 2 ст. 339 ГК); договор уступки требований или перевода долга, если сами требования или долг основаны на сделке, совершенной в нотариальной форме (п. 1 ст. 389, п. 2 ст. 391 ГК); договор ренты (ст. 584 ГК); завещание (п. 1 ст. 1124 ГК).

Требуя удостоверения завещания нотариусом, ГК допускает удостоверение завещания другими лицами в случаях, предусмотренных п. 7 ст. 1125 (должностными лицами органов местного самоуправления или консульских учреждений РФ), ст. 1127 (лицами, имеющими право удостоверения завещания, приравниваемого к нотариально удостоверенному), п. 2 ст. 1128 (служащими банка, имеющими право принимать к исполнению распоряжения клиента в отношении средств на его счете). Более того, в ст. 1129 допускается возможность изложить последнюю волю завещателя в простой письменной форме при обстоятельствах, явно угрожающих его жизни, лишенного возможности совершить завещание в соответствии с правилами ГК.

По соглашению сторон нотариальное удостоверение сделки становится обязательным, хотя бы по закону сделка могла быть заключена в устной или письменной форме.

К письменным сделкам, требующим нотариального удостоверения и, кроме того, государственной регистрации, относится сравнительно небольшое число сделок, по которым законодатель в максимальной степени стремится гарантировать соблюдение интересов обеих сторон и прежде всего слабой стороны. К таким сделкам относятся договор об ипотеке (п. п. 2, 3 ст. 339 ГК), когда он требует нотариального удостоверения и государственной регистрации; договор об уступке кредитором требования, основанного на сделке, совершенной в нотариальной форме и подлежащей государственной регистрации (п. п. 1, 2 ст. 389 ГК), переводе долга по сделке, требующей нотариального удостоверения и государственной регистрации (п. 2 ст. 391 и п. п. 1, 2 ст. 389 ГК); договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 584 ГК).

Последствием несоблюдения нотариальной формы является недействительность (ничтожность) сделки (п. 1 ст. 165 ГК).

Последствием несоблюдения требования о государственной регистрации является признание соответствующей сделки незаключенной (п. 3 ст. 433, ст. 165 ГК), если иное не установлено законом. Исключением из этого правила являются случаи, когда в законе прямо указано, что последствием несоблюдения требования о госрегистрации является недействительность (ничтожность) сделки. Это следует из п. 1 ст. 165 ГК, в соответствии с которым несоблюдение требования о государственной регистрации влечет недействительность сделки лишь в случаях, установленных законом. Например, недействительным будет договор ипотеки, не прошедший государственную регистрацию (п. 4 ст. 339 ГК).

# 4. Недействительность сделок и ее последствия

Недействительность сделок как категория гражданского права всегда вызывала заинтересованность исследователей проблем гражданского права.[[31]](#footnote-31)

Недействительность сделки означает не наступление того результата, который имели в виду лица, совершавшие сделку, а наступление результата, предусмотренного законом. Недействительность сделки зависит от характера нарушений, допущенных при ее совершении.[[32]](#footnote-32) Закон различает сделки оспоримые и ничтожные.

Ничтожными являются сделки, не соответствующие требованиям закона и иных правовых актов (ст. 168 ГК РФ), а также некоторые иные недействительные сделки (ст. 169, 170, 171 ГК РФ и др.).

К оспоримым сделкам относятся:

- сделки, совершенные под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств (ст. 179 ГК РФ);

- сделки, совершенные под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК РФ);

- сделки, совершенные гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими (ст. 177 ГК РФ);

- сделки, совершенные гражданином, ограниченным судом в дееспособности, а также несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 175, 176 ГК РФ);

- сделки, совершенные с превышением ограниченных полномочий (ст. 174 ГК РФ);

- сделки юридического лица, выходящие за пределы его правоспособности (ст. 173 ГК РФ);

- сделки, не соответствующие требованиям закона, оспоримые в силу закона (ст. 168 ГК РФ).

Формальным юридическим основанием деления сделок на ничтожные и оспоримые считается порядок признания соответствующей сделки недействительной: оспоримая сделка недействительна в силу признания ее таковой судом; ничтожная сделка недействительна независимо от такового признания (п. 1 ст. 166 ГК РФ).

Из анализа норм ГК РФ о недействительности сделок прямо вытекают следующие различия ничтожных и оспоримых сделок:

1) признание недействительности оспоримой сделки осуществляется только в судебном порядке по иску заинтересованного лица. Ничтожная сделка недействительна независимо от признания ее таковой судом;

2) требование (иск) о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено ограниченным кругом лиц, указанных в ГК (п. 2 ст. 166 ГК РФ). О недействительности ничтожной сделки может заявить любое лицо;

3) по общему правилу и ничтожная, и оспоримая сделки недействительны с момента их совершения (п. 1 ст. 167 ГК РФ). Однако только оспоримая сделка в некоторых случаях может быть прекращена лишь на будущее время после признания ее судом недействительной (п. 3 ст. 167 ГК РФ);

4) срок исковой давности для признания недействительной оспоримой сделки и применения последствий ее недействительности составляет один год (п. 2 ст. 181 ГК РФ). Срок исковой давности для применения последствий недействительности ничтожной сделки составляет десять лет (п. 1 ст. 181 ГК РФ).[[33]](#footnote-33)

Классификация оснований недействительности сделок обусловлена:

- дефектами воли (сюда относятся: неправомерное содержание воли, выражение воли недееспособным субъектом, извращение подлинной воли в силу ложных представлений или давления на волю извне);

- дефектами волеизъявления (сюда относятся пороки формы сделки);

- несоответствием воли и волеизъявления (сюда относятся: невольное расхождение воли и волеизъявления (описка, обмолвка), умышленное изъявление того, что воле сторон не соответствует (мнимые, притворные сделки), расхождение между волей представляемого и волеизъявлением представителя);

- отсутствием согласия третьих лиц на заключение сделки или отсутствием последующего подтверждения ими уже совершенной сделки.

Основания недействительности сделок могут быть установлены только Гражданским кодексом РФ. Это прямо следует из формулировки п. 1 ст. 166 ГК РФ, в соответствии с которым сделка недействительна по основаниям, установленным ГК.

Тем не менее, можно заметить, что все основания недействительности после введения в действие ГК РФ можно разделить еще по одному признаку - по степени обязательности данного основания для признания сделки недействительной.

Некоторые составы недействительных сделок предполагают, что сделка всегда является недействительной. Поэтому лежащие в их основе обстоятельства будут являться безусловными основаниями недействительности сделок. Но в целом ряде составов установлено, что сделка не должна, а лишь «может быть» признана недействительной при наличии соответствующих обстоятельств. Речь идет о таких составах, как сделки, совершенные под влиянием заблуждения, обмана и т.п., т.е. о составах оспоримых сделок. [[34]](#footnote-34)

Следовательно, у данного рода сделок основания недействительности не безусловные, а зависят от усмотрения суда, принимающего решение о признании сделки недействительной. При наличии соответствующих оснований суд тем не менее может не признать такую сделку недействительной.

Соответственно основания недействительности можно делить на обязательные (абсолютные) и необязательные (относительные).

У суда должны иметься объективные критерии (основания), по которым он будет определять возможность признания сделки недействительной. На наш взгляд, этот критерий может быть только один: повлекло ли совершение сделки неблагоприятные последствия в виде нарушения чьих-либо прав или законных интересов и какова степень вредности этих последствий.[[35]](#footnote-35)

Среди последствий признания сделок недействительными можно выделить:

* *Отсутствие юридических последствий.* Основным последствием недействительных сделок является отсутствие с момента совершения сделки «положительного» правового результата, т.е. тех прав и обязанностей, на возникновение которых была направлена воля сторон при совершении сделки. В соответствии с п. 1 ст. 167 ГК, напомним, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.
* *Двусторонняя реституция*. Другим важным последствием недействительности является возвращение сторон в первоначальное положение - обязанность каждой из сторон вернуть другой стороне полученное по соответствующей сделке, т.е. двусторонняя реституция[[36]](#footnote-36). Данное последствие наступает, если одна или обе стороны полностью или частично исполнили сделку. При невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) каждая из сторон обязана возместить другой стороне стоимость полученного в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (п. 2 ст. 167 ГК).

Верховный Суд РФ и Высший Арбитражный Суд РФ также разъяснили, что при применении последствий исполненной обеими сторонами недействительной сделки, когда одна из сторон получила денежные средства, а другая - товары, работы или услуги, суду следует исходить из равного размера взаимных обязательств сторон[[37]](#footnote-37).

* *Односторонняя реституция*. В некоторых случаях, специально установленных законом, исполненное обратно получает только одна сторона, являющаяся добросовестной, т.е. применяется не двусторонняя, а односторонняя реституция. Недобросовестной стороне ничего не возвращается: все то, что ею исполнено или подлежит исполнению, взыскивается в доход государства. Так, при совершении сделок под влиянием обмана, насилия, угрозы (ст. 179 ГК) виновная сторона возвращает потерпевшему все полученное ею по сделке, а при невозможности возвратить полученное в натуре возмещает его стоимость в деньгах. Имущество, полученное потерпевшим от виновной стороны, а также причитавшееся ему в возмещение переданного этой стороне, обращается в доход Российской Федерации. При невозможности передать имущество в доход государства в натуре взыскивается его стоимость в деньгах (п. 2 ст. 179 ГК).
* *Недопущение реституции*. Специальным гражданско-правовым последствием недействительности сделки является мера конфискационного характера, установленная в ст. 169 ГК. В случае, если сделка совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, то при наличии умысла у обеих сторон такой сделки в доход Российской Федерации взыскивается все полученное ими по сделке (если сделка исполнена обеими сторонами). В случае исполнения сделки одной стороной с другой стороны взыскивается в доход Российской Федерации все полученное ею и все причитавшееся с нее первой стороне в возмещение полученного. Применение реституции в данном случае не допускается ни к одной из сторон сделки, поскольку обе действовали в целях, противных основам правопорядка или нравственности. При наличии умысла лишь у одной из сторон такой сделки применяется односторонняя реституция.
* *Обязанность виновной стороны возместить реальный ущерб*. Кроме указанных выше последствий, недействительность некоторых сделок вызывает еще одно последствие: обязанность недобросовестной стороны возместить потерпевшей стороне реальный ущерб. Такая обязанность возникает у дееспособной стороны в сделках, совершенных недееспособными или не полностью дееспособными, если дееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности (ограничении дееспособности) другой стороны. Данное правило применяется к сделкам граждан, признанных судом недееспособными вследствие психического расстройства (п. 1 ст. 171 ГК), либо ограниченных судом в дееспособности (п. 1 ст. 176 ГК), либо совершивших сделку в фактически недееспособном состоянии (п. 3 ст. 177 ГК), к сделкам несовершеннолетних (п. 1 ст. 172, п. 1 ст. 175 ГК).

Реальный ущерб также возмещается виновной стороной потерпевшему в сделках, предусмотренных ст. 179 ГК (совершенных под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, в кабальных сделках).

Существенные особенности имеют нормы о возмещении реального ущерба в сделках, совершенных под влиянием заблуждения. Обязанность возместить ущерб ложится либо на заблуждавшуюся сторону, либо на ее контрагента в зависимости от того, имелась ли вина другой стороны сделки во введении потерпевшего в заблуждение (п. 2 ст. 178 ГК).

# Заключение

Таким образом, сделка является наиболее распространенным основанием возникновения гражданских правоотношений. В соответствии со ст. 153 ГК РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Принято выделять четыре признака, присущие сделкам:

1) сделка - это юридический факт;

2) сделка - это правомерное действие;

3) сделка - это волевой акт лица, совершающего действия;

4) сделка характеризуется особой направленностью, т.е. действия направлены на возникновение, изменение и прекращение прав и обязанностей.

Действующее законодательство проводит определенную классификацию сделок, подразделяя их на определенные виды, что имеет определенное теоретическое и практическое значение. В основу классификации положены различные критерии:

а) в зависимости от числа сторон, для совершающих сделки, их можно подразделить на односторонние, двусторонние и многосторонние (ст. 154 ГК РФ).

б) по отношению возникающих из сделки прав и обязанностей сторон различают возмездные и безвозмездные сделки.

в) с учетом момента, к которому приравнивается совершение сделки, различают консенсуальные и реальные сделки.

г) по значению цели, для которой совершается сделка, они подразделяются на каузальные и абстрактные.

д) обычные и условные сделки.

Достижение в сделке правовых последствий возможно в том случае, если она будет удовлетворять условия, с которыми закон связывает ее действительность. Таких условий несколько.

Первое условие относится к содержанию сделки и означает, что содержание сделки не должно противоречить закону, подзаконным нормативным актам. Содержание должно быть таким, чтобы его возможно было исполнить.

Второе условие относится к участникам сделки. Сделки могут совершать право- и дееспособные лица. Участниками сделки могут быть и недееспособные лица, однако от их имени совершают сделку законные представители. Частично и ограниченно дееспособные лица на совершение сделок должны получить согласие родителей или попечителей, за исключением сделок, совершение которых допускается законом и на совершение которых такого согласия не требуется.

Третье условие касается субъективной стороны сделки и означает необходимость соответствия воли лица, его волеизъявления.

Четвертое условие сделки касается соблюдения ее формы (ст. 158 ГК).

Нарушение одного из перечисленных выше четырех условий дает основание признать сделку недействительной.

Недействительная сделка - это неправомерное действие, по ней нельзя требовать исполнения, если она еще не исполнена. Поэтому с признанием ее недействительной не возникает вопроса о правовых последствий. В тех случаях, когда сделка исполнена полностью или в какой-то части, должен быть решен вопрос о том, как быть с исполненным одной или обеими сторонами. Законодательством предусмотрены определенные правовые последствия для сторон, выполнивших сделку ненадлежащим образом:

а) двусторонняя реституция;

б) односторонняя реституция;

в) неприменение реституции и другие.

Все недействительные сделки подразделяются на виды.

Различают оспоримые и ничтожные недействительные сделки (ст. 166 ГК).

# список ЛИТЕРАТУРЫ

* 1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ // Российская газета, № 238-239, 08.12.1994
	2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: федеральный закон от 26.01.1996 №14-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5. – Ст. 410
	3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: федеральный закон от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 декабря 2001 г. № 49. – Ст. 4552.
	4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: федеральный закон от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 августа 1998 г. № 31. – Ст. 3824
	5. Семейный кодекс Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ: ред. от 29 декабря 2006 г. № 258-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 1 января 1996 г. № 1. – Ст. 16.
	6. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ: ред. от 29 декабря 2006 г. № 261-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. № 44. – Ст. 4147.
	7. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ: ред. от 4 декабря 2006 г. // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 мая 1999 г. № 18 ст. 2207
	8. Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 10 января 2003 г. № 18-ФЗ: с изм. и доп. от 7 июля 2003 г., 4 декабря 2006 г. // Собрание законодательства Российской Федерации от 13 января 2003 г. № 2. – Ст. 170.
	9. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ: ред. от 29 декабря 2006 г. № 258-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. № 1 (часть I). – Ст. 14.
	10. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Текст]: Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-I // Российская газета от 10 января 1993 г. № 5
	11. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ: в ред. от 18 декабря 2006 г. № 232-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 1997 г. № 30. – Ст. 3594.
	12. Об электронной цифровой подписи [Текст]: федеральный закон от 10 января 2002 г. № 1-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 14 января 2002 г. № 2. – Ст. 127
	13. Патентный закон РФ [Текст]: Закон РФ от 23 сентября 1992 г. № 3517-I: в ред. от 2 февраля 2006 г. // Российская газета от 14 октября 1992 г. № 225
	14. О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров [Текст]: Закон РФ от 23 сентября 1992 г. № 3520-I: в ред. 24 декабря 2002 г. // Российская газета от 17 октября 1992 г.
	15. Основы законодательства РФ о нотариате [Текст]: Закон РФ от 11 февраля 1993 г. № 4462-I: в ред. от 29 декабря 2006 г. // Российская газета от 13 марта 1993 г.
	16. О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами [Текст]: постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 8 октября 1998 г. № 13/14 // Вестник ВАС РФ. 1998. № 11
	17. Антипов, Н.П., Баринов, Н.А, Быкова, Т.А. и др. Гражданское право России. Часть первая: Учебник / под ред. З. И. Цыбуленко. – М.: Юрист, 1998. – 464 с.
	18. Гутников, О.В. Недействительные сделки в гражданском праве / О.В. Гутников. – М.: Бератор-Пресс, 2003. – 576 с.
	19. Гражданское право: Учебник. Том I / под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова. – М.: Юридическая фирма «Контракт»: «ИНФРА-М», 2006. – 493 с.
	20. Гражданское право: в 2 т. Том I: учебник (издание второе, переработанное и дополненное) / под ред. Е.А. Суханова. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 670 с.
	21. Гражданское право. Часть первая: / отв. ред. В.П. Мозолин, А.И. Масляев. – М.: Юристъ, 2005. – 719 с.
	22. Кашеварова, Н. Деление недействительных сделок по действующему законодательству / Н. Кашеварова // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – № 2 // СПС «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / НПП «Консультант Плюс». – Последнее обновление 29.01.2007
	23. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. - М.: Юрайт-Издат, 2004 // СПС «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / НПП «Консультант Плюс». – Последнее обновление 29.01.2007
	24. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / под ред Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского, А.Ю. Кабалкина, А.Г. Лисицына-Светланова. – М.: Юрайт-Издат, 2005 // СПС «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / НПП «Консультант Плюс». – Последнее обновление 29.01.2007
	25. Корнеев, А.Л. Сделки с земельными участками: учебное пособие / А.Л. Корнеев. – М.: ОАО «Издательский Дом «Городец», 2006. –192 с.
	26. Кот, А.А. Природа недействительных сделок / А.А. Кот // Недействительность в гражданском праве: проблемы, тенденции, практика: Сборник статей / Отв. ред. М.А. Рожкова. – М.: Статут, 2006. –445 с.
	27. Мельников, В. С. Теоретические проблемы правового регулирования сделок по современному гражданскому законодательству РФ: автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора юридических наук. / В. М. Мельников; Науч. консультант В. С. Толстой. – М.: Московский государственный социальный университет Министерства труда и социального развития РФ. – 2003. – 56 с.
1. Гражданское право: Учебник. Том I / под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова. – М.: Юридическая фирма «Контракт»: «ИНФРА-М». – 2006 [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданское право: Учебник. Том I / под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова. – М.: Юридическая фирма «Контракт»: «ИНФРА-М». – 2006 [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ // Российская газета, № 238-239, 08.12.1994 [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5. – Ст. 410 [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья): федеральный закон от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 декабря 2001 г. № 49. – Ст. 4552. [↑](#footnote-ref-5)
6. Семейный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ: ред. от 29 декабря 2006 г. № 258-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 1 января 1996 г. № 1. – Ст. 16. [↑](#footnote-ref-6)
7. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ: ред. от 29 декабря 2006 г. № 261-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. № 44. – Ст. 4147. [↑](#footnote-ref-7)
8. Корнеев, А.Л. Сделки с земельными участками: учебное пособие / А.Л. Корнеев. – М.: ОАО «Издательский Дом «Городец», 2006 [↑](#footnote-ref-8)
9. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации: федеральный закон от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ: ред. от 4 декабря 2006 г. // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 мая 1999 г. № 18 ст. 2207 [↑](#footnote-ref-9)
10. Устав железнодорожного транспорта Российской Федерации: федеральный закон от 10 января 2003 г. № 18-ФЗ: с изм. и доп. от 7 июля 2003 г., 4 декабря 2006 г. // Собрание законодательства Российской Федерации от 13 января 2003 г. № 2. – Ст. 170. [↑](#footnote-ref-10)
11. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ: ред. от 29 декабря 2006 г. № 258-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. № 1 (часть I). – Ст. 14. [↑](#footnote-ref-11)
12. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-I // Российская газета от 10 января 1993 г. № 5 [↑](#footnote-ref-12)
13. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ: в ред. от 18 декабря 2006 г. № 232-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 1997 г. № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-13)
14. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. - М.: Юрайт-Издат, 2004 [↑](#footnote-ref-14)
15. Мельников, В. С. Теоретические проблемы правового регулирования сделок по современному гражданскому законодательству РФ: автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора юридических наук. / В.С. Мельников; Науч. консультант В. С. Толстой. – М.: Московский государственный социальный университет Министерства труда и социального развития РФ. – 2003. С.14-15 [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданское право: Учебник. Том I / под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова. – М.: Юридическая фирма «Контракт»: «ИНФРА-М». – 2006 [↑](#footnote-ref-16)
17. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 августа 1998 г. № 31. – Ст. 3824 [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданское право: в 2 т. Том I: учебник (издание второе, переработанное и дополненное) / под ред. Е.А. Суханова. – М.: Волтерс Клувер. – 2006 [↑](#footnote-ref-18)
19. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / под ред Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского, А.Ю. Кабалкина, А.Г. Лисицына-Светланова. – М.: Юрайт-Издат. – 2005 [↑](#footnote-ref-19)
20. Данная классификация встречается как в теории гражданского права, так и в ГК РФ – ст.154 [↑](#footnote-ref-20)
21. от лат. «res» - вещь [↑](#footnote-ref-21)
22. от лат. «consensus» - соглашение [↑](#footnote-ref-22)
23. Гражданское право: Учебник. Том I / под ред. доктора юридических наук, профессора О.Н. Садикова. – М.: Юридическая фирма «Контракт»: «ИНФРА-М». – 2006 [↑](#footnote-ref-23)
24. от лат. «сausa» - причина [↑](#footnote-ref-24)
25. от лат. «abstrahere» - отрывать, отделять [↑](#footnote-ref-25)
26. Гражданское право. Часть первая: / отв. ред. В.П. Мозолин, А.И. Масляев. – М.: Юристъ, 2005 [↑](#footnote-ref-26)
27. См.: Об электронной цифровой подписи: федеральный закон от 10 января 2002 г. № 1-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 14 января 2002 г. № 2. – Ст. 127 [↑](#footnote-ref-27)
28. Патентный закон РФ: Закон РФ от 23 сентября 1992 г. № 3517-I: в ред. от 2 февраля 2006 г. // Российская газета от 14 октября 1992 г. № 225 [↑](#footnote-ref-28)
29. О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров: Закон РФ от 23 сентября 1992 г. № 3520-I: в ред. 24 декабря 2002 г. // Российская газета от 17 октября 1992 г. [↑](#footnote-ref-29)
30. Основы законодательства РФ о нотариате: Закон РФ от 11 февраля 1993 г. № 4462-I: в ред. от 29 декабря 2006 г. // Российская газета от 13 марта 1993 г. [↑](#footnote-ref-30)
31. Кот, А.А. Природа недействительных сделок / А.А. Кот // Недействительность в гражданском праве: проблемы, тенденции, практика: Сборник статей / Отв. ред. М.А. Рожкова. – М.: Статут. – 2006 [↑](#footnote-ref-31)
32. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. - М.: Юрайт-Издат. – 2004 [↑](#footnote-ref-32)
33. Гутников, О.В. Недействительные сделки в гражданском праве / О.В. Гутников. – М.: Бератор-Пресс. – 2003. С. 131 - 133 [↑](#footnote-ref-33)
34. Кашеварова, Н. Деление недействительных сделок по действующему законодательству / Н. Кашеварова // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – № 2 [↑](#footnote-ref-34)
35. Гутников, О.В. Недействительные сделки в гражданском праве / О.В. Гутников. – М.: Бератор-Пресс. – 2003. С. 112 - 113 [↑](#footnote-ref-35)
36. от лат. «restituere» - восстанавливать [↑](#footnote-ref-36)
37. См. п. 27 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 8 октября 1998 г. № 13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» // Вестник ВАС РФ. 1998. № 11 [↑](#footnote-ref-37)