

В. Г. Лазарев

**Сделки.
Недействительность
сделок**

В. Г. Лазарев

**Сделки.
Недействительность сделок**

«Издательские решения»

Лазарев В. Г.

Сделки. Недействительность сделок / В. Г. Лазарев —
«Издательские решения»,

ISBN 978-5-44-832963-0

Обман: это о будущем, прошедшем или настоящем?
Действительна ли сделка при отсутствии печати, подписи
бухгалтера? Применима ли статья 173 ГК РФ к сделкам
физических лиц? Взаимосвязь дел, рассматриваемых в рамках
уголовного, административного, гражданского процесса, и дела
о недействительности сделки; иски о признании. Эти и многие
другие вопросы рассмотрены в книге В. Г. Лазарева «Сделки.
Недействительность сделок» с использованием обширной судебной,
правоприменительной практики.

ISBN 978-5-44-832963-0

© Лазарев В. Г.
© Издательские решения

Содержание

Часть I. Сделки	7
Глава 1. Общие положения	7
Глава 2. Формы сделки	11
§1. Общие положения	11
§2. Устная форма сделки	12
§3. Простая письменная форма сделки. Необходимость составления единого документа	13
§4. Простая письменная форма сделки. Необходимость подписи лица	15
§5. Простая письменная форма сделки. Дополнительные требования к форме сделки: печать	18
§6. Простая письменная форма сделки. Дополнительные требования к форме сделки: язык	21
§7. Юридическая сила унифицированных форм первичной учетной документации. Необходимость подписи бухгалтера	22
§8. Сделки, совершаемые в простой письменной форме	24
§9. Последствия несоблюдения простой письменной формы сделки	25
§10. Последствия несоблюдения простой письменной формы договора	26
§11. Нотариальная письменная форма сделки	27
§12. Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки	30
Глава 3. Государственная регистрация сделки	33
§1. Общие положения	33
§2. Государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества	36
§3. Государственная регистрация сделок с незавершенным строительством объектом	40
§4. Государственная регистрация права	42
§5. Государственная регистрация сделок с движимым имуществом	43
Глава 4. Односторонние сделки	45
§1. Общие положения	45
§2. Односторонняя сделка и юридический поступок	48
§3. Процессуальные вопросы при предъявлении иска о признании односторонней сделки ничтожной; о признании односторонней сделки недействительной оспоримой	50
Глава 5. Сделки, совершенные под условием	51
§1. Общие положения	51
§2. Обстоятельство, с которым в сделке под условием связано возникновение (прекращение) прав и обязанностей	53

§3. Недобросовестное воспрепятствование (содействие) наступлению условия	59
§4. Последствия наступления обстоятельства, предусмотренного условием	60
§5. Сделки, не допускающие условия	61
§6. Modus и сделка, совершенная под условием	62
Часть II	63
Недействительность сделок	64
Глава 1. Общие положения о недействительных сделках	64
§1. Определение понятия «недействительная сделка»	64
§2. Недействительность части сделки	67
§3. Разграничение недействительных сделок от несовершенных (незаключенных) сделок	67
§4. Признание сделки недействительной при наличии нескольких оснований для признания сделки недействительной	72
Конец ознакомительного фрагмента.	74

Сделки. Недействительность сделок

В. Г. Лазарев

© В. Г. Лазарев, 2016

ISBN 978-5-4483-2963-0

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Часть I. Сделки

Глава 1. Общие положения

Гражданский кодекс России определяет сделки как действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.¹

До 1922 года в законах, регулирующих гражданские правоотношения, термин «сделка» использовался,² но содержание этого понятия в законах не раскрывалось. Однако и в судебной практике, и в научных работах институт сделки в той или иной мере был разработан.³ Основываясь на теоретических разработках и судебной практике Редакционная комиссия по составлению Гражданского уложения, включила в проект Гражданского уложения статью 56, которая устанавливала, что «действия, совершаемые для приобретения или прекращения гражданских прав (сделки) суть: 1) изъявления воли одного лица, как-то завещательные распоряжения, 2) договоры или соглашения двух или нескольких лиц».

Статья 26 Гражданского кодекса Р. С. Ф.С.Р. 1922г.⁴ определяла, что «сделки, т.-е. действия, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских правоотношений, могут быть односторонними и взаимными (договоры)». ГК РСФСР 1964г.⁵ не внес существенных изменений в определение понятия «сделка». Статья 41 ГК РСФСР 1964г. говорила, что «сделками признаются действия граждан и организаций, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав или обязанностей».

Формирование понятия «сделка», является результатом естественного пути формирования понятия: от описания частных случаев, до типизации явлений и выработке понятия на основе абстрагирования от частных случаев.

При формировании понятия, определяющего какое-либо явление, необходимым правилом является занесение в понятие той черты, характеристики, описываемого явления, которая, безусловно, характерна **только** для явления, которое определяет понятие.

Применительно к понятию «сделка» данное правило в законодательно определенном «сделка» не совсем выполняется. Точнее, совсем не выполняется. Действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей разнообразны, и не все эти действия являются сделками.

Как правило, не возникает трудностей при отнесении, тех или иных действий к типизированным сделкам, таким как договор купли-продажи, завещание, договор аренды и т. д. Больше вопросов возникает, если действие представляет собой «иную сделку, хотя и не предусмотренную законом, но и не противоречащую ему»⁶. Как юридическая наука, так и судебная практика дополняют легальное определение сделки. Часто отнесение или

¹ Статья 153 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, №32, ст. 3301

² см. Законы гражданские. Свод законов т. X. ч.1. ст. ст. 1540, 1542

³ Ю. Барон. Система римского гражданского права. Книга I. Общая часть. стр.107—113.С-Петербург.1909г.; Г. Дернбург. Пандекты. Т.I. стр.250—257; Н. Растеряев. Недействительность юридических сделок по русскому праву. Часть общая и особенная

⁴ Постановление ВЦИК от 11.11.1922г. (вместе с Гражданским кодексом Р. С. Ф.С.Р.) // Собрание Узаконений РСФСР, 1922, N 71, ст. 904; Известия ВЦИК, №256, 12.11.1922

⁵ Закон РСФСР от 11.06.1964г. «Об утверждении Гражданского кодекса РСФСР» // Свод законов РСФСР, т. 2, с. 7, 1988 г.; Ведомости Верховного Совета РСФСР, 1964, №24, ст. 406

⁶ подп. 1 п.1 ст.8 ГК РФ

не отнесение тех или иных **нетипизированных** действий к сделкам, осуществляется судами не на основе легального определения сделки, а на основе правопонимания, сформировавшегося у судьи, что, безусловно, не способствует правопорядку, но что неизбежно в силу того, что невозможно вычленить качество, которое бесспорно и однозначно, можно было бы отнести только к сделкам.

«Провести вполне точную разграничительную линию... между юридической сделкой в точном смысле и правомерным деянием вообще не удается пока и при самой детальной разработке вопроса».⁷

«При возникновении спора об отнесении к сделкам тех или иных конкретных действий участников гражданского оборота, в том числе осуществляемых в целях исполнения обязательств по ранее заключенным договорам, суды общей и арбитражной юрисдикции на основе установления и исследования фактических обстоятельств дела и с учетом характера и направленности указанных действий самостоятельно дают им соответствующую правовую оценку».⁸

«1) Сделка является юридическим фактом или фактическим составом (т.е. некоторой совокупностью юридических фактов), в результате которого устанавливаются, изменяются или прекращаются гражданские правоотношения. Сделка не является нормативным актом.

2) Сделка является правомерным юридическим действием...

3) Сделка устанавливает, изменяет или прекращает те гражданские правоотношения, на установление, изменение или прекращение которых она направлена...

4) Сделки отличаются от юридических действий, создающих указанный в законе объективированный результат (литературное произведение, изобретение и т.д.), во-первых, направленностью на юридический результат, во-вторых, требованием дееспособности лица, её совершающего.

5) Сделка совершается лицом, действующим в качестве субъекта имущественных (гражданских) прав...».⁹

Реквизиты сделки – это существенные элементы, определяющие её действительность. Реквизитами сделки являются

«субъект и его формализованная воля. От субъекта требуется правоспособность, дееспособность, а так же правомочие, или легитимация – признанная власть распоряжаться объектом сделки. В отношении волеизъявления существенно, чтобы оно выражало правомерный общепризнанный интерес, чтобы была использована

⁷ Н. Л. Дювернуа. Чтения по гражданскому праву. Т.2: Учение о вещах. Учение о юридической сделке. М: Зерцало, 2004.С. 78

⁸ Определение Конституционного суда РФ N 95-О от 24.02.2005г. «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «АКБ «Первый инвестиционный» на нарушение конституционных прав и свобод статьей 153 Гражданского кодекса Российской Федерации». В случае отсутствия указания на источник публикации судебного решения, судебные решения получены с использованием справочно-правовых систем «КонсультантПлюс», «Гарант», включая официальные сайты указанных справочно-правовых систем в сети Интернет, а так же с использованием официальных сайтов соответствующих судов

⁹ М. М. Агарков. Понятие сделки по советскому гражданскому праву // Советское государство и право, 1946, №3—4, С.54—55

надлежащая **форма манифестации воли** и соблюдалось **соответствие между интересом и волеизъявлением**».¹⁰

Для заключения сделки необходимо наличие четырех элементов: субъектов – лиц, участвующих в деле; субъективной стороны – единства воли и волеизъявления, формы и содержания.¹¹

В некоторых случаях юридические акты, т.е. сознательные деяния лиц, хотя и порождают изменение правовой ситуации, изначально «не обращены к воле и сознанию другого»¹² лица. Например, деликты, т.е. гражданские правонарушения, не направлены на сознание и волю других лиц. Правонарушителю в целях реализации его намерений безразлично согласие других лиц на его действия, правонарушитель вообще, как правило, не желает, чтобы информация об его деяниях дошла до сознания других лиц.

«Юридические акты, которые направлены на общение и имеют коммуникативную природу называются юридическими сделками».¹³

Намерения сторон на возникновение определенных гражданско-правовых последствий необходимо устанавливать с учетом всех обстоятельств.¹⁴

Сделки – это волевой акт (действия), направленный на достижение определенного правового результата.¹⁵ Существенным признаком сделки является специальная направленность волевого акта на установление гражданских прав и обязанностей.¹⁶ Стороны сделки своим волеизъявлением определяют те правовые последствия, которые наступают в результате совершения этой сделки.¹⁷

Не каждое действие участников гражданского оборота, в том числе и направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, является сделкой.

Для правовой квалификации действий участников гражданского оборота, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, именно как сделки существенное значение имеет установление оснований совершения указанных действий, то есть совокупности юридически значимых обстоятельств, непосредственным объективным следствием которых явилось совершение таких действий.¹⁸

Не всякие **единичные** фактические действия участников гражданского оборота квалифицируются как сделки. В большинстве случаев составы сделок – юридических действий, направленных на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей, определяются комплексом фактических действий участников гражданского оборота.¹⁹

В некоторых случаях **в силу предписания нормы права** необходимо наличие совокупности единичных фактических действий для совершения сделки, т.е. необходимо наличие юридического состава.

¹⁰ Д. В. Дождев. Римское частное право. М.: Издательская группа НОРМА — ИНФРА – М, 1999, С.139

¹¹ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 22.04.2003г. № Ф04/1718—507/А45—2003

¹² Д. В. Дождев. Римское частное право. М.: Издательская группа НОРМА — ИНФРА – М, 1999, С.129

¹³ там же

¹⁴ Постановление Федерального арбитражного суд Волго-Вятского округа от 14.02.2005г. № А43—8245/2004—16-467

¹⁵ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 04.04.2005г. № А79—974/2004-СК2—911; Постановление ФАС Московского округа от 19.04.2002г. № КГ-А40/2256—02; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 14.12.2006г. № Ф04—7825/2006 (28620-А70—30)

¹⁶ Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 15.02.2002г. № А79—3683/01-СК2—3223 и от 10.07.2001г. № А29—7899/00—2э; Постановление ФАС Поволжского округа от 27.10.2003г. № А 55—2393/03—22

¹⁷ Постановление ФАС Центрального округа от 16.09.2004г. № А64—4493/03—5

¹⁸ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25.04.2006г. № А78—11403/05-С1—18/171-Ф02—1800/06-С2

¹⁹ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 19.01.2006г. № А10—2661/05-Ф02—6864/05-С2

Юридический состав – это

«совокупность юридических фактов, необходимых для наступления юридических последствий, предписанных нормой права... Элементом юридического состава является юридический факт (событие и действие). Элементом юридического факта будет всякое явление (совокупность явлений, обстоятельств), составляющих данное событие или действие. Юридические последствия наступают только при наличии всех юридических фактов соответствующего юридического состава».²⁰

Примером юридического состава (хоть и образующего не сделку), может являться увеличение уставного капитала общества с ограниченной ответственностью. Статьи 18, 19 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» определяют, что для увеличения уставного капитала необходима совокупность действий: проведение собрания участников, принятии соответствующих решений общим собранием участников, представлении изменений в учредительные документы общества и документов о внесении вкладов в уставный капитал на регистрацию в установленные сроки. И только надлежащее выполнение всех этих действий приводит к искомому правовому результату: увеличению уставного капитала.²¹

Примером юридического состава сделки может являться юридический состав кабальной сделки, который включает в себя следующие факты, **совокупное наличие** которых только и приводит к признанию сделки кабальной: стечение тяжелых обстоятельств у потерпевшего; крайне не выгодные для потерпевшего условия совершения сделки; причинная связь между стечением тяжелых обстоятельств у потерпевшего и совершением им сделки на крайне не выгодных для него условиях; осведомленность другой стороны о перечисленных обстоятельствах и намеренное использование их в своей выгоде.²²

²⁰ Красавчиков О. А. Избранные труды: В 2-х томах. Т.2 М.: Статут, 2005, С.119

²¹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 19.07.2004г. № Ф03-А51/04—1/1797

²² Постановление ФАС Поволжского округа от 23.11.2006г. № А06—1060/2—22/06

Глава 2. Формы сделки

§1. Общие положения

Волеизъявление может быть выражено в определенной форме:
либо в форме поведения (действия, бездействия (молчания))
либо в словесной форме,²³ которая в свою очередь может быть оформлена как устно, так и письменно.

«Сделка всегда имеет определенную форму, поскольку бесформенное волеизъявление невозможно... Неоформленная воля не может быть выражена, непонятное сообщение – воспринято. Поскольку речь идет о положительном требовании к сделке, форма должна быть признана её неотъемлемым элементом (реквизитом)».²⁴

Не всякое волеизъявление имеет юридическое значение. Волеизъявление имеет юридическое значение, если волеизъявлению предана форма, предписываемая законом.

Гражданский кодекс прямо устанавливает только две формы волеизъявления, за которыми признается юридическая сила, две формы совершения сделки: устную и письменную. В свою очередь письменная форма сделки подразделяется на простую письменную форму и письменную нотариальную форму.²⁵

Государственная регистрация сделки не является формой сделки,²⁶ и соответственно к отношениям, возникающим в связи с государственной регистрацией сделки нельзя прямо применять нормы права, относящиеся к форме сделки.

Сделка, которая может быть совершена устно, считается совершенной и в том случае, когда из поведения лица явствует его воля совершить сделку.²⁷

Употребление в пункте 2 статьи 158 ГК РФ термина «поведение» не совсем корректно. Термин «поведение» охватывает как действие, так и бездействие. Так как форма сделки есть способ оформления волеизъявления, из бездействия невозможно установить содержание воли, так как при бездействии собственно нет волеизъявления, бездействие ничего не выражает.²⁸

Более верным было бы говорить, что сделка, которая может быть совершена устно, считается совершенной и в том случае, когда **из действий** лица явствует его воля совершить сделку.

Пункт 2 статьи 158 ГК РФ говорит о конклюдентных действиях как о способе волеизъявления, направленного на совершение сделки, только применительно к устным сделкам. Однако из этого не следует, что конклюдентные действия могут являться способом волеизъявления только для устных сделок.

Двусторонние (многосторонние) письменные сделки могут совершаться, в частности, путем совершения лицом, получившим письменное оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров,

²³ О. А. Красавчиков. Юридические факты в советском гражданском праве. Госюриздат. М. 1958. С.98—103

²⁴ Д. В. Дождев. Римское частное право. М.: Издательская группа НОРМА —ИНФРВ – М, 1999, С.136.

²⁵ п.1 ст.158 ГК

²⁶ Постановления ФАС Уральского округа от 06.08.2003г. №Ф09—2086/03-ГК и от 18.11.2003г. №Ф09—3274/03-ГК; Постановления ФАС Северо-Западного округа от 25..09.2001г. №А56—7823/01

²⁷ п.2 ст.158 ГК РФ

²⁸ Притом, что бездействие может вести к нарушению прав, в том случае, когда субъекту прямо предписано действовать.

предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.), действий которые могут рассматриваться как акцепт.²⁹

Таким образом, конклюдентные действия могут являться способом волеизъявления, направленного на совершение сделки, как в устных, так и в письменных сделках.

Вопрос о том, что выражают те или иные действия всегда, разрешается с учетом всех обстоятельств дела. Например, возврат должнику долговой расписки кредитором, по общему правилу рассматривается как доказательство погашения долга, но вполне возможно, что возврат долговой расписки произошел с целью получения от должника новой долговой расписки.³⁰

Молчание признается выражением воли совершить сделку в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон.³¹ Из пункта 3 статьи 158 ГК РФ следует, что соглашение, придающее молчанию юридическую силу, должно предшествовать молчанию.

Например, «А» направляет «Б» требование об уплате долга. В требовании «А» устанавливает: «Ваше молчание будет расцениваться как признание суммы долга». В данном случае такое заявление «А» не будет иметь никакого юридического значения, так как между «А» и «Б» нет соглашения, в силу которого молчание можно расценивать как признание долга.

При заключении двусторонних (многосторонних) сделок, молчание является акцептом, т.е. имеет юридическую силу также и в том случае, когда юридическая сила молчания вытекает из закона, соглашения сторон, обычая или из прежних деловых отношений сторон.³²

§2. Устная форма сделки

Согласно пункту 1 статьи 159 ГК РФ:

1) в устной форме не может быть заключена сделка, для которой законом прямо установлена письменная (простая или нотариальная) форма;

2) в устной форме не может быть заключена сделка, для которой соглашением сторон прямо установлена письменная (простая или нотариальная) форма.

Любые другие сделки могут быть заключены в устной форме.

Если иное не установлено соглашением сторон, могут совершаться устно все сделки, исполняемые при самом их совершении, за исключением сделок, для которых установлена нотариальная форма, и сделок, несоблюдение простой письменной формы которых влечет их недействительность.³³

Иными словами пункт 2 статьи 159 ГК РФ определяет, что:

1) в устной форме может быть заключена любая сделка, исполняемая при самом её совершении;

2) сделка, исполняемая при самом её совершении, не может быть заключена в устной форме, если такой запрет прямо установлен соглашением сторон;

3) сделка, исполняемая при самом её совершении, не может быть заключена в устной форме, если для такой сделки законом или соглашением сторон³⁴ прямо установлена нотариальная форма;

²⁹ аб. 2 п. 1 ст. 160 ГК РФ, п.п. 2, 3 ст. 434 ГК РФ

³⁰ *Гримм Д. Д.* Лекции по догме римского права, М, Издательство «Зерцало», 2003, С.149

³¹ п.3 ст.158 ГК РФ

³² ст.438 ГК РФ

³³ п.2 ст. 159 ГК РФ

³⁴ «Нотариальное удостоверение сделок обязательно: 1) в случаях, указанных в законе; 2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась» – п.2 ст.163 ГК РФ.

4) сделка, исполняемая при самом её совершении, не может быть заключена в устной форме, если в силу прямого указания закона или в силу соглашения сторон³⁵ несоблюдение простой письменной формы, которых влечет недействительность сделки.

Так статья 574 ГК РФ определяет, что договор дарения движимого имущества должен быть совершен в письменной форме в случаях, когда дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает пять установленных законом минимальных размеров оплаты труда, и когда договор содержит обещание дарения в будущем. При несоблюдении настоящего правила договор дарения, совершенный устно, ничтожен.

Поэтому стороны, например, не вправе своим соглашением установить устную форму сделки для договора дарения движимого имущества, когда договор содержит обещание дарения в будущем.

Сделки во исполнение договора, заключенного в письменной форме, могут по соглашению сторон совершаться устно, если это не противоречит закону, иным правовым актам и договору.³⁶

Кодекс не отвечает на вопрос, в какой форме должны быть выполнены:

соглашение сторон, запрещающее устную форму сделки, исполняемой при самом её совершении;

соглашение сторон, разрешающее устную форму сделки, совершаемой во исполнение договора.

Полагаю, что, исходя из общего правила действительности устных сделок, такое соглашение может быть заключено и в устной форме. То, что наличие такого соглашения и его условия трудно доказуемы, не должно устранять самой возможности существования и юридической силы такого соглашения.

§3. Простая письменная форма сделки. Необходимость составления единого документа

Согласно статье 160 ГК РФ сделка считается совершенной в письменной форме:

1) путем составления одного документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами;

2) путем обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору;

3) совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.).³⁷

Под документом, выражающим содержание заключаемой сделки, следует понимать не только единый документ, но и несколько взаимосвязанных документов, каждый из которых подписывается сторонами сделки. В связи с этим отсутствуют основания для признания договора незаключенным только лишь на том основании, что его условия определены в нескольких документах, подписанных обеими сторонами.³⁸

³⁵ п.2. ст.162 ГК РФ.

³⁶ п. 3 ст.159 ГК РФ

³⁷ п.1. ст.160 ГК РФ, п.3. ст.438 ГК РФ, п.3. ст.434 ГК РФ

³⁸ п.4 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с применением норм о договоре о залоге и иных обеспечительных сделках с ценными бумагами», Информационное Письмо Президиума ВАС РФ от 21.01.2002 №67 // Вестник ВАС РФ, №3, 2002, Специальное приложение к «Вестнику ВАС РФ», №10, 2003 (ч. 1)

Единый документ, подписанный полномочными лицами, может рассматриваться как надлежащее оформление письменной формы сделки и в том случае, когда данный документ не носит надлежащего наименования сделки, например «договор купли-продажи», но содержит все существенные условия сделки.³⁹

Составление **единого** документа не требуется⁴⁰, если речь идет о двусторонней (многосторонней) сделке.

Двусторонние (многосторонние) сделки могут совершаться способами, установленными пунктами 2 и 3 статьи 434 ГК РФ, т.е. договор в письменной форме так же может быть заключен:

1) **путем обмена** документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.⁴¹

2) путем совершения лицом, получившим письменное оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.), действий которые могут рассматриваться как акцепт.⁴²

В силу пункта 3 статьи 434 ГК РФ действия, могут рассматриваться как действия, влекущие соблюдение письменной формы сделки, если:

1) данные действия совершены в ответ именно на **письменную** оферту, (несмотря на то, что статья 435 ГК РФ допускает как письменную, так и устную форму оферты);

2) письменная оферта, **предшествовала** конклюдентным действиям;⁴³

3) письменная оферта соответствовала требованиям, предъявляемым к оферте статьей 435 ГК РФ.⁴⁴

Безусловно, с точки зрения бытового языка фактические действия нельзя приравнивать к письменной форме сделки. Однако согласно правовой терминологии в силу прямого указания пункта 3 статьи 434 ГК РФ письменная форма считается соблюденной при выполнении пункта 3 статьи 438 ГК РФ.

В некоторых случаях законы или стороны могут устанавливать, что составление одного документа является существенным условием для формы сделки, и что несоблюдение данного условия ведет к ничтожности сделки.⁴⁵ Так, например, статья 550 ГК РФ определяет, что «договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность». В таких случаях обмен документами и совершение конклюдентных действий является нарушением письменной формы сделки, которое ведет к ничтожности сделки.

³⁹ Постановление ФАС Уральского округа от 06.08.2001г. N Ф09—1260/01-ГК

⁴⁰ За исключением случаев, когда составление **единого** документа требуется в силу императивного предписания закона, например: «Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность» – Статья 550 ГК РФ. Форма договора продажи недвижимости

⁴¹ п.2 ст. 434 ГК РФ

⁴² статьи 434, 438 ГК РФ

⁴³ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 10.12.2001г. №А38—16/178—01

⁴⁴ Постановление ФАС Уральского округа от 24.06.2003г. № Ф09—1569/03-ГК

⁴⁵ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 25.09.2002г. N Ф04/3592—758/А46—2002

§4. Простая письменная форма сделки. Необходимость подписи лица

Статья 160 ГК РФ определяет, что сделка считается совершенной в письменной форме, если единый документ подписан лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Неподписанное заявление не может являться документом, удостоверяющим волеизъявление лица.⁴⁶

Действующее законодательство не требует при письменной форме сделки, чтобы уполномоченное лицо ставило свою подпись на каждой странице документа, содержащего условия сделки. Не подписание лицом (лицами) каждой страницы документа, содержащего условия сделки, не является нарушением письменной формы сделки.⁴⁷ Однако для предотвращения злоупотреблений со стороны контрагентов целесообразно подписывать каждую страницу документа, содержащего условия сделки.

Если сделка подписана неуполномоченным лицом, то необходимо применять статью 183 ГК РФ, устанавливающую последствия заключения сделки неуполномоченным лицом. Статья 162 ГК РФ, определяющая последствия несоблюдения простой письменной формы сделки, не применяется при обсуждении вопроса о полномочиях лица пописавшего сделку. Подписание сделки неуполномоченным лицом не влечет недействительности заключенной сделки, так как в соответствии со статьей 183 ГК РФ сделка, заключенная неуполномоченным лицом, считается совершенной, действительной, но совершенной от имени неуполномоченного лица и в его интересах, если сделка не будет одобрена представляемым лицом.⁴⁸

Законодательство не требует расшифровки⁴⁹ подписи лица, подписавшего сделку, поэтому:

1) сделка, в которой отсутствует такая расшифровка, не может быть признана недействительности только лишь на основании отсутствия расшифровки;

2) отсутствие расшифровки подписи лица не является нарушением письменной формы сделки.⁵⁰

Однако необходимо учитывать, что в некоторых случаях, законодательство, как правило, налоговое, прямо устанавливает для юридической силы документов требование наличия расшифровки.⁵¹

Подпись – реквизит документа, представляющий собой собственноручную роспись лица.⁵²

⁴⁶ «В имеющемся в материалах дела заявлении, представленном ответчиком, подпись истца отсутствует, что свидетельствует о несоблюдении требований к форме указанной сделки. Неподписанное заявление не может являться документом, удостоверяющим волеизъявление лица» – ПП ВАС РФ №11809/04 от 18.01.2005 // Вестник ВАС РФ. 2005. №5

⁴⁷ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.01.2002г. №А43—4667/01—1-169; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 02.08.2000г. №1688

⁴⁸ Постановления ФАС Московского округа от 21.11.2003г. №КГ-А40/9075—03; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.05.2004г. №А56—27772/03

⁴⁹ Расшифровка подписи – проставление инициалов и фамилии физического лица после подписи. п.3.26 ГОСТ Р 6.30—2003 «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов» Принят и введен в действие Постановлением Госстандарта России от 03.03.2003г. №65-ст // ИПК Издательство стандартов, М, 2003 (Требования к оформлению документов)

⁵⁰ Постановления ФАС Московского округа от 14.03.2005г. №КА-А40/356—05 и от 10.01.2002г. №КА-А40/7871—01

⁵¹ См., например, Приложение N 1 к Правилам ведения журналов учета полученных и выставленных счетов – фактур, книг покупок и книг продаж при расчетах по налогу на добавленную стоимость, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 02.12.2000г. №914 // Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, №50, ст. 4896

⁵² «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения. ГОСТ Р 51141—98», утверждено Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28 // ИПК Издательство стандартов, М, 1998

В состав реквизита Подпись входят: наименование должности лица, подписавшего документ (полное, с указанием названия организации, если документ оформлен не на бланке, и сокращенное – на документе, оформленном на бланке); личная подпись; расшифровка подписи (инициалы, фамилия).⁵³

Пункт 2 статьи 160 ГК РФ устанавливает, что использование при совершении сделок факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной подписи либо иного аналога собственноручной подписи допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

Поэтому если подпись выполнена не от руки, а нанесена факсимиле, и такой способ проставления подписи не предусмотрен законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, то такую сделку следует рассматривать как сделку, совершенную с нарушением письменной формы сделки, но не как недействительную по данному основанию.⁵⁴

Использование электронно-цифровой подписи как аналога собственноручной подписи регулируется федеральным законом «Об электронной цифровой подписи».⁵⁵ Согласно статье 3 данного закона электронная цифровая подпись – реквизит электронного документа, предназначенный для защиты данного электронного документа от подделки, полученный в результате криптографического преобразования информации с использованием закрытого ключа электронной цифровой подписи и позволяющий идентифицировать владельца сертификата ключа подписи, а также установить отсутствие искажения информации в электронном документе. Указанный закон устанавливает сложную систему регулирования использования электронной цифровой подписи, поэтому в настоящий момент о нем можно говорить как о неработающем законе.

Однако пункт 2 статьи 160 ГК РФ устанавливает, что использование электронной цифровой подписи допускается в случаях и в порядке установленных соглашением сторон. Таким образом, стороны вправе своим соглашением, не принимая во внимание федеральный закон «Об электронной цифровой подписи» установить случаи и порядок использования электронной цифровой подписи, который будет иметь обязательную силу для сторон указанного соглашения.⁵⁶

Когда физическое лицо не может поставить собственноручную подпись из-за того, что оно:

- 1) болеет;
 - 2) имеет физический недостаток, **не позволяющий ему ставить собственноручную подпись** (отсутствие ноги – физический недостаток, но к **физической** возможности поставить собственноручной подписи этот физический недостаток не имеет никакого отношения);
 - 3) неграмотно,
- то по просьбе такого лица документ может подписать другое лицо.⁵⁷

⁵³ п.3.17. «Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов. Методические рекомендации по внедрению ГОСТ Р 6.30—2003» (утв. Росархивом)

⁵⁴ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 04.04.2003г. №А42—4238/01—13-601/02; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 30.12.2004г. №Ф03-А73/04—1/3720; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 29.04.2005г. №А11—1742/2003-К1—10/164; Постановление ФАС Московского округа от 10.09.2004г. №КГ-А40/5987—04

⁵⁵ Федеральный закон от 10.01.2002г. №1-ФЗ «Об электронной цифровой подписи» // Собрание законодательства РФ, 14.01.2002, №2, ст. 127

⁵⁶ Постановление ФАС Московского округа от 05.11.2003г. №КГ-А40/8531—03-П

⁵⁷ ч.3 ст. 160 ГК РФ

Перечень случаев, когда допускается подписание документа за другое лицо, является исчерпывающим. Лицо, поставившее свою подпись, не становится обязанным по подписанной им сделке, так как, подписываясь под сделкой, оно совершает действие не за себя, а за другое лицо.

Подписание сделки во исполнение части 3 статьи 160 ГК РФ не может быть признано представительством, так как лицо, ставящее подпись выполняет всего лишь механическую функцию, никаким образом не влияя на содержание сделки.

Подпись лица, ставящего свою подпись вместо подписи другого лица, должна быть засвидетельствована нотариусом (либо частным, либо государственным). Если в населенном пункте отсутствует нотариус, то подпись удостоверяется должностным лицом органа исполнительной власти, уполномоченным этим органом на совершения нотариальных действий. Если удостоверение подписи происходит за границей России, то подпись удостоверяется должностным лицом консульства России, уполномоченным консульством на совершение нотариальных действий. Лицо, свидетельствующее верность подписи, **обязано** указать причину, в силу которой, лицо, совершающее сделку, не мог подписать сделку собственноручно.⁵⁸

Организация, в которой работает лицо, не могущее собственноручно подписаться, администрация стационарного лечебного учреждения, в котором находится на излечении такое лицо, имеют право засвидетельствовать подпись лица, ставящего свою подпись вместо такого лица при совершении сделок, и при выдаче доверенности на их совершение, если сделки связаны с:

- 1) получением заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями;
- 2) получением вознаграждения авторов и изобретателей;
- 3) получением пенсий, пособий и стипендий;
- 4) получением корреспонденции, за исключением ценной корреспонденции.⁵⁹

Второй абзац пункта 3 статьи 160 ГК РФ содержит ссылку на пункт 4 статьи 185 ГК РФ. Но не все лица, которые согласно пункту 4 статьи 185 ГК РФ имеют право удостоверить доверенности, имеют право удостоверить подпись лица, расписывающегося за другое лицо. Такие действия могут совершать только те лица, которые указаны в абзаце 2 пункта 3 статьи 160 ГК РФ, а именно: организация, в которой работает лицо, не могущее собственноручно подписаться, и администрация стационарного лечебного учреждения, в котором лечится такое лицо. Другие лица, указанные в пункте 4 статьи 185 ГК РФ (банк, организация связи, учебное заведение, жилищно-эксплуатационная организация) в данном случае не имеют право удостоверить подпись.

Кодекс прямо не определяет, что организация, в которой работает лицо, не могущее собственноручно подписаться, и администрация стационарного лечебного учреждения, в котором лечится такое лицо, обязаны указать причину невозможности проставления собственноручной подписи. Кодекс говорит только лишь, что эти организации имеют право удостоверить верность подписи.

Указание причины, по которой невозможно собственноручное подписание сделки я считаю важным фактом для соблюдения письменной формы сделки. Собственноручная подпись есть необходимый элемент письменной формы сделки. При простановке подписи за другое лицо в порядке пункта 3 статьи 160 ГК РФ, этот элемент, собственноручная подпись, заменяется совокупностью элементов, каждый из которых не имеет того значения,

⁵⁸ ч.3 ст. 160 ГК РФ; ст. ст.1, 35—36, 80 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993г. N 4462—1 // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 10, ст. 357

⁵⁹ абз. 2 п.3 ст.160 ГК РФ; пункт 4 ст.185 ГК РФ

которое появляется, когда учитывается **совокупность** всех этих элементы. Эта совокупность состоит из: (1) просьбы лица, не могущего поставить собственную подпись, расписаться в сделки вместо него; (2) подписи другого лица; (3) засвидетельствования этой подписи уполномоченным лицом; (4) указания причины, по которой невозможно проставление собственноручной подписи. Только с одновременным наличием всех этих фактов кодекс связывает наступление правового последствия – признание того, что сделка подписана стороной сделки. Отсутствие какого-либо из указанных фактов (например, лицо просило расписаться за него в сделки другое лицо, не то, что фактически расписалось) означает, что такое подписание сделки не соответствует требованию ГК РФ, и, следовательно, сделка, с правовой точки зрения, не подписана, письменная форма сделки не соблюдена.

Организация, в которой работает лицо, не могущее собственноручно подписаться, и администрация стационарного лечебного учреждения, в котором лечится такое лицо, обязаны указать причину невозможности проставления собственноручной подписи.

Если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписаться, то факсимильное воспроизводство его подписи со ссылкой на физический недостаток, болезнь или неграмотность будет нарушением письменной формы сделки. Физический недостаток, болезнь или неграмотность не являются основанием для факсимильного воспроизводства подписи.⁶⁰

§5. Простая письменная форма сделки. Дополнительные требования к форме сделки: печать

Законом, иными правовыми актами и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и т.п.), и предусматриваться последствия несоблюдения этих требований. Если такие последствия не предусмотрены, применяются последствия несоблюдения простой письменной формы сделки (пункт 1 статьи 162).

Гражданский кодекс РФ не устанавливает в качестве обязательного требования к составлению документа наличие на нем печати лица, подписавшего договор.⁶¹ Поэтому если закон, иные правовые акты и соглашение сторон не устанавливают, что подписи лиц заверяются печатью, то отсутствие оттиска печати не является нарушением письменной формы сделки. Для совершения сделки наличие печати участника сделки не является обязательным.⁶²

Отсутствие печати не является основанием для признания сделки незаключенной либо недействительной, если она подписана уполномоченным руководителем юридического лица. Статья 153 ГК РФ не содержит такого обязательного условия действительности сделки, как наличие печати.⁶³

Если закон, иные правовые акты, соглашение сторон, устанавливает, сделка должна быть скреплена печатью,⁶⁴ а оттиск печати отсутствует на документе, то такая сделка является действительной, но письменная форма сделки считается не соблюденной, и, следова-

⁶⁰ Постановление ФАС Поволжского округа от 27.11.2001г. №А65—5421/01-СГ2—20

⁶¹ Постановление ФАС Уральского округа от 14.10.2002г. № Ф09—2505/02-ГК

⁶² Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 03.02.2003г. №Ф08—80/2003; Постановление ФАС Московского округа от 18.09. 2006 г. № КГ-А40/3670—06

⁶³ Постановление ФАС Московского округа от 18.05.2006г. № КГ-А40/3670—06

⁶⁴ См. например п.5 ст.185 ГК РФ: «Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации».

тельно, стороны сделки лишаются права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания.⁶⁵

Так как действующее законодательство не устанавливает общий порядок изготовления печатей, то, соответственно, нет установленных законодательством последствий нарушения порядка изготовления печатей, штампов; печати, штампы не могут быть признаны недействительными.⁶⁶

В силу статьи 4 Федерального конституционного закона «О Государственном гербе Российской Федерации»⁶⁷ государственный герб России помещается на печатях федеральных органов государственной власти, иных государственных органов, организаций и учреждений, на печатях органов, организаций и учреждений независимо от форм собственности, наделенных отдельными государственно-властными полномочиями, а также органов, осуществляющих государственную регистрацию актов гражданского состояния.

Изготовление печатей и бланков с воспроизведением Государственного герба Российской Федерации осуществляют только полиграфические и штемпельно – граверные предприятия, имеющие выданные Комитетом Российской Федерации по печати лицензии на соответствующий вид деятельности и сертификаты о наличии технических и технологических возможностей для изготовления указанного вида продукции на должном качественном уровне. Изготовление печатей и бланков с воспроизведением Государственного герба Российской Федерации осуществляется по заказам федеральных органов государственной власти, иных государственных органов, организаций и учреждений, а также органов, организаций и учреждений независимо от формы собственности, наделенных отдельными государственно – властными полномочиями.⁶⁸

Ни федеральный конституционный закон «О Государственном гербе Российской Федерации», ни Постановление Правительства РФ №1268 не устанавливают последствий нарушения порядка изготовления печатей с воспроизведением Государственного герба России. Следовательно, и в этом случае (при рассмотрении **гражданско-правового** спора) применяются, общие последствия несоблюдения письменной формы сделки, установленные статьей 162 ГК РФ.

Пункт 5 статьи 2 федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»⁶⁹ устанавливает, что «общество вправе иметь печать, штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства индивидуализации. Федеральным законом может быть предусмотрена обязанность общества использовать печать. Сведения о наличии печати должны содержаться в уставе общества». Устанавливая обязанность общества **иметь** печать, ни ГК РФ, ни иные федеральные законы не устанавливают императивную норму обязывающую общество использовать печать, проставлять оттиск данной печати на сделках, заключаемых обществом.

Что не исключает обязательности проставления печати в иных документа:

⁶⁵ аб.3 п.1 ст.160 ГК РФ; п.1 ст.162 ГК РФ; Постановление ФАС Уральского округа от 09.02.2005г. № Ф09—140/2005ГК

⁶⁶ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 20.05.2003г. №А10—2692/01-Ф02—1439/03-С2

⁶⁷ Федеральный конституционный закон от 25.12.2000г. №2-ФКЗ «О Государственном гербе Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, №52, ст. 5021

⁶⁸ Постановление Правительства РФ от 27.12.1995г. №1268 «Об упорядочении изготовления, использования, хранения и уничтожения печатей и бланков с воспроизведением Государственного герба Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 2, ст. 123

⁶⁹ Федеральный закон от 08.02.1998г. №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства Российской Федерации от 16.02.1998г., №7, ст. 785. Аналогичные положения содержатся в пункте 7 статьи 2 федерального закона от 26.12.1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах»; пункте 3 статьи 2 федерального закона от 14.11.2002г. №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»; пункте 4 статьи 3 Федерального закона от 12.01.1996г. №7-ФЗ «О некоммерческих организациях»

«Согласно ч.3 ст.53 ГПК РФ, ч.5 ст.61 АПК РФ в редакции Федерального закона от 6 апреля 2015 г. N 82-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части отмены обязательности печати хозяйственных обществ» доверенность на представление интересов в суде от имени организации должна быть подписана руководителем организации или иным уполномоченным на это ее учредительными документами лицом и скреплена печатью организации (при наличии печати).

Тем же законом в отношении акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью отменено требование об обязательности печати. Указанные хозяйственные общества вправе самостоятельно принимать решение использовать или не использовать печать при осуществлении деятельности.

Частью 6 статьи 57 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что доверенность от имени организации должна быть подписана ее руководителем или иным уполномоченным на это ее учредительными документами лицом и скреплена печатью организации.

В силу пункта 4 статьи 181.1 ГК РФ доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами.

Вместе с тем, поскольку в процессуальном законодательстве содержатся специальные требования к удостоверению доверенности на представление интересов в суде, то судам при проверке формы доверенности, удостоверяющей полномочия представителей юридических лиц, участвующих в деле, следует руководствоваться положениями части 3 статьи 53 ГПК РФ, части 5 статьи 61 АПК РФ, части 6 статьи 57 КАС РФ.

Если федеральный закон содержит требование о наличии печати для организаций определенной организационно-правовой формы (например, пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 14 ноября 2002 г. N 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» установлена обязанность унитарного предприятия иметь печать), то доверенность на представление интересов такой организации в суде должна быть удостоверена как подписью ее руководителя, так и печатью.

Когда федеральным законом такая обязанность не предусмотрена и указано, что организация вправе иметь печать (в частности, пункт 7 статьи 2 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ «Об акционерных обществах», пункт 5 статьи 2 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»), представитель организации должен предоставить суду ее учредительные документы или их надлежащим образом заверенные копии. Если в них содержатся сведения о наличии печати, то доверенность на представление интересов указанной организации в суде должна быть удостоверена подписью ее руководителя или иного уполномоченного на это ее учредительными документами лица и одновременно печатью организации. При отсутствии таких сведений

удостоверение доверенности на представление интересов в суде печатью не требуется».⁷⁰

§6. Простая письменная форма сделки. Дополнительные требования к форме сделки: язык

Статья 22 закона «О языках народов Российской Федерации»⁷¹ устанавливает, что дело-производство в сфере обслуживания и коммерческой деятельности ведется на государственном языке Российской Федерации и иных языках, предусмотренных договорами между деловыми партнерами.

Согласно статье 68 Конституции России государственным языком Российской Федерации на всей ее территории является русский язык. Республики вправе устанавливать свои государственные языки. В органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных учреждениях республик они употребляются наряду с государственным языком Российской Федерации.

Статья 3 федерального закона «О государственном языке Российской Федерации»⁷² устанавливает, что государственный язык России, т.е. русский язык,

«подлежит обязательному использованию:

1) в деятельности федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, иных государственных органов, органов местного самоуправления, организаций всех форм собственности, в том числе в деятельности по ведению делопроизводства;...

4) в конституционном, гражданском, уголовном, административном судопроизводстве, судопроизводстве в арбитражных судах, делопроизводстве в федеральных судах, судопроизводстве и делопроизводстве у мировых судей и в других судах субъектов Российской Федерации».

В случаях, когда использование русского языка является обязательным, допускается **параллельное** использование государственного языка республики, находящейся в составе Российской Федерации, других языков народов Российской Федерации или иностранного языка. При этом тексты на русском языке и на ином языке, должны быть идентичными по содержанию и техническому оформлению, выполнены разборчиво, если иное не установлено законодательством России.⁷³

Из вышеприведенных норм законов следует, что организация, в том числе коммерческая организация, вправе вести делопроизводство на любом языке мира, но при этом организация, осуществляющая деятельность на территории России, **обязана** с 06.06.2005г., с даты вступления в силу федерального закона «О государственном языке Российской Федерации», вести делопроизводство на русском языке.

⁷⁰ Ответ на вопрос 10. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015)

⁷¹ Закон Российской Федерации от 25.10.1991г. N 1807—1 «О языках народов Российской Федерации» // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 50, ст. 1740; Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3804

⁷² Федеральный закон от 01.06.2005г. №53-ФЗ «О государственном языке Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ», 06.06.2005, N 23, ст. 2199

⁷³ ч.2.ст. 3 ФЗ «О государственном языке Российской Федерации»

Делопроизводство (документационное обеспечение управления) – это отрасль деятельности, обеспечивающая документирование и организацию работы с официальными документами. Официальный документ – документ, созданный юридическим или физическим лицом, оформленный и удостоверенный в установленном порядке.⁷⁴

Документ (документы) оформляющий сделку является официальным документом, частью делопроизводства юридического лица и, соответственно, в силу статьи 3 федерального закона «О государственном языке Российской Федерации» должен быть оформлен на русском языке.

Федеральный закон «О государственном языке Российской Федерации» не устанавливает последствий его несоблюдения. Поэтому необходимо применять общие последствия несоблюдения закона.

Статья 168 ГК РФ определяет, что сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Статья 162 ГК РФ как раз предусматривает такие последствия: несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

Если сделка оформлена не на государственном, русском языке, а на ином языке, то такая сделка будет рассматриваться как сделка, оформленная с «несоблюдением простой письменной формы» и стороны будут лишены права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания.

Если сделка оформлена не на государственном, русском языке, а на ином языке, то такая сделка, в силу прямого указания статьи 162 ГК РФ, действительна, но наличие такой сделки и содержание такой сделки доказываются без использования свидетельских показаний.

§7. Юридическая сила унифицированных форм первичной учетной документации. Необходимость подписи бухгалтера

С 01.07.2003г. в России действует ГОСТ Р 6.30—2003 «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов»⁷⁵.

Данный стандарт распространяется на организационно-распорядительные документы, относящиеся к Унифицированной системе организационно-распорядительной документации (УСОРОД), – постановления, распоряжения, приказы, решения, протоколы, акты, письма и другие документы, включенные в ОК 011—93 «Общероссийский классификатор управленческой документации» (ОКУД) (класс 0200000)⁷⁶ и устанавливает: состав реквизитов

⁷⁴ «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения. ГОСТ Р 51141—98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28) // М., ИПК Издательство стандартов, 1998

⁷⁵ ГОСТ Р 6.30—2003 «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов» Принят и введен в действие Постановлением Госстандарта России от 03.03.2003г. №65-ст // ИПК Издательство стандартов, М, 2003 (Требования к оформлению документов)

⁷⁶ «Общероссийский классификатор управленческой документации» (ОКУД) (класс 0200000) утв. Постановлением Госстандарта РФ от 30.12.1993 N 299 // ИПК Издательство стандартов, М,1995. Включает в себя, в частности, договор аренды, договор на производство работ (оказание услуг), договор комиссии, договор поставки, устав, учредительный договор.

документов; требования к оформлению реквизитов документов; требования к бланкам документов.

В соответствии со ст. 1 ГОСТ Р 6.30—2003 требования этого стандарта являются рекомендуемыми и оформление сделки документом, нарушающим данный стандарт не является нарушением письменной формы сделки.⁷⁷

Согласно статья 9 федерального закона «О бухгалтерском учете»⁷⁸ все хозяйственные операции, проводимые организацией, должны оформляться оправдательными документами. Эти документы служат первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет. Первичные учетные документы принимаются к учету, если они составлены по форме, содержащейся в альбомах унифицированных форм первичной учетной документации, а документы, форма которых не предусмотрена в этих альбомах, должны содержать следующие обязательные реквизиты: а) наименование документа; б) дату составления документа; в) наименование организации, от имени которой составлен документ; г) содержание хозяйственной операции; д) измерители хозяйственной операции в натуральном и денежном выражении; е) наименование должностей лиц, ответственных за совершение хозяйственной операции и правильность ее оформления; ж) личные подписи указанных лиц. Документы, которыми оформляются хозяйственные операции с денежными средствами, подписываются руководителем организации и главным бухгалтером или уполномоченными ими на то лицами.

В силу статьи 1 федерального закона «О бухгалтерском учете» бухгалтерский учет – система сбора, регистрации и обобщения информации в денежном выражении об имуществе, обязательствах организаций и их движении путем сплошного, непрерывного и документального учета всех хозяйственных операций. Объектами бухгалтерского учета являются имущество организаций, их обязательства и хозяйственные операции, осуществляемые организациями в процессе их деятельности.

Целью же гражданского права является регулирование существования (возникновения, изменения, прекращения) гражданских прав и обязанностей, а не счетоводческий учет указанных прав и обязанностей. Из-за того, что согласно бухгалтерскому учету какие-либо права и обязанности не существуют, совершенно не вытекает, что эти права и обязанности не существуют согласно гражданскому праву.⁷⁹

Если документы, оформляющие сделку, составлены в соответствии с требованиями ГК РФ, но не соответствуют унифицированным формам, установленным Госкомстатом, то это не значит что письменная форма сделки нарушена, так как у Госкомстата нет полномочий по установлению формы гражданско-правовых сделок.⁸⁰

В соответствии с пунктом 1 статьи 53 ГК РФ юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через органы, которые действуют в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами. Поскольку главный бухгалтер (бухгалтер) не является органом управления юридического лица, норма, содержащаяся в статье 7 Федерального закона «О бухгалтерском учете», противоречит пункту 1 статьи 53 ГК РФ.

⁷⁷ Постановление ФАС Московского округа от 06.07.2005г. №КА-А40/5949—05

⁷⁸ Федеральный закон от 21.11.1996г., №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №48, ст. 5369

⁷⁹ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 11.11.2004г. № А17—1290/5, № А17—2409/5

⁸⁰ Постановление Правительства РФ от 02.02.2001г. №85 «Об утверждении Положения о Государственном комитете Российской Федерации по статистике» // Собрание законодательства Российской Федерации от 12.02.2001г., №7, ст. 652; Постановление Правительства РФ от 30.06.2004г. №399 «Об утверждении Положения о Федеральной службе государственной статистики» // Собрание законодательства Российской Федерации от 09.08.2004г. №32 ст. 3346

Оба закона являются федеральными, однако в соответствии со статьей 4 ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» иные федеральные законы применяются постольку, поскольку не противоречат части первой ГК РФ.

Содержащееся в пункте 3 статьи 7 Федерального закона «О бухгалтерском учете» правило не является безусловным. Так, пункт 4 статьи 7 данного закона устанавливает, что в случае разногласий между руководителем организации и главным бухгалтером (бухгалтера) по осуществлению отдельных хозяйственных операций документы по ним могут быть приняты к исполнению с письменного распоряжения руководителя организации, который несет всю полноту ответственности за последствия осуществления таких операций.

Следовательно, отсутствие подписи главного бухгалтера (бухгалтера), при наличии подписи лица, выполняющего функции единоличного исполнительного органа юридического лица (директора, генерального директора и т.д.), не влечет недействительность сделки.

§8. Сделки, совершаемые в простой письменной форме

«1. Должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения:

- 1) сделки юридических лиц между собой и с гражданами;
- 2) сделки граждан между собой на сумму, превышающую десять тысяч рублей, а в случаях, предусмотренных законом, – независимо от суммы сделки».⁸¹

Закон, и только закон, может устанавливать, что определенные сделки граждан между собой должны быть совершены в простой письменной форме независимо от суммы сделки.

Сделки юридических лиц между собой и сделки юридических лиц с гражданами, сделки между гражданами должны быть совершены не в простой письменной форме, а в нотариальной письменной форме только если это:

- прямо указано в законе;
- это не указано в законе, но стороны договорились о такой форме сделки.⁸²

Сделки, для совершения которых установлена простая письменная форма, могут быть совершены без соблюдения такой формы, если эти сделки

исполняются при самом их совершении, и если при этом несоблюдение простой письменной формы не влечет их недействительность.⁸³

Например, юридическое лицо «А» заключает с юридическим лицом «Б» договор купли-продажи коробки карандашей. Сделка должна быть совершена в простой письменной форме (стороны сделки – юридические лица). Но если заключение сделки, её совершение, исполнение (передача коробки карандашей, передача денег в уплату цены этой коробки) происходят одновременно, то согласно статьям 159 и 161 ГК РФ «А» и «Б» могут не утруждать себя приданием своей сделки письменной формы.

⁸¹ п.1 ст. 161 ГК РФ

⁸² «Как видно из названия ст. 161 ГК РФ „Сделки, совершаемые в простой письменной форме“, она регулирует порядок совершения сделок, требующих простой письменной формы, а не сделок, требующих нотариального удостоверения. Случаи, когда необходимо соблюдение нотариальной формы сделок, указаны в специальной ст. 163 ГК РФ, а не в ст. 161 ГК РФ... из грамматического толкования текста п. 1 ст. 161 ГК РФ следует, что в подп. 1 и 2 указаны случаи, когда сделки должны совершаться в простой письменной форме... ее содержание не может толковаться иначе как установление правил совершения сделок именно в простой письменной, а не в устной или нотариальной форме» – Дело по заявлению Козырева // Бюллетень ВС РФ. 1999. №12

⁸³ ст. ст. 159, 161 ГК РФ

§9. Последствия несоблюдения простой письменной формы сделки

Пункт 2 статьи 162 ГК РФ ясно и прямо устанавливает, что несоблюдение простой письменной формы сделки **влечет недействительность сделки только** если:

- такое последствие прямо указано в законе;⁸⁴ или
- такое последствие прямо установлено соглашением сторон.⁸⁵

Во всех остальных случаях несоблюдение простой письменной формы сделки не влияет на её действительность.

Если простая письменная форма сделки не соблюдена, то стороны не имеют права ссылаться на свидетельские показания, для того чтобы доказать:

- наличие сделки;
- условия, содержащиеся в сделке.

Эти факты могут быть доказаны только посредством письменных и иных доказательств.⁸⁶

Процессуальное законодательство⁸⁷ устанавливает, что доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке **сведения о фактах**, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Одним из способов получения сведений являются свидетельские показания. Свидетельские показания – это **способ** получения сведений, являющихся доказательством, а не сами сведения.

Правильнее было бы сказать, что при несоблюдении простой письменной формы сделки стороны не вправе ссылаться в подтверждение сделки и её условий на сведения, полученные с помощью свидетельских показаний, но вправе ссылаться на доказательства (сведения), полученные другими средствами: письменными документами и материалами, заключениями экспертов, объяснения третьих лиц и т. д. Объяснения третьих лиц, формально, не являются свидетельскими показаниями. Поэтому возможна ситуация, когда лица, являющиеся по сути свидетелями, вступают в процесс в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, и представляют суду необходимые для стороны сведения не в виде свидетельских показаний, а в виде объяснения третьего лица.

Необходимо отметить, что статья 162 ГК РФ определяет **общие** последствия несоблюдения простой письменной формы сделки. Закон или соглашение сторон может прямо устанавливать иные или дополнительные последствия нарушения формы сделки.

Например, статья 887 ГК РФ определяет, что «несоблюдение простой письменной формы договора хранения не лишает стороны права ссылаться на свидетельские показания в случае спора о тождестве вещи, принятой на хранение, и вещи, возвращенной хранителем».

⁸⁴ ч.1 ст.162 ГК РФ; «Договор поручительства должен быть совершен в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора поручительства» – ст.362 ГК РФ; «Несоблюдение формы сделки по уступке доли (части доли) в уставном капитале общества, установленной настоящим пунктом или уставом общества, влечет ее недействительность» – статья 21 Федеральный закон от 08.02.1998г. N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 7, ст. 785; Постановление ФАС Центрального округа от 12.03.2003г. № А23—2595/02Г-7—178

⁸⁵ ч.2 ст.162 ГК РФ

⁸⁶ ч.2 ст.162 ГК РФ

⁸⁷ ст.55 ГПК РФ; ст.64 АПК РФ

Статья 887 ГК РФ, предоставляя сторонам право ссылаться на свидетельские показания в случае спора о тождестве вещи, принятой на хранение, и вещи, возвращенной хранителем, не устранил действие статьи 162 ГК РФ, и стороны по-прежнему лишены права ссылаться на свидетельские показания, для того чтобы доказать наличие сделки (договора хранения) и условия сделки (договора хранения).⁸⁸

§10. Последствия несоблюдения простой письменной формы договора

Статья 432 ГК РФ определяет, что «договор считается заключенным, если между сторонами, **в требуемой в подлежащих случаях форме**, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора». Статья 432 ГК РФ прямо не устанавливает, что несоблюдение формы договора влечет не заключение договора либо влечет недействительность такого договора.⁸⁹

Незаключенность договора либо недействительность договора как последствия несоблюдения письменной формы договора должны быть прямо предусмотрены императивными нормами, относящимися к договору, для которого законодательством установлена письменная форма. Такие последствия не могут быть определены посредством толкования нормы права.

Необходимость прямого указания в законе последствий несоблюдения письменной формы договора следует из статьи 162 ГК РФ, которая устанавливает, что «в случаях, **прямо указанных** в законе или в соглашении сторон» несоблюдение простой письменной формы сделки влечет её недействительность. Закон, а именно часть 1 статьи 162 ГК РФ, прямо устанавливает последствие несоблюдения простой письменной формы сделки – лишение сторон права ссылаться на свидетельские показания относительно наличия сделки и относительно условий, содержащихся в сделке.

Ни статья 162 ГК РФ, ни какая-либо иная статья ГК РФ не устанавливают других общих последствий несоблюдения письменной формы сделки, в том числе, последствий несоблюдения письменной формы договора.

В тех случаях, когда несоблюдение письменной формы договора (сделки) ведет к признанию договора (сделки) незаключенным, законодатель прямо устанавливает такое последствие нарушения формы договора (сделки). Так, например, статья 555 ГК РФ определяет, что «при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным»; статья 654 ГК РФ гласит, что «при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным»; статья 651 ГК РФ определяет, что договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, «несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность».

⁸⁸ «Довод кассатора о свидетельских показаниях отклоняется как несостоятельный, ибо последние были оценены судом наряду с другими доказательствами по делу. Кроме того, пунктом 3 статьи 887 Кодекса возможность ссылаться на свидетельские показания предоставлена лишь в случае спора о тождестве вещи, принятой на хранение, и вещи, возвращенной хранителем» – Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.12.2001г. N А43—6076/01—20-237

⁸⁹ «Несоответствие соглашения сторон по рассматриваемому вопросу требованиям ст. 452 ГК РФ, устанавливающей обязательность письменной формы договора, на которое указывает суд апелляционной инстанции, не может являться безусловным основанием для признания такой сделки незаключенной, учитывая положения ст. 162 ГК РФ, предусматривающей последствия несоблюдения простой письменной формы сделки» – Постановление ФАС Центрального округа от 24.09.2002г. NA23—3374/01Г-9—241

§11. Нотариальная письменная форма сделки

Сделка должна быть совершена в нотариальной письменной форме, только если это прямо предусмотрено (1) законом или (2) соглашением сторон.

Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.⁹⁰

Документ, на котором, проставляется удостоверительная надпись, должен соответствовать требованиям, предъявляемым к письменным сделкам.

В силу закона подлежат нотариальному удостоверению, в частности:

- договор ренты;⁹¹
- уступка требования, основанного на сделке, совершенной в нотариальной форме;⁹²
- доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами, за исключением случаев, предусмотренных законом;⁹³
 - доверенность, выдаваемая в порядке передоверия;⁹⁴
 - брачный договор, его изменение или расторжение;⁹⁵
 - согласие супруга на распоряжение общим имуществом супругов.⁹⁶

Если сделка должна быть совершена в письменной нотариальной форме в силу соглашения сторон сделки, то такое соглашение сторон о нотариальной форме сделки может быть включено в виде условия в текст самой сделки, либо может быть оформлено в виде отдельного соглашения сторон по данному вопросу.⁹⁷

Статья 452 ГК РФ устанавливает, что соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Соответственно, если договор был заключен в нотариальной форме, то дополнительные соглашения к договору, включая дополнительное соглашение, в котором стороны исключают нотариальную форму дополнительных соглашений, должны быть так же совершены в нотариальной форме.

Порядок нотариального удостоверения сделок установлен Основами законодательства о нотариате⁹⁸ и разъяснен в Методических рекомендациях по совершению отдельных видов нотариальных действий⁹⁹

В силу основ законодательства о нотариате:

⁹⁰ ст.163 ГК РФ

⁹¹ ст.584 ГК РФ

⁹² ст.389 ГК РФ

⁹³ ст.185.1 ГК РФ

⁹⁴ ст.187 ГК РФ);

⁹⁵ ст. ст.41, 43 Семейного Кодекса РФ. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995г. №223-ФЗ // Собрании законодательства Российской Федерации от 01.01.1996 г. N 1 ст. 16

⁹⁶ ст.35 СК РФ

⁹⁷ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 12.04.2005г. №А29—4190/2004—2э; Постановление ФАС Московского округа от 23.11.2000г. № КГ-А40/5219—00

⁹⁸ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993г. N 4462—1 // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 10, ст. 357

⁹⁹ Методические рекомендации по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации. Утверждены Приказом Минюста РФ от 15.03.2000г. №91 // Бюллетень Минюста РФ, №4, 2000

формы удостоверительных надписей на сделках устанавливаются Министерством юстиции России;¹⁰⁰

содержание нотариально удостоверяемой сделки, а также заявления и иных документов должно быть зачитано вслух участникам. Документы, оформляемые в нотариальном порядке, подписываются в присутствии нотариуса. Если гражданин вследствие физических недостатков, болезни или по каким-либо иным причинам не может лично расписаться, по его поручению, в его присутствии и в присутствии нотариуса сделку, заявление или иной документ может подписать другой гражданин с указанием причин, в силу которых документ не мог быть подписан собственноручно гражданином, обратившимся за совершением нотариального действия;¹⁰¹

нотариус обязан разъяснить сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки и проверить, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона;¹⁰²

договоры отчуждения и о залоге имущества, подлежащего регистрации, могут быть удостоверены при условии представления документов, подтверждающих право собственности на отчуждаемое или закладываемое имущество;¹⁰³.

доверенность, выдаваемая в порядке передоверия, подлежит нотариальному удостоверению по представлению основной доверенности, в которой оговорено право передоверия, либо по представлении доказательств того, что представитель по основной доверенности вынужден к этому силою обстоятельств для охраны интересов выдавшего доверенность;¹⁰⁴

количество экземпляров документов, в которых излагается содержание сделки, удостоверяемой в нотариальном порядке, определяется лицами, обратившимися за совершением нотариального действия, но не может превышать количество сторон, участвующих в сделке. Однако завещание и договоры о залоге имущества, возведении жилого дома, отчуждении жилого дома и другого недвижимого имущества предоставляются нотариусу не менее чем в двух экземплярах, один из которых остается в делах нотариальной конторы.¹⁰⁵

Методические рекомендации, в частности, устанавливаю:

в случаях, когда удостоверяемые нотариусом документы изложены на нескольких отдельных листах, они прошиваются, а листы нумеруются. Количество прошитых листов заверяется подписью нотариуса с приложением его печати;

если нотариально удостоверяемый документ подписывается лицами, исправления в нем оговариваются и подтверждаются подписями этих лиц, а также в конце удостоверительной надписи подписью нотариуса с приложением его печати. При этом исправления делаются так, чтобы все ошибочно написанное, а затем зачеркнутое можно было прочесть в первоначальном тексте;

если документ, подлежащий удостоверению или свидетельствованию, изложен неправильно или неграмотно, нотариус предлагает обратившемуся лицу исправить его или составить новый. По просьбе обратившегося лица документ может быть составлен нотариусом;

удостоверительная надпись на документе располагается сразу после подписи лица (или лиц) на этой же странице. Если удостоверительная надпись не умещается на этой странице, она может быть продолжена или изложена полностью на обороте документа либо на прикрепленном к документу листе бумаги;

¹⁰⁰ ст.51 Основ законодательства о нотариате

¹⁰¹ ст.44 Основ законодательства о нотариате

¹⁰² ст.54 Основ законодательства о нотариате

¹⁰³ ст.55 Основ законодательства о нотариате

¹⁰⁴ ст.59 Основ законодательства о нотариате

¹⁰⁵ ст.60 Основ законодательства о нотариате

совершая удостоверение сделок с имуществом, нотариус проверяет принадлежность этого имущества на праве собственности или ином вещном праве, наличие сособственников, наличие обременений, запрещения отчуждения или ареста данного имущества;

при совершении сделок с недвижимым имуществом нотариусом проверяются документы, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

при удостоверении сделок с имуществом юридических лиц нотариусом проверяются правомочия органов или лиц по распоряжению имуществом в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами и учредительными документами юридических лиц;

при удостоверении сделок с участием несовершеннолетних, недееспособных или не полностью дееспособных нотариус проверяет наличие согласия их законных представителей и (или) органа опеки и попечительства на совершение сделки, когда это требуется в соответствии с законом.

Нотариусы, занимающиеся частной практикой, и нотариусы, работающие в государственных нотариальных конторах, вправе удостоверять любые сделки.¹⁰⁶ Должностные лица органов исполнительной власти, которые вправе совершать нотариальные действия, удостоверяют только завещания и доверенности. Должностные лица консульских учреждений России вправе удостоверять любые сделки, кроме договоров об отчуждении недвижимого имущества, находящегося на территории России.¹⁰⁷

Формы удостоверительных надписей на сделках устанавливаются Минюстом и зависят от существа сделки и от участников сделки. Так, например, удостоверительная надпись на договоре с участием юридического лица гласит:

«Город (село, поселок, район, край, область, республика)

Дата (число, месяц, год) прописью

Настоящий договор удостоверен мной, (фамилия, имя, отчество), нотариусом (наименование государственной нотариальной конторы или нотариального округа). Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а также правоспособность (наименование юридического лица) и полномочия его представителя проверены.

Зарегистрировано в реестре за N

Взыскано госпошлины (по тарифу)

Печать Нотариус Подпись».¹⁰⁸

Подробная законодательная регламентация порядка нотариального удостоверения сделки, формализм данной формы сделки, должны гарантировать правомерность такой сделки.

Является ли нарушение какой – либо части процедуры нотариального удостоверения сделки, например, проставление удостоверительной надписи, форма которой не утверждена Минюстом России, или наличие в тексте не обговоренных подчисток, дописок, основанием для того, чтобы признать нотариальную форму не соблюденной?

¹⁰⁶ Исключительной компетенцией нотариусов, работающих в государственных нотариальных конторах, является выдача свидетельства о праве на наследство и принятие мер к охране наследственного имущества. Но полномочия на совершение и этих действий совместным решением органа юстиции и нотариальной палаты могут быть переданы частному нотариусу, если в нотариальном округе отсутствует государственная нотариальная контора (ст.36 Основ законодательства о нотариате).

¹⁰⁷ ст. ст. 35—38 Основ законодательства о нотариате

¹⁰⁸ Формы реестров для регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств и удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах, утверждены Приказом Минюста России от 10.04.2002г. №99 (зарегистрирован Минюстом России 18.04.2002 г., регистрационный N 3385) // Российская газета, №74, 24.04.2002; Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, №20, 20.05.2002.

Если исходить из предназначения нотариальной формы сделки, то удостоверительная надпись нотариуса не просто означает, что нотариус видел этот документ. Удостоверительная надпись означает, что нотариус осуществил все действия, требуемые законом, и что данная сделка законна. Полагаю, что **любое** несоблюдение всей либо части процедуры нотариального удостоверения сделки, в частности, проставление удостоверительной надписи, форма которой не утверждена Минюстом России, наличие в тексте не обговоренных подчисток, дописок, подписание сделки вне присутствия нотариуса является несоблюдением нотариальной формы сделки. В противном случае, какой смысл во всей этой процедуре и в этой надписи?

Однако судебная практика содержит примеры, когда формализм, в котором собственно и состоит сущность нотариальной формы сделки,¹⁰⁹ игнорируется судами:

несоблюдение требований удостоверительной процедуры само по себе не является безусловным основанием для признания сделки недействительным;¹¹⁰

нарушение нотариусом процедуры совершения нотариальных действий влечет ответственность нотариуса, но не влияет на права и обязанности лиц, обратившихся к нотариусу;¹¹¹

нотариальная форма сделки соблюдена, даже если проставление удостоверительной надписи производится нотариусом после того как стороны подписали сделку вне присутствия нотариуса и в день отличный от дня проставления удостоверительной надписи.¹¹²

Надо отметить, что само нормативное, прямо и ясно установленное законодателем, содержание статьи 163 ГК РФ дает возможность судам довольно либерально подходить к пониманию соблюдения нотариальной формы сделки. Буквальное прочтение статьи 163 ГК РФ позволяет признать нотариальную форму сделки соблюденной, если на документе, соответствующем статье 160 ГК РФ, есть удостоверительная надпись нотариуса, или иного должностного лица, имеющего право совершать такое нотариальное действие. При этом с точки зрения соблюдения нотариальной формы сделки, не важно где и при каких обстоятельствах составлялся сам документ, где и при каких обстоятельствах проставлялась удостоверительная надпись. Если следовать только тексту статьи 163 ГК РФ, то для признания соблюдения нотариальной формы сделки достаточно одного факта – наличия удостоверительной надписи.

Однако, игнорирование остального законодательства, обоснование соблюдения нотариальной формы только ссылкой на статью 163 ГК РФ, требующей для соблюдения нотариальной формы сделки простого наличия удостоверительной надписи, является неправомерным, так как статья 168 ГК РФ для действительности сделки требует, чтобы сделка соответствовала требованиям **всех** законов и требованиям всех правовых актов.

§12. Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки

«Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения сделки, суд по требованию исполнившей

¹⁰⁹ Я говорю о сущности **формы** сделки, но не о сущности самой сделки.

¹¹⁰ Постановление Президиум ВС РФ от 19.04.2000г. №29пв-2000

¹¹¹ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 22.09.2004г. №А26—3323/04—25

¹¹² Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.08.2002г. № А56—7486/02

сделку стороны вправе признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется».¹¹³

Сделка, требующая нотариальной формы, может быть признана действительной, если, не считая отсутствия нотариальной формы:

1) сделка во всем остальном не противоречит правовым актам;¹¹⁴

2) сделка действительно была заключена;¹¹⁵

3) одна из сторон сделки действительно уклоняется от удостоверения сделки, а подача иска не является способом обойти правовые акты, например, судебные акты об аресте имущества.¹¹⁶ Уклоняется ли сторона от удостоверения сделки или нет, является вопросом фактов каждого конкретного судебного дела.

Статья 311 ГК РФ устанавливает, что кредитор вправе не принимать исполнения обязательства по частям, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства и не вытекает из обычаев делового оборота или существа обязательства. Передача части имущества является частичным исполнением обязательства только тогда, когда она признается такой в силу правового акта, условий обязательства, обычая делового оборота, существа обязательства. Во всех остальных случаях, сделка должна быть исполнена хотя бы одной из сторон полностью, а не частично.

Как уже отмечалось выше, сделка, требующая нотариальной формы, может быть признана действительной, если она во всем остальном не противоречит правовым актам. Частичное исполнение сделки допускается только в случаях, указанных в статье 311 ГК РФ. Таким образом, суд вправе по требованию стороны частично исполнившей сделку признать данную сделку действительной, только если такое частичное исполнение сделки предусмотрено законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или вытекает из обычаев делового оборота и существа обязательства.

Требование о признании сделки действительной в силу прямого и ясного предписания статьи 165 ГК РФ вправе предъявить только лицо, являющееся стороной сделки. Всякое иное лицо, например, залогодатель, или лицо, фактически исполнившее обязательство, не имеет такого права.¹¹⁷ Более того, в силу статьи 165 ГК РФ такой иск вправе предъявить не просто лицо, являющееся стороной сделки, а лицо, являющееся стороной сделки **и исполнившее** (полностью или частично) сделку.

Например, если «А» и «Б» заключили сделку, и «А» исполнил сделку, то «Б» не вправе предъявить иск о признании сделки действительной.

Статья 165 ГК РФ не устанавливает в течение, какого срока может быть предъявлен иск о признании сделки действительной. Полагаю, что иск о признании сделки действительной может быть подан в течение общего, трехгодичного, срока исковой давности. Если сторона уклоняется от нотариального удостоверения сделки, то тем самым она препятствует другой стороне осуществить её права, заложенные в договоре, нарушает права стороны исполнившей сделку. Исходя из общего правила об определении начала срока исковой давности,¹¹⁸ трехгодичный срок исковой давности должен исчисляться не с момента совершения сделки, а с момента, когда сторона стала уклоняться от нотариального удостоверения этой сделки.

¹¹³ п.1 ст.165 ГК РФ

¹¹⁴ Определение ВС РФ от 18.08.1993г. Дело по иску Шипина // Бюллетень ВС РФ, 1994, №2

¹¹⁵ «Таким образом, сделка, требующая нотариального удостоверения, но не оформленная надлежащим образом, может быть признана судом действительной. Однако данное правило допустимо при условии доказанности самого факта заключения договора» – Определение ВС РФ от 20.01.1994г. Дело по иску супругов Белых // Бюллетень ВС РФ, 1994, №5

¹¹⁶ Определение ВС РФ от 21.07.1997г. Дело по иску Кушхова // Бюллетень ВС РФ, №11, 1997

¹¹⁷ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.10.1998г. №1500

¹¹⁸ ст.200 ГК РФ

Предоставление стороне, исполнившей сделку, права требовать признания данной сделки действительной является способом защиты прав такой стороны. Соответственно, установленной статьей 165 ГК РФ правило, что «суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать сделку действительной», необходимо рассматривать, как правило, согласно которому суд обязан признать соответствующую сделку действительной. Если сделка, требующая нотариальной формы, во всем ином, кроме несоблюдения нотариальной формы, не противоречит праву, то такая сделка должна быть признана судом действительной, в такой ситуации у суда нет права выбора признавать или не признавать сделку действительной.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении сделки.¹¹⁹

¹¹⁹ п.3 ст.165 ГК РФ

Глава 3. Государственная регистрация сделки

§1. Общие положения

«1. В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

2. Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации».¹²⁰

«Государственная регистрация – как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, – призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создает гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность».¹²¹

Целями введения государственной регистрации являются: определенность правового статуса отдельных объектов недвижимости и государственный контроль за законностью совершаемых с недвижимостью сделок в интересах как самих участников, так и третьих лиц. Требование о государственной регистрации установлено, прежде всего, в интересах третьих лиц, а не участников договора. Следовательно, стороны договора не вправе ссылаться на отсутствие регистрации, если они не приняли мер по устранению этого нарушения.¹²²

Государственная регистрация сделки не является какой-либо формой сделки. Государственная регистрация сделки и форма сделки имеют разную правовую природу и являются предметом регулирования самостоятельных норм,¹²³ требование о государственной регистрации не относится к требованиям, предъявляемым к форме сделки,¹²⁴ поэтому неправомерно нормы права, относящиеся к форме сделки, распространять по аналогии или по иному основанию на правоотношения, связанные с государственной регистрацией сделки.

Согласно пункту «о» статьи 71 Конституции РФ гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации. Пункт 1 статьи 131 и пункт 1 статьи 164 ГК РФ устанавливают, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется только в случаях, когда такая регистрация предусмотрена ГК РФ и иными федеральными законами (п. 2 ст. 3 ГК РФ). Таким образом, в силу Конституции России и ГК

¹²⁰ п.1 ст.164 ГК

¹²¹ Определение Конституционного Суда РФ от 05.06.2001г. №132-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества „РЕБАУ АГ“ на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 165 и пунктом 3 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда Российской Федерации, 2002г., №1

¹²² Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 22.02.2005г. №Ф08—6529/2004

¹²³ Постановление ФАС Уральского округа от 24.04.2005г. №Ф09—575/05-ГК

¹²⁴ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.01.2002г. №А56—21086/01

РФ только Российская Федерация праве издавать законы, в которых определяются права на недвижимое имущество и виды сделок с ним, подлежащие обязательной государственной регистрации. Субъекты Российской Федерации, муниципальные образования не имеют такого права.¹²⁵

В некоторых случаях стороны договора, относительно которого нет императивной нормы федерального закона о государственной регистрации такого договора, указывают, что договор вступает в силу с момента государственной регистрации договора. Включение сторонами в договор, не подлежащий государственной регистрации, условия о том, что он подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента государственной регистрации, противоречит нормам ГК РФ о моменте заключения договора, в частности, статье 433 ГК РФ. Такое условие договора является ничтожным в силу статьи 168 ГК РФ.¹²⁶ Ничтожность данного условия договора не влечет ничтожность всего договора, так как можно предположить, что сделка была бы совершена и без ничтожного условия относительно государственной регистрации договора.¹²⁷

Если договор содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор), и один из видов договора, содержащийся в смешанном договоре подлежит, государственной регистрации, то весь смешанный договор подлежит регистрации. При отсутствии такой регистрации весь смешанный договор считается незаключенным.¹²⁸

Не подлежит государственной регистрации предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации, так как в этом случае предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательства по поводу недвижимого имущества.¹²⁹

Законодательством прямо не урегулирован порядок регистрации сделки, перехода права и/или регистрации права на основании заявления одной стороны сделки в случае ликвидации второй стороны сделки на момент подачи заявления о регистрации. В этом случае подлежит применению аналогия закона. Статьями 165 и 551 ГК РФ установлено, что в случае, если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации сделки и перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации сделки и перехода права собственности. В этой ситуации государственная регистрация сделки и перехода права собственности производится на основании решения суда. Подобным образом должен быть решен и вопрос о возможности регистрации сделки, перехода права и/или регистрации права на основании заявления одной стороны сделки в случае ликвидации второй стороны сделки на момент подачи заявления о регистрации.

¹²⁵ п.2 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001г. №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ, 2001г., №4

¹²⁶ п.5 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001г. №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ, 2001г., №4; Постановление ФАС Московского округа от 17.01.2003г. № КГ-А40/8923—02

¹²⁷ ст.180 ГК РФ

¹²⁸ п.13. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001г. №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ, 2001г., №4

¹²⁹ п.14 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001г. №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ, 2001г., №4; Постановление ФАС Уральского округа от 04.11.2003г. №Ф09—3115/03-ГК

Если одна из сторон сделки ликвидирована на момент подачи заявления о регистрации сделки, о регистрации перехода права и/или о регистрации права, то регистрация сделки, регистрация перехода права и/или регистрации права осуществляется на основании решение суда о государственной регистрации сделки, вынесенного по заявлению другой стороны сделки.¹³⁰

«62. На основании статей 58,1110и 1112 ГК РФ обязанности продавца по договору купли-продажи переходят к его универсальным правопреемникам. Поэтому покупатель недвижимого имущества вправе обратиться с иском о государственной регистрации перехода права собственности (статья 551 ГК РФ) к наследникам или иным универсальным правопреемникам продавца.

При отсутствии наследников продавца либо при ликвидации продавца – юридического лица судам необходимо учитывать следующее.

Покупатель недвижимого имущества, которому было передано владение во исполнение договора купли-продажи, вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности. Отказ государственного регистратора зарегистрировать переход права собственности в связи с отсутствием заявления продавца может быть обжалован в суд по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ.

Рассматривая такое требование покупателя, суд проверяет исполнение продавцом обязанности по передаче и исполнение покупателем обязанности по оплате. Если единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю является отсутствие продавца, суд удовлетворяет соответствующее требование покупателя. В резолютивной части решения суд обязывает государственного регистратора совершить действия по государственной регистрации перехода права собственности.

В то же время регистрация перехода права собственности к покупателю на основании судебного решения не является препятствием для оспаривания учредителями ликвидированного продавца или иными заинтересованными лицами права покупателя на недвижимое имущество».¹³¹

Ни Гражданский кодекс, ни ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не устанавливают в течение какого времени с момента совершения сделки, она должна быть зарегистрирована. Полагаю обоснованной позицию ФАС Северо-Западного округа,¹³² который в 2003 году рассматривая иск о недействительности незарегистрированного договора купли-продажи от 16.11.1998г., отказал в удовлетворении иска, в частности, указав, что «договор сторонами исполнен, и возможность государственной регистрации перехода права собственности на проданное по спорному договору имущество не утрачена». **Таким образом, сделка, подлежащая государственной регистрации, может быть зарегистрирована независимо от времени её совершения, если отсутствуют иные правовые основания для отказа в регистрации, и возможность государственной регистрации не утрачена.** Как уже было показано выше, ликвидация одной из сторон

¹³⁰ Постановление Президиума ВАС №1069/03 от 27.05.2003г. // Вестник ВАС РФ, 2003, №10; Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа в от 27.07.2005г. №А33—26665/04-С2-Ф02—3534/05-С2 Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 21.03.2005г. №Ф04—1304/2005 (9512-А27—22)

¹³¹ п.62 Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ, N 6, июнь, 2010

¹³² Постановление ФАС Северо-Западного округа от 06.08.2003г. №А05—9710/02—485/5

сделки на момент подачи заявления о государственной регистрации не ведет к утрате возможности государственной регистрации.

§2. Государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.¹³³ Из данной нормы следует, что договор аренды недвижимого имущества не подлежит государственной регистрации только, если это прямо предусмотрено специальным правилом. Если нет прямой нормы права, освобождающей договор аренды недвижимого имущества от государственной регистрации, то такой договор аренды недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации.¹³⁴

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.¹³⁵

Нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным. В ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, соответственно к договорам аренды нежилых помещений должны применяться правила пункта 2 статьи 651 ГК РФ. Договор аренды нежилых помещений, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента, определяемого в соответствии с пунктом 1 статьи 433 ГК РФ.¹³⁶

Срок, исчисляемый годами, истекает в соответствующие месяц и число последнего года срока.¹³⁷ Законодательство не содержит ответа на вопрос: «Какому числу должно «соответствовать» число? Число должно «соответствовать» числу наступления события или оно должно «соответствовать» числу следующего дня, дня, с которого, в силу статьи 191 ГК РФ, должно начинаться течение срока? Если, например, договор действует с 1 марта, то соответствующее число – это 1 марта (день наступления события), или соответствующее число – это 02 марта, день, с которого в силу статьи 191 ГК РФ, должно начинаться течение срока?

Судебная практика с 70-х годов девятнадцатого века и по настоящее время исходит из того что, «соответствующий день», означает день, имеющий в календарном месяце тот же самый порядковый номер, что день, когда событие наступило. Если событие произошло 7 января, то данному дню будут соответствовать 7 февраля, 7 марта и так далее.¹³⁸ «Соответствующий месяц» означает календарный месяц, имеющий то же самое наименование, что и месяц, в котором начал течь срок. Таким образом, годичный срок, исчисляемый от 10 января 2000г., например, даты подписания договора аренды, истекает 10 января 2001г.

Общее правило исчисления сроков было распространено судами и на сроки действия договоров аренды зданий (сооружений): годичный срок аренды истекал в соответствующий месяц и число последнего года срок, т.е договор аренды здания (сооружения)

¹³³ п.2 ст.609 ГК РФ

¹³⁴ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 22.05.2001г. №А56—2334/01

¹³⁵ п.2 ст.651 ГК РФ

¹³⁶ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000г. №53

¹³⁷ ч. 1 ст.191 ГК РФ

¹³⁸ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 27.07.1999г. № А05—6009/97—418/11; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 26.02.2003г. № Ф03-А73/03—2/155; Постановление ФАС Московского округа от 23.11.2004г. № КГ-А40/10778—04

считался заключенным на 1 год если срок действия договора устанавливался, например, с 18.08.2000 по 18.08.2001г.¹³⁹

Президиум ВАС РФ нарушил единообразие применения норм права и в целях применения пункта 2 статьи 651 ГК РФ, т.е. в целях определения срока аренды по договору аренды зданий (сооружений), установил, не указав оснований и аргументации, новое правило исчисления сроков для договоров аренды зданий (сооружений). Правило противоречащее статье 192 ГК РФ. Согласно данному правилу срок действия договора аренды здания (сооружения), определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года признан равным году.¹⁴⁰

Соответственно, если договор аренды помещения заключен на срок с 01.02.2000г. по 31.01.2001г., то согласно общему правилу исчисления сроков срок действия данного договора менее года, т.к. он был бы равен году, если бы срок истек в соответствующие месяц и число последнего года срока, т.е. 01.02.2001г. Однако в силу указаний Президиума ВАС РФ для договора аренды здания (сооружения) годичный срок, вопреки статье 192 ГК РФ, истекает не в соответствующие месяц и число последнего года срока, в день, предшествующий соответствующим месяцу и числу последнего года срока, т.е. в нашем примере годичный срок истекает не 01.02.2001г., а 31.01.2001г.

Новый подход к исчислению сроков, установленный Президиумом ВАС РФ для договоров аренды здания (сооружения), в полной мере используется судами для разрешения соответствующих споров.¹⁴¹

В некоторых случаях стороны, подписав договор аренды здания (сооружения) на срок более года, т.е. договор, подлежащий государственной регистрации, по прошествии некоторого времени подписывают дополнительное соглашение, внося изменения в данный договор аренды, устанавливая новый срок действия договора аренды – менее года. При этом стороны не производят государственной регистрации договора аренды в первоначальной редакции со сроком действия договора более года.

Суды полагают, что так как:

дополнительным соглашением, добровольно подписанным сторонами до истечения годичного срока, срок действия договора аренды установлен менее года, и

возможность внесения изменений в подписанный, но не зарегистрированный договор действующим законодательством не ограничена,

то договор аренды, в редакции дополнительного соглашения, имеет полную юридическую силу и обязывает стороны.¹⁴²

В целом данный подход судов к вышеуказанной ситуации представляется обоснованным. Остается открытым вопрос о сроке, с которого такой договор аренды действует.

Например, договор аренды помещения подписан сторонами с 01.01.2000г. Срок действия договора аренды с 01.01.2000г. по 01.01.2002г. 01.03.2000г. стороны подписывают дополнительное соглашение к договору аренды от 01.01.2000г. Согласно указанному дополнительному соглашению срок договора аренды устанавливается с 01.01.2000г. по 01.12.2000г.

¹³⁹ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 18.12.2001г. №А10—2161/01—15-Ф02—3073/01-С2; Постановление ФАС Центрального округа от 20.06.2001г. №А14—8919-00/298/20

¹⁴⁰ п.3 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002г. №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ, 2002г., №3

¹⁴¹ Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 23.06.2005г. №А17—295/3 и от 02.03.2005г. №А29—1115/2004—2; Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 13.02.2002г. №А69—554/01—9-8-Ф02—130/02-С2

¹⁴² Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 02.09.2004г. №А11—686/2004-К1—1/28 и от 19.10.2004г. №А17—50/9

С какого момента действует договора аренды помещения: с 01.01.2000г. или с какого-либо иного момента? Документ названный «Договор аренды помещения» со сроком действия с 01.01.2000г. по 01.01.2002г. не являлся договором в прямом смысле данного слова, так как данный «договор» подлежал государственной регистрации и до момента такой регистрации, в силу статьи 433 ГК РФ, являлся незаключенным, т.е. не имеющим никакой юридической силы; до момента государственной регистрации данного «договора» между сторонами нет правоотношений. Поэтому дополнительное соглашение к договору аренды от 01.01.2000г. не может рассматриваться как документ, изменяющий существующие правоотношения, а должен рассматриваться как документ создающий правоотношения. Именно с момента заключения дополнительного соглашения к договору аренды, т.е. с 01.03.2000г., между сторонами, в силу статьи 433 ГК РФ, возникают правоотношения, урегулированные договором аренды. Срок действия такого договора будет с 01.03.2000г. по 01.12.2000г. При этом период с 01.01.2000г. по 01.03.2000г. может рассматриваться как период, в который существовали отношения между сторонами, и на который, согласно статье 426 ГК РФ, распространяются условия заключенного сторонами договора.

В соответствии со статьей 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Согласно статье 433 ГК РФ договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта, а договор, подлежащий государственной регистрации, – с момента такой регистрации. По смыслу приведенных норм, срок действия договора не может начинаться ранее момента заключения договора, а период, предшествующий моменту заключения договора, не может засчитываться в срок действия договора.¹⁴³

Как следствие, если стороны установили, что условия заключенного ими договора аренды здания (сооружения) применяются к их отношениям, существовавшим в течение определенного периода времени до его заключения, то при исчислении срока аренды в целях определения, подлежит договор государственной регистрации или нет, период времени, который предшествовал заключению договора аренды здания (сооружения), и на который стороны распространили условия заключенного ими договора аренды здания (сооружения), не включается в срок аренды.¹⁴⁴

Например, стороны заключили договор аренды здания (сооружения) на срок с 01.01.2000г. по 01.10.2000г., и установили, что условия данного договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора с 01.01.1999г. Срок действия договора аренды должен исчисляться не с 01.01.1999г., а с 01.01.2000г.

Если стороны установили, что договор, подлежащий государственной регистрации, вступает в силу с момента подписания его обеими сторонами, то такое условие договора может рассматриваться как условие, согласно которому условия заключенного сторонами договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора (до его государственной регистрации в установленном законом порядке), т.е. с момента подписания договора обеими сторонами.¹⁴⁵

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.¹⁴⁶

¹⁴³ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.05.2004г. №А56—27225/03

¹⁴⁴ п.8 Письмо Президиума ВАС РФ №59 от 16.02.2001 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ, 2001, №4; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 06.09.2004г. №А21—4443/03-С2

¹⁴⁵ Постановление ФАС Уральского округа от 12.04.2004г. №Ф09—929/04-ГК

¹⁴⁶ п.2 ст.621 ГК РФ

Если окончание срока действия договора аренды здания (сооружения) связывается с моментом фактического исполнения сторонами обязательства,¹⁴⁷ то договор аренды должен считаться заключенным (возобновленным) на неопределенный срок, так как момент фактического исполнения обязательства может не совпадать с предусмотренными договором сроками исполнения и данный момент невозможно точно определить в момент заключения договора аренды.¹⁴⁸

Договор аренды здания (сооружения), возобновленный на неопределенный срок, в государственной регистрации не нуждается.¹⁴⁹

Если согласно условиям договора аренды здания (сооружения):

по окончании срока аренды договор считался продленным на тот же срок и на тех же условиях; и

договор аренды изначально заключен на срок менее года, то

по окончании первоначального срока действия договора (при продлении договор аренды) между сторонами начинает действовать новый договор аренды со сроком менее года, и такой договор аренды не подлежит государственной регистрации, так как срок продления (срок аренды по новому договору) менее одного года.¹⁵⁰

Продление действия договора аренды здания (сооружения), заключенного на срок менее одного года, не подпадает под действие статьи 651 ГК РФ и не требует государственной регистрации, так как статья 651 ГК РФ связывает государственную регистрацию договора аренды, момент его заключения, с процедурой заключения договора, а не продлением уже сложившихся правоотношений;¹⁵¹ соглашение о продлении срока действия договора, не требующего государственной регистрации, также не подлежит государственной регистрации.¹⁵²

Если стороны в договоре аренды здания (сооружения), использовали термин «продлонгация», то к «продлонгации» необходимо применять нормы относящиеся к продлению срока действия договора аренды здания (сооружения).¹⁵³

Поскольку погашение записи о регистрации договора аренды здания (сооружения) представляет собой внесение в единый государственный реестр записи о его прекращении, оно могло быть произведено только в порядке, установленном Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», по заявлению надлежащего лица с приложением необходимых документов.¹⁵⁴

В соответствии пункта 2 статьи 615 ГК РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. В ГК РФ и Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не содержится норм, исключających для договоров субаренды при-

¹⁴⁷ Обычно это происходит, когда стороны договора устанавливают: «Договор действует до выполнения сторонами своих обязательств».

¹⁴⁸ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.01.2002г. №А05—6174/01—342/5

¹⁴⁹ п.11 Письмо Президиума ВАС РФ №59 от 16.02.2001 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ, 2001, №4

¹⁵⁰ п.10 Письмо Президиума ВАС РФ №59 от 16.02.2001 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ, 2001, №4

¹⁵¹ Постановление ФАС Поволжского округа от 26.11.2002г. №А 49—3687/02—139/5

¹⁵² Постановление ФАС Северо-Западного округа от 06.09.2004г. №А21—4443/03-С2

¹⁵³ Постановление ФАС Центрального округа от 11.03.2004г. №А68—92/ГП-1—03; Постановление ФАС Уральского округа от 06.04.2001г. №Ф09—487/01-ГК

¹⁵⁴ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 04.09.2001г. №А13—1706/01—13

менение требования о государственной регистрации. Следовательно, требования законодательства о регистрации договора аренды распространяются также и на договор субаренды.¹⁵⁵

«14. Согласно пункту 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего.

Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (статья 310 ГК РФ), и оснований для применения судом положений статей 1102, 1105 этого Кодекса не имеется. В силу статьи 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

Если названным соглашением установлена неустойка за нарушение условий пользования имуществом, она подлежит взысканию с должника.

В то же время в силу статьи 308 ГК РФ права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, такое лицо не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (пункт 1 статьи 621 ГК РФ), а к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется пункта 1 статьи 617 ГК РФ».¹⁵⁶

§3. Государственная регистрация сделок с незавершенным строительством объектом

Незавершенный строительством объект в силу прямого указания статьи 130 ГК РФ является недвижимым имуществом, поэтому согласно статье 131 ГК РФ право собственности на него подлежит регистрации в порядке, установленном закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними».¹⁵⁷

Объекты недвижимости являются незавершенным строительством до момента принятия в эксплуатацию в установленном порядке.¹⁵⁸ Существующий порядок предполагает получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Разрешения на ввод объекта в экс-

¹⁵⁵ п.19 Письмо Президиума ВАС РФ №66 от 11.01.2002г. «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ, 2002, №3

¹⁵⁶ п. 14 Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ, N 1, январь, 2012

¹⁵⁷ п.17 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24.01.2000г. №51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда» // Вестник ВАС РФ, 2000, №3

¹⁵⁸ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 18.03.2003г. №А19—14967/02—35-Ф02—322/03-С2

платацию – это, документа, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию так же удостоверяет, что строительство, реконструкции выполнены в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, и что построенный, реконструированный, отремонтированный объект соответствует градостроительному плану земельного участка и проектной документации. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного здания, строения, сооружения, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.¹⁵⁹

Из статьи 55 Градостроительный кодекс, следует, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – является документом, подтверждающим факт создания здания, строения, сооружения, и прекращение существования объекта незавершенного строительства. Соответственно, является неправомерной регистрацией в качестве объекта незавершенного строительства объекта, в отношении которого выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию; объекта, который принят в эксплуатацию по акту государственной приемочной комиссии.¹⁶⁰

Имущество, являясь объектом незавершенного строительства, в правовом смысле приобретает статус недвижимого с момента государственной регистрации прав на него за лицом, создающим этот объект. Государственная регистрация прав на не завершенный строительством объект является необходимым условием, при котором имущество становится недвижимым в гражданско-правовом смысле. После государственной регистрации первичного права на объект незавершенного строительства на него в полной мере распространяется правовой режим недвижимого имущества.¹⁶¹

Не завершенный строительством объект являющийся предметом действующего договора строительного подряда не относится к недвижимому имуществу.¹⁶² В рамках действующего договора строительного подряда возможна лишь передача прав (уступка требования), а не передачи вещи, незавершенного строительством здания.¹⁶³

Сделки с объектом незавершенного строительства, включая продажу с торгов в порядке исполнительного производства, могут быть совершены только, после государственной регистрации права собственности на указанный объект незавершенного строительства.¹⁶⁴

Если незавершенный строительством объект является предметом действующего договора строительного подряда, то принудительная, в рамках исполнительного производства, регистрация за должником права собственности на данный объект является неправомерной.¹⁶⁵

¹⁵⁹ ст.55 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 03.01.2005 г. N 1 (часть I) ст. 16

¹⁶⁰ III ВАС РФ от 26.06.2001г. №4156/00

¹⁶¹ Постановления ФАС Северо-Западного округа от 14.04.2004г. №А56—20881/03; от 12.05.2003г. №А56—27973/02 и от 16.12.2002г. №А56—22498/02

¹⁶² п.16.Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ, №10, 1998г.

¹⁶³ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 27.02.2003г. №А11—3689/2002-К1—4/166Б

¹⁶⁴ п.17 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001г. №59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Вестник ВАС РФ, 2001г., №4; Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 27.06.2003г. №А19—19017/02—23-Ф02—1858/03-С2

¹⁶⁵ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 22.04.2004г. №А43—20435/2003—26-838

Согласно прямому предписанию статьи 130 ГК РФ, незавершенный строительством объект является недвижимым имуществом в силу прямого указания данной статьи независимо от наличия или отсутствия действующего договора строительного подряда. Однако, в данном случае следует признать обоснованной позицию ВАС РФ, введшего для определения незавершенного строительством объекта как недвижимого имущества не предусмотренный ГК РФ критерий наличия или отсутствия действующего договора строительного подряда.

Определенность, точная характеристика недвижимого имущества, расположение недвижимого имущества (зданий, сооружений, незавершенного строительством объект) на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества являются существенными условиями сделок с недвижимостью.¹⁶⁶

При наличии действующего договора строительного подряда, когда объект постоянно изменяется, критерий материальной, физической определенности недвижимого имущества не может быть соблюден.

В силу пункта 1 статьи 218 ГК РФ изготовление вещи порождает право собственности для изготовителя, когда она создана им для себя. Исходя из общего определения подряда, статья 702 ГК РФ и строительного подряда в частности, статья 740 ГК РФ, суть подряда состоит в изготовлении вещи для другого лица (не для подрядчика), следовательно, подрядчик имеет на объект строительства лишь права владения объектом.¹⁶⁷ Право собственности на результат подрядных работ – объект недвижимости – возникает впервые у заказчика с момента приемки результата работ. Уклонение заказчика от оплаты выполненных работ по договору строительного подряда дает право подрядчику на взыскание образовавшейся суммы задолженности, штрафных санкций, возмещения убытков, а также удержание результата работ, но не влечет возникновение вещных прав на созданный им объект. Невозможность взыскания с заказчика суммы долга, даже в ходе исполнительного производства, не является основанием для возникновения вещных прав на недвижимое имущество.¹⁶⁸

Несмотря на то, что, как было показано выше, подрядчик не имеет вещных прав на предмет договора подряда в некоторых случаях, по условиям договора подряда, оплата работ заказчика может производиться частью прав на создаваемый (реконструируемый) объект. Отсутствие действующего договора строительного подряда хоть и не в полной мере, но все же устраняет правовую неопределенность относительно прав заказчика и подрядчика на создаваемый (реконструируемый) объект недвижимости.

§4. Государственная регистрация права

Необходимо проводить различие между регистрацией **сделки** и регистрацией **права**. Понятие «государственная регистрация права» не идентично понятию «государственная регистрация сделки».¹⁶⁹

Регистрация сделки не всегда означает, что зарегистрировано право, основанное на сделке. В свою очередь регистрация права не означает автоматически регистрацию сделки, на которой основано это зарегистрированное право.

Вполне возможно ситуация, когда закон не указывает, что сделка с недвижимостью должна быть зарегистрирована, но указывает, что должно быть зарегистрировано право,

¹⁶⁶ ст.554 ГК РФ, ст. ст.6, 36 Земельного кодекса РФ

¹⁶⁷ Постановление ФАС Восточно – Сибирского округа от 03.07.2000г. №А19—1340/00—35-Ф02—1204/00-С2

¹⁶⁸ Постановление ФАС Поволжского округа от 24.02.2005г. №А55—553/2004—31

¹⁶⁹ Постановление ФАС Западно-сибирского округа от 15.12.1999г.№Ф04/2669—562/А70—99

основанное на этой сделке. Так, например, согласно статье 33 КТМ РФ¹⁷⁰ регистрации подлежат вещные права на судно, а также ограничения (обременения) прав на него. Но регистрация сделок с морскими суднами данной нормой права и иными нормами гражданского законодательства не предусмотрена.¹⁷¹ Договор простого товарищества (о совместной деятельности), по которому одна из сторон обязуется в качестве своего вклада передать недвижимое имущество, не требует государственной регистрации. Но стороны указанного договора обязаны осуществить государственную регистрацию возникновения общей долевой собственности сторон на недвижимое имущество, внесенное в качестве вклада в общее имущество товарищей.¹⁷²

Особенность договора комиссии в отношении недвижимого имущества определяется спецификой правового режима такого имущества. Поскольку на основании пункта 1 статьи 996 ГК РФ право собственности переходит непосредственно от комитента к третьему лицу (покупателю) или от третьего лица (продавца) к комитенту, с заявлениями о государственной регистрации **перехода прав** могут обращаться лишь указанные лица, но не комиссионер.¹⁷³

Соответственно, если в силу договора комиссии (агентского договора) комиссионер (агент) уполномочен заключить сделку, предметом которой является переход права на недвижимое имущество (договор купли-продажи, аренды, лизинга, найма и т.д.), то комиссионер (агент) **в праве заключить** такую сделку от своего имени. Участие комитента (принципала) в сделке, заключенной комиссионером (агентом) с третьим лицом, не требуется.

Однако, согласно разъяснениям ВАС РФ **исполнение** сделки, заключенной комиссионером (агентом) с третьим лицом, требует участия комитента (принципала), как лиц, права которых на недвижимое имущество изменяются.

В силу статей 996 и 1011 ГК РФ права на вещи, поступившие к комиссионеру (агенту) от комитента (принципала) либо приобретенные комиссионером (агентом) за счет комитента (принципала), являются собственностью последнего. Поэтому права на недвижимое имущество приобретают не комиссионер (агент), являющиеся сторонами сделок с недвижимостью, а комитент (принципал).

Соответственно, в силу статей 5 и 16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», комитент (принципал) обязаны участвовать в исполнении сделок с недвижимостью как правообладатели, а комиссионер (агент) обязаны участвовать в исполнении сделок с недвижимостью как стороны сделок с недвижимостью.

§5. Государственная регистрация сделок с движимым имуществом

По общему правилу, сделки с движимым имуществом не подлежат государственной регистрации. Только федеральным законом может быть предписана государственная регистрация сделки с движимым имуществом. Например, договор о передаче исключительного права на товарный знак (договор об уступке товарного знака) и лицензионный договор реги-

¹⁷⁰ Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.1999 г. N 81-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 03.05.1999 г. N 18 ст. 2207

¹⁷¹ Постановление ФАС Дальневосточного округа от 12.04.2004г. №Ф03-А51/04—1/708

¹⁷² ст.1043 ГК РФ; п.18 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001г. №59 // Вестник ВАС РФ, 2001г., №4

¹⁷³ п.23 «Обзор практики разрешения споров по договору комиссии». Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 17.11.2004г. №85 // Вестник ВАС РФ, 2005г., №1

стрируются в федеральном органе исполнительной власти по интеллектуальной собственности. Без этой регистрации указанные договоры считаются недействительными.¹⁷⁴

Договор коммерческой концессии регистрируется органом, осуществившим регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя, выступающего по договору в качестве правообладателя. В отношениях с третьими лицами стороны договора коммерческой концессии вправе ссылаться на договор лишь с момента его регистрации.

Договор коммерческой концессии на использование объекта, охраняемого в соответствии с патентным законодательством, подлежит регистрации также в федеральном органе исполнительной власти в области патентов и товарных знаков. При несоблюдении этого требования договор считается ничтожным.¹⁷⁵

¹⁷⁴ ст.27 Закон РФ от 23.09.1992г. №3520—1 «О товарных знаках, знаках обслуживания и наименованиях мест происхождения товаров» // Ведомости Съезда Народных Депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, №42 от 22 октября 1992 г., ст. 2322

¹⁷⁵ ст.1028 ГК РФ

Глава 4. Односторонние сделки

§1. Общие положения

Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.¹⁷⁶

Односторонняя сделка создает обязанности для лица, совершившего сделку. Она может создавать обязанности для других лиц лишь в случаях, установленных законом либо соглашением с этими лицами.¹⁷⁷

В односторонней сделке выражается как необходимая и достаточная воля одной стороны, направленная на достижение определенных имеющих правовой характер результатов, если возможность ее совершения предусмотрена или законом и иным правовым актом, или соглашением сторон.¹⁷⁸

«При односторонней сделке (как, например, завещание) изменение правовой ситуации для всех вовлеченных сторон наступает по воле одного лица».¹⁷⁹

«К односторонним сделкам соответственно применяются общие положения об обязательствах и о договорах, поскольку это не противоречит закону, одностороннему характеру и существу сделки».¹⁸⁰

Односторонние сделки подразделяются на односторонне-управомачивающие сделки и односторонне-обязывающие сделки.

«Под односторонне-обязывающими юридическими сделками следует понимать, как случаи одностороннего обязывания (возложения обязанности), так и случаи одностороннего лишения права (напр., случаи одностороннего прекращения договорных отношений), или модификации чужого права (заявление о зачете и др.). Под односторонне-управомачивающими, – как случаи одностороннего управомочивания, так и случаи одностороннего сложения или модификации чужой обязанности (напр., прощение долга, полное или частичное, отсрочка и т.п.)».¹⁸¹

Односторонне-управомачивающая сделка – это:

- 1) действие по предоставлению лицом, совершающим данную сделку, другому лицу субъективного права, принадлежащего лицу, совершающему данную сделку,¹⁸² и/или
- 2) односторонние действия по сложению или модификации чужой обязанности.

Примером односторонне-управомачивающей сделки являются прощение долга, публичное обещание награды, публичный конкурс, завещание.

¹⁷⁶ ст.154 ГК РФ

¹⁷⁷ ст.155 ГК РФ

¹⁷⁸ п. 2 ст.154 ГК РФ; Постановление ФАС Московского округа от 20.12.2002 г. № КГ-А40/8185—02

¹⁷⁹ Д. В. Дождев. Римское частное право. М.: Издательская группа НОРМА —ИНФРА – М, 1999, С.130

¹⁸⁰ ст. 156 ГК РФ

¹⁸¹ Б. Б. Черепахин. Первоначальные способы приобретения собственности по действующему праву. В книге: Б. Б. Черепахин. Труды по гражданскому праву. М.: «Статут», 2001. Адрес в сети Интернет: http://civil.consultant.ru/elib/books/22/page_6.html

¹⁸² С.С.Алексеев. Односторонние сделки в механизме гражданско-правового регулирования. В кн. Антология уральской цивилистики. 1925—1989: Сборник статей. – М.: «Статут», 2001. С.59

Односторонне-обязывающая сделка – это действия, которые с одной стороны влекут юридически обязательные изменения в правовом положении лица, совершающего данную сделку, с другой стороны данная сделка связывает другое лицо.¹⁸³

«...односторонне-обязывающие сделки в отличие от односторонне-управомочивающих являются „чистыми“ юридическими фактами: они не регламентируют содержание прав и обязанностей, а только в соответствии с нормами объективного права являются основаниями, влияющими на изменение или прекращение правоотношений».¹⁸⁴

Статья 155 ГК РФ прямо устанавливает, что односторонняя сделка создает обязанности для лица, совершившего сделку. Однако эта же статья определяет, что в случаях, установленных законом либо соглашением, односторонняя сделка может создавать обязанности для других лиц.

В силу пункта 3 статьи 308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц). В случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, обязательство может создавать для третьих лиц **права** в отношении одной или обеих сторон обязательства, но никак не обязанности, о которых говорит статья 155.

Следовательно, принимая во внимание положения пункта 3 статьи 308 ГК РФ, можно сказать, что на основе соглашения односторонняя сделка может создавать обязанности для «других лиц», только в том случае, когда эти, «другие лица», являются стороной такого соглашения.

Именно положение статьи 155 ГК РФ, допускающее возможность порождения односторонней сделкой обязанностей для других лиц, является нормативным обоснованием возможности существования односторонне-обязывающих сделок.

Таким образом, **односторонне-обязывающие сделки, как сделки создающие обязанности (связывающие) не только для лица, совершающего одностороннюю сделку, но и создающие обязанности (связывающие) для иных лиц, возможны, если, эти односторонне-обязывающие сделки прямо предусмотрены законом либо прямо предусмотрены соглашением лица, совершающего одностороннюю сделку, с иными, обязываемыми данной сделкой, лицами.**

Односторонне-обязывающие сделки в свою очередь подразделяются на:

1) сделки, направленные на реализацию «правообразовательных» правомочий субъектов права, когда в результате односторонне-обязывающей сделки формируются гражданско-правовые отношения;

2) сделки, направленные на реализацию вторичных правомочий, когда в результате односторонне-обязывающей сделки изменяются или прекращаются уже существующие гражданско-правовые отношения.¹⁸⁵

Классическим примером односторонне-обязывающей сделки, направленной на реализацию «правообразовательных» правомочий субъекта права, является сделка по акцепту

¹⁸³ там же

¹⁸⁴ С.С.Алексеев. Односторонние сделки в механизме гражданско-правового регулирования. С.66

¹⁸⁵ С.С.Алексеев. Односторонние сделки в механизме гражданско-правового регулирования. В кн. Антология уральской цивилистики. 1925—1989: Сборник статей. – М.: «Статут», 2001. С.65. Некоторые авторы не проводят разграничения между «правообразующими» правомочиями, и вторичными правомочиями. Объединяя термином «вторичные» правомочия как правомочия по созданию правоотношений, так и правомочия по изменению, прекращению правоотношений. Подробнее об этом вопросе и о вторичных правомочиях в целом см. так же: Ф. О. Богатырев. Вторичное право на примере постановления Президиума Верховного суда России // Журнал российского права, №2, 2005; Агарков М. М. обязательство по советскому гражданскому праву// Избранные труды по гражданскому праву: В 2т, М., 2002, С.277

оферты: в результате акцепта образуется договор, стороны приобретают права и обязанности, вытекающие из вновь возникшего договора.

Примером односторонне-обязывающей сделки, направленной на реализацию вторичных правомочий, является отказ третьего лица от права, предоставленного ему договором в пользу третьего лица,¹⁸⁶ в случае, когда договор в пользу третьего лица не предоставляет кредитору возможность воспользоваться правом при отказе третьего лица от права, предоставленного третьему лицу договором.

Односторонне-обязывающей сделкой, направленной на реализацию вторичных правомочий, так же являются, например, сделки по одностороннему отказу от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон;¹⁸⁷ сделка по выбору способа исполнения альтернативного обязательства.¹⁸⁸

При исполнении альтернативного обязательства сделка по выбору исполнения, волеизъявление по выбору способа исполнения обязательства, может «сливаться» с самим исполнением, если сделка по выбору исполнения, совпадет по времени с самим исполнением. Но вполне возможно, что, например, 01 мая должник заявит о своем выборе способа исполнения альтернативного обязательства, а само исполнение произведет 01 августа. В этом случае односторонне-обязывающая сделка от 01 мая ясно видна. Указанная сделка должника от 01 мая:

1) направлена на реализацию вторичных правомочий должника по выбору способа исполнения;

2) влечет изменение правоотношения: обязательство перестает с 01 мая, с момента совершения односторонне-обязывающей сделки, быть альтернативным;

3) обязывает кредитора принять такое исполнение альтернативного обязательства, которое выбрал должник.

«Осуществление вторичных правомочий приводит не возникновению правоотношений, а к их изменениям или к полному прекращению».¹⁸⁹

Односторонне-обязывающей сделкой, влекущей изменение правоотношения, в частности, является сделка по одностороннему **частичному** отказу от исполнения договора, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон.

Классическим примером односторонне-обязывающей сделкой, влекущей прекращение правоотношений является заявление о зачете.

В силу статьи 308 ГК РФ в обязательстве в качестве каждой из его сторон (кредитора или должника) могут участвовать или одно или одновременно несколько лиц. Так как статья 154 ГК РФ, как и статья 308 ГК РФ, говорит о «выражении воли одной **стороны**» в односторонней сделке, то, в силу лексического толкования статьи 154 ГК РФ и статьи 308 ГК РФ в части использования термина «сторона», можно сказать, что **в односторонняя сделка может быть совершена не только одним лицом, но и несколькими лицами**.¹⁹⁰ Если односторонняя сделка совершается несколькими лицами, то воля этих лиц должна быть согла-

¹⁸⁶ ст.430 ГК РФ

¹⁸⁷ ст.450 ГК РФ

¹⁸⁸ ст. 320 ГК РФ

¹⁸⁹ С.С.Алексеев. Односторонние сделки в механизме гражданско-правового регулирования. В кн. Антология уральской цивилистики. 1925—1989: Сборник статей. — М.: «Статут», 2001. С.66.

¹⁹⁰ Например, нет законодательного запрета на выдачу одной банковской гарантии или одного поручительства несколькими лицами, т.е. на стороне гаранта, поручителя могут выступать несколько лиц.

сована¹⁹¹. В противном случае, односторонняя сделка должна рассматриваться как не совершенная.

Односторонняя сделка, совершаемая в письменной форме, должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом, совершающим сделку, или подписанная должным образом уполномоченными им лицами.¹⁹²

К односторонним сделкам не применим принцип, установленный статьей 434 ГК РФ, согласно которому допускается оформление сделки путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, так как:

1) в силу прямого указания статьи 160 ГК РФ односторонняя сделка, совершаемая в письменной форме, **должна** быть совершена путем составления документа; и так как

2) статья 434 ГК РФ прямо устанавливает, что данная статья применяется к договорам, т.е. к двух- или многосторонним сделкам.¹⁹³

Статья 160 ГК РФ устанавливает каким образом (как единый документ) должна быть совершена односторонняя сделка, если односторонняя сделка совершается в письменной форме. Данную статью в силу её буквального прочтения нельзя рассматривать как статью, запрещающую устную форму односторонней сделки; нельзя рассматривать как статью, устанавливающую для односторонней сделки исключительно письменную форму.

Односторонняя сделка может быть совершенна и в устной форме, за исключением случаев, когда для односторонней сделки прямо установлена законом или соглашением сторон письменная (простая или нотариальная) форма сделки.

В силу пункта 2 статьи 160 ГК РФ использование при совершении сделок факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

Статья 154 ГК РФ устанавливает, что односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с **законом, иными правовыми актами или соглашением сторон** необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.

Так как односторонняя сделка может быть совершена в силу соглашения сторон, то стороны соглашения, основываясь на пункте 2 статьи 160 ГК РФ, вправе установить, что односторонняя сделка, совершаемая согласно данному соглашению, может быть оформлена документом, содержащим не собственноручную подпись лица, а подпись – аналог собственноручной подписи.¹⁹⁴

§2. Односторонняя сделка и юридический поступок

Юридический поступок – это правомерное юридическое действие, производящее правовые последствия, хотя бы эти действия и не были на них направлены.¹⁹⁵

«В тех случаях, когда действие, составляющее содержание соответствующего юридического поступка, оказывает воздействие на объект

¹⁹¹ В этом случае согласование воли лиц, выступающих на стороне односторонней сделки, осуществляется посредством многосторонней сделки. Например, договор (двухсторонняя сделка) определяет права и обязанности «А» и «Б» по выдаче этими лицами одной банковской гарантии, в которой на **стороне** гаранта, выступают два лица: «А» и «Б».

¹⁹² ст. 160 ГК РФ

¹⁹³ ст. 153 ГК РФ; Постановление ФАС Московского округа от 19.04.2000 № КГ-А40/1502—00

¹⁹⁴ иная точка зрения см.: Постановление ФАС Поволжского округа от 27.11.2001 № А 65—5421/01-СГ2—20; Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 29.04.2005г. № А11—1742/2003-К1—10/164

¹⁹⁵ М. М. Агарков. Понятие сделки по советскому гражданскому праву // Советское государство и право, 1946, №3—4, С.55; Постановление ФАС от 19.11.2002г. № Ф03-А51/02—1/2423

(создание, изменение, переделка, транспортировка, передача и т.д.), то следует говорить о том, что лицо совершает материальный юридический поступок. Здесь воздействие на объект выступает в качестве результата действия, составляющего содержание поступка. В тех же случаях, когда действие составляющее содержание того или другого поступка, не оказывает непосредственного воздействия на объект, то следует говорить о поступке нематериальном (уведомления, признания, осуществление неимущественного права и т.д.). Одно из правовых отличий нематериальных юридических поступков от материальных состоит в том, что первые могут быть совершаемы, как правило, только лицами дееспособными, вторые же – независимо от наличия у субъекта указанной способности (дееспособности)».¹⁹⁶

В отличие от сделки, юридические поступки порождают правовые последствия в силу прямого указания на такие последствия в законе или в ином источнике формального права,

«независимо от того, направлены ли действия на эти последствия или нет».¹⁹⁷

Нематериальные юридические поступки «отличаются от сделок лишь признаком возможности отсутствия направленности действий на юридические последствия».¹⁹⁸

Если, формальное право признает за определенным **правомерным** действием правовые последствия, и при этом безразлично к волевому состоянию лица, совершившего действие,¹⁹⁹ безразлично к направленности указанного действия на юридические последствия, то такое действие необходимо признать правовым поступком.²⁰⁰

Законодательство прямо не выделяет специальные нормы, регулирующие юридические поступки. Однако правоотношения, возникающие на основе юридических поступков и сами юридические поступки (в частности, их недействительность), в любом случае должны быть оценены с позиции права, так как действия, подпадающие под определение «юридические поступки», не безразличны праву, оттого эти действия и являются «**юридическими** поступками» и как правовые явления **в любом случае** в силу пункта 2 статьи 6 ГК РФ регулируются правом.

Соответственно, в силу статьи 6 ГК, к правоотношениям, возникающим на основе юридических поступков, и к самим юридическим поступкам (в частности, к вопросу об их недействительности), должно применяться гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). Таким законодательством является законодательство, регулирующие односторонние сделки.

Статья 6 ГК РФ устанавливает, что аналогия закона применяется, если это не противоречит существу отношений, к которым применяется аналогия. К нематериальным юридическим поступкам «не могут применяться положения, вытекающие именно из целенаправленного характера сделок»,²⁰¹ т.е. оценивая действительность самого юридического поступка и/

¹⁹⁶ Красавчиков О. А. Избранные труды: В 2-х томах. Т.2 М.: Статут, 2005, С.217

¹⁹⁷ М. М. Агарков. Понятие сделки по советскому гражданскому праву. С.50,55

¹⁹⁸ Красавчиков О. А. Избранные труды: В 2-х томах. Т.2 М.: Статут, 2005, С.217

¹⁹⁹ Безразлично к тому желало ли лицо наступления правовых последствий или нет

²⁰⁰ Обширный перечень, как односторонних сделок, так и юридических поступков (со ссылками на многочисленные судебные решения) см.: А. Приходько. Оспаривание односторонних сделок в практике арбитражных судов. Процессуальные аспекты // Хозяйство и право.2007, №5, С.125—140. В данной статье правовые поступки таковыми не названы и содержатся, в частности, в перечне на страницах 129—130, следующем за словами: «не признавались сделками следующие действия, которые оспаривались как односторонние сделки». Хотя, безусловно, не всё, указанное в данном перечне, является юридическими поступками, скорее, односторонними сделками.

²⁰¹ Красавчиков О. А. Избранные труды: В 2-х томах. Т.2 М.: Статут, 2005, С.218

или оценивая правоотношения, возникшие на основе юридического поступка, мы не должны принимать во внимание нормы формального права, ставящие правовой эффект в зависимость от целенаправленности действия.

§3. Процессуальные вопросы при предъявлении иска о признании односторонней сделки ничтожной; о признании односторонней сделки недействительной оспоримой

Отсутствие в односторонней сделке другой стороны создает сложности при предъявлении иска о признании оспоримой односторонней сделки недействительной; о признании односторонней сделки ничтожной.

Собственно, независимо от того предъявляется ли иск о признании ничтожной односторонней сделки или о признании ничтожной односторонней сделки; независимо от того предъявляется ли иск о признании недействительной оспоримой односторонней сделки или признании недействительной оспоримой односторонней сделки, всегда возникает вопрос: «Кто в таком иске должен выступать ответчиком? Кто нарушил права лица, заключившего сделку?»

Перечень недействительных сделок, в которых может быть выявлено лицо, нарушившее чужое право **при заключении** сделки, короток: сделки, совершенной под влиянием заблуждения (статья 178 ГК РФ); сделки, совершенные под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств (статья 179 ГК РФ).²⁰²

Как правило, сам факт заключения сделки не является результатом **умышленного** неправомерного действия другой стороны многосторонней сделки. И предъявление к этой, другой, стороне многосторонней сделки, **как к ответчику** иска с требованием о признании ничтожной многосторонней сделки или о признании недействительной оспоримой многосторонней сделки необоснованно: сторона, заявленная как ответчик, как правило, не нарушает прав истца при заключении сделки; сторона, заявленная как ответчик, не имеет умысла на неправомерный характер сделки и сама претерпевает отрицательные последствия недействительности сделки.

Разумным было бы выведение судебных дел о признании сделки (многосторонней или односторонней) ничтожной, и судебных дел о признании недействительной оспоримой (многосторонней или односторонней) сделки из числа дел рассматриваемых в порядке искового производства, в силу отсутствия в судебных делах данного вида лица, которое можно было бы **обосновано** назвать «ответчиком». Однако в настоящее время вероятность реализации данного подхода ничтожна мала, и судебная практика пытается хоть каким-то образом компенсировать неустранимые противоречия действующего процессуального законодательства.

Применительно к односторонним сделкам «компенсация неустранимых противоречия действующего процессуального законодательства» сводится к тому, что «иски об оспаривании односторонних сделок предъявляются к лицу, которое, не будучи стороной в оспариваемой сделке, приобретает в результате совершенной истцом сделки определенные права или имущество».²⁰³

²⁰² Приведенный перечень не претендует на исчерпывающий характер.

²⁰³ А. Приходько. Оспаривание односторонних сделок в практике арбитражных судов. Процессуальные аспекты // Хозяйство и право. 2007, №5, С.135

Глава 5. Сделки, совершенные под условием

§1. Общие положения

Термин «условие» используется в праве в широком значении: как обозначающий любую часть договора (сделки); как обозначающий любой факт действительности, имеющий значение для сделки.

Применительно к сделкам, совершенным под условием, к сделкам, урегулированным статьей 157 ГК РФ, термин «условие» используется в узком смысле, в том смысле, который данному термину придавался ещё в римском праве:

«Условием называется соглашение, по которому наступление эффекта сделки ставится в зависимость от осуществления некоторого факта в будущем, в отношении которого неизвестно, наступит он или нет».²⁰⁴

Сделка под условием – это сделка, в которой возникновение или прекращение прав и обязанностей, вытекающих из этой сделки, поставлено в зависимость от наличия либо отсутствия в будущем определенного обстоятельства, относительно которого неизвестно наступит оно или нет.

Первоначально, общепринятое построение экономической жизни в силу примитивности этой жизни подразумевало одновременность, как возникновения обязательства, так и его исполнения:

«... если договор заключен без срока и условия, то момент возникновения обязательства и срок исполнения совпадают (D. 50.16.213)».²⁰⁵

Расширение торгового оборота, усложнение взаимосвязей породило необходимость «разнести» во времени момент возникновения обязательства и момент его исполнения, а так же породило необходимость, увязывать исполнение обязательства, с поведением третьих лиц, что привело к возникновению в обязательствах условия о сроках, и соглашения об условии.

Как известно, римское право не выработало и не использовало понятие «сделка» в том смысле, в каком мы его используем сейчас.²⁰⁶ Понятие «соглашение об условии», «условие» в рассматриваемом в свете статьи 157 ГК РФ значении изначально применялось к обязательствам. В последующем с появлением правового института «сделка», понятие «соглашение об условии», «условие»,²⁰⁷ было перенесено без каких-либо изменений на сделки.

Сделка, совершенная под условием, может быть совершена либо под отлагательным условием (суспенсивным: *condicio suspensiva*), либо под отменительным условием (резолутивным: *condicio resolutive*).

Сделка считается совершенной под отлагательным условием, если стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит.²⁰⁸

²⁰⁴ Дождев Д. В. Римское частное право. М., 1999. С. 164

²⁰⁵ Римское частное право. Под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М., 1997. §314

²⁰⁶ Гримм Д. Д. Лекции по догме римского права. М., 2003, С.134; Дювернуа Н. Л. Чтения по гражданскому праву. М., 2004, С.76

²⁰⁷ в его содержании и толкование, даваемом судебной практикой и, в большей мере, правоведами

²⁰⁸ п.1 ст.157 ГК РФ

Сделка считается совершенной под отменительным условием, если стороны поставили прекращение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит.²⁰⁹

Именно сделка под отлагательным условием и являлась первоначально условной сделкой в собственном смысле. Сделка под отменительным условием, появилась позднее, возможно, как результат развития конструкции срочной сделки.²¹⁰

В совершенных под отлагательным условием сделках следует различать

«правовые связи двоякого рода. Во-первых, г л а в н о е правоотношение, для возникновения прав и обязанностей по которому необходимо по меньшей мере наличие двух юридических фактов, т.е. определенного юридического состава – договора и факта наступления условия. Во-вторых в с п о м о г а т е л ь н о е правоотношение (обязательство), возникающее на основе одного договора, юридические последствия которого для данного правоотношения наступают с момента совершения соответствующей сделки. Содержанием этого вспомогательного правоотношения являются обязанности (и соответствующие им права) каждой из сторон не препятствовать (не содействовать) наступлению предусмотренного договором условия. Если условие наступило, данное вспомогательное обязательство прекращается исполнением и возникает главное правоотношение, которое имелось в виду сторонами при заключении условной сделки».²¹¹

В настоящее время, руководствуясь статьей 157 ГК РФ, говоря о сделках, совершенных под условием, мы имеем ввиду, как сделки, совершенные под отлагательным условием, так и сделки, совершенные под отменительным условием.

Законодательство о сделках, совершенных под условием, не грешит многословием. Собственно, этому виду сделок посвящена только статья 157 ГК РФ. Указанная статья законодательно устанавливает следующие признаки сделки, совершенной под условием:

1) существование прав и обязанностей по сделке поставлено в зависимость от определенного обстоятельства;²¹²

2) обстоятельство, от которого зависит существование прав и обязанностей, относится к будущему времени;²¹³

3) существует неопределенность относительно существования указанного обстоятельства в будущем;²¹⁴

4) недобросовестное воспрепятствование (содействие) заинтересованной стороной наступлению (ненаступлению) обстоятельства приводит в действие юридическую фикцию, согласно которой обстоятельство не наступило или наступило, в зависимости от того, в чем заинтересована недобросовестная сторона.²¹⁵

²⁰⁹ п. 2 ст.157 ГК РФ

²¹⁰ *Дождев Д. В.* Римское частное право. М., 1999. С. 168

²¹¹ *Красавчиков О. А.* Избранные труды: В 2-х томах. Т.2 М.: Статут, 2005, С.110

²¹² «...стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства...» – п.1 ст.157 ГК РФ; «...стороны поставили прекращение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства...» – п.2 ст.157 ГК РФ.

²¹³ В пунктах 1 и 2 статьи 157 ГК РФ используется будущая форма глагола: «...в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, **наступит** оно или **не наступит**».

²¹⁴ «...в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит...» – п.п. 1,2 ст.157 ГК РФ

²¹⁵ п.3 ст. 157 ГК РФ.

Пункт 2 статьи 1 ГК РФ гласит, что физические лица и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора.

Все последующие доводы относительно сделок, совершенных под условием, будут основываться на свободе лиц в установлении своих прав и обязанностей, и на непротиворечии тех или иных доводов, положениям и принципам, установленным в статье 157 ГК РФ.

Необходимо отметить, что в силу пункт 2 статьи 1 ГК РФ стороны вправе установить, что права и обязанности, возникновение (прекращение) которых поставлено в зависимость от обстоятельства, могут быть **всеми** правами и обязанностями, вытекающими из сделки либо, а могут быть **частью** прав и обязанностей, возникающих из сделки.

Если права и обязанности, связанные с обстоятельством, являются частью прав и обязанностей, то сделка должна считаться условной только в части тех прав и обязанностей, которые связаны с этими обстоятельствами. В части других прав и обязанностей сделка должна считаться совершенной с момента, который определяется по общим правилам.

Сделка, совершенная под условием, может быть частью другой, «безусловной», сделки.

Например, «А» и «Б» заключили сделку, согласно которой «А» обязался передать «Б» во временное владение и пользование оборудование, а так же обязался передать это оборудование в собственность «Б» по истечении срока аренды, если третье лицо, «В», продаст «А» здание до истечения срока аренды оборудование. В данном случае «А» приобретает все права и обязанности арендодателя, а «Б» все права и обязанности арендатора, с момента заключения сделки, но помимо прав и обязанностей, принадлежащих «А» и «Б» как арендодателю и арендатору, частью этой сделки являются обязанность «А» передать в собственность «Б» оборудование. Но эта обязанность возникнет у «А», и соответствующее право требовать передачи в его собственность появится у «Б», только если будет в наличие обстоятельство, относительно наступления которого существует неопределенность: если «В» продаст здание «А».

Несмотря на то, что в статье 157 ГК РФ используется только множественное число, «стороны», правила, установленные данной статьей, относятся как к двух (многосторонним) сделка, в которых участвуют «стороны», так и к односторонним сделкам, в которых есть только одна «сторона».²¹⁶

§2. Обстоятельство, с которым в сделке под условием связано возникновение (прекращение) прав и обязанностей

Обстоятельство, с которым в сделке под условием связано возникновение (прекращение) прав и обязанностей обладает следующими чертами:

1) обстоятельство, от которого зависит существование прав и обязанностей, в силу прямого указания статьи 157 ГК РФ, относится только к будущему времени.

Сделка, в которой возникновение (прекращение) прав и обязанностей поставлено в зависимость от обстоятельства, относящегося к моменту совершению сделки или к моменту, предшествующему совершению сделки, не может быть отнесена к сделкам совершенным под условием.

²¹⁶ ст.156 ГК РФ

Если стороны установили, что права и обязанности возникают, при наступлении в будущем определенного обстоятельства, а это обстоятельство уже существовало (наступило) на момент совершения сделки, то необходимо признать, что права и обязанности, возникновение которых стороны связывали с указанным обстоятельством, в полном объеме возникли с момента совершения сделки; указанная сделка, в силу статьи 157 ГК РФ, не является сделкой под условием.

Например, по договору купли-продажи, заключенному 01.01.2000г. «А» (продавец) обязуется передать в собственность «Б» (покупателя) оборудование, а покупатель, «Б», обязуется принять оборудование и уплатить за него определенную денежную сумму (цену), если третье лицо, «В», продаст другому третьему лицу, «Г», акции некоего акционерного общества. Предположим, что «В» продал «Г» акции акционерного общества ещё 20.12.1999г.²¹⁷ Это значит, что обязанность «А» передать в собственность «Б» оборудование возникла 01.01.2000г. и сделка между «А» и «Б» не является сделкой под условием.

Если стороны установили, что права и обязанности прекращаются, если наступит определенное обстоятельство, а это обстоятельство уже существовало (наступило) ко времени совершения сделки, то это значит, что права и обязанности прекратились в момент совершения сделки. У сторон нет ни прав, ни обязанностей с самого момента совершения сделки.

Например, по договору купли-продажи, заключенному 01.01.2000г. «А» (продавец) и «Б» (покупателя) установили, что «А» обязуется передавать в собственность «Б» (покупателя) строительные материалы, а покупатель, «Б», обязуется принимать строительные материалы и уплачивать за них цену, до момента когда, третье лицо, «В», продаст другому третьему лицу, «Г», акции акционерного общества. Предположим, что «В» продал «Г» акции акционерного общества ещё 20.12.1999г.²¹⁸ Это значит, что обязанность «А» передавать в собственность «Б» строительные материалы прекратилась в момент возникновения – 01.01.2000г. и сделка между «А» и «Б» не является сделкой под условием;

2) относительно существования в будущем обстоятельства, от которого зависит существование прав и обязанностей, в силу прямого указания статьи 157 ГК РФ, существует неопределенность.

Неопределенность относительно наступления (ненаступления) обстоятельства, с которыми связано возникновение или прекращение прав и обязанностей, является отличительной чертой сделок, совершенных под условием. Поэтому не будет сделкой под условием сделка, где в качестве обстоятельства указано неизбежное событие, потому что в таком случае нет неопределенности относительно наступления (ненаступления) события, оттого событие и именуется «неизбежным», что точно известно о его наступлении.

Если стороны поставили возникновение (прекращение) прав в зависимость от неизбежного события, то такая сделка, в силу статьи 157 ГК РФ, не будет являться сделкой, совершенной под условием, а будет являться сделкой, в которой срок определен указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.²¹⁹

Однако, полагаю, что может рассматриваться как сделка под условием сделка, связывающая возникновение или прекращение прав и обязанностей с наступлением неизбежного события, если в сделке наступление неизбежного события приурочено к определен-

²¹⁷ Для простоты конструкции предположим, что именно эти акции, а не акции иного эмитента, иного выпуска, имели в виду «А» и «Б» заключая сделку.

²¹⁸ Для простоты конструкции предположим, что именно эти акции, а не акции иного эмитента, иного выпуска, имели в виду «А» и «Б» заключая сделку.

²¹⁹ п.1 ст.190 ГК РФ

ному, заранее установленному времени, и существует неопределенность относительно того, наступит ли неизбежное событие именно в данный, заранее установленный, момент времени.

Например, «А» и «Б» заключили сделку, связав возникновение прав и обязанностей, со смертью третьего лица, «В». Такая сделка не будет сделкой под условием: «В» рано или поздно умрет. Но если «А» и «Б» 01.01.2000г заключили сделку, указав, что права и обязанности возникают, если «В», которому на 01.01.2000г. 15 лет, умрет 10.01.2050г., то такая сделка является сделкой под условием, так как существует неопределенность относительно наступления обстоятельства: никому не известно умрет «В» 10.01.2050 или умрет в другой день.

Не будет являться сделкой под условием сделка, в которой возникновение или прекращение прав и обязанностей поставлено в зависимость от наличия либо отсутствия в будущем физически невозможного обстоятельства. По поводу «невозможного обстоятельства» достоверно известно, что этого обстоятельства в будущем не будет, т.е. отсутствует элемент неопределенности, требуемый в соответствии со статьей 157 ГК РФ.

Соглашение, в котором возникновение или прекращение прав и обязанностей поставлено в зависимость от наличия либо отсутствия в будущем физически невозможного обстоятельства, и которое не является сделкой, совершенной под условием, имеет различные последствия, в зависимости от того, с чем связано такое невозможное обстоятельство: с возникновением прав и обязанностей или с их прекращением.

Если возникновение прав и обязанностей связано с невозможным обстоятельством, то такие права и обязанности никогда не возникают, соответственно, нет сделки.

Если невозможное обстоятельство связано с прекращением прав и обязанностей, то такие права и обязанности следует признать существующими в обязательстве с неопределенным сроком исполнения;²²⁰

3) обстоятельство, от которого зависит существование прав и обязанностей, может быть как отрицательным, так и положительным.²²¹

Статья 157 ГК РФ устанавливает, что сделка считается совершенной под условием, если стороны поставили возникновение (прекращение) прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, «относительно которого неизвестно, **наступит оно или не наступит**».

Статья 157 ГК РФ не указывает, что стороны сделки под условием обязаны ставить возникновение (прекращение) прав и обязанностей в зависимость именно **от наступления** обстоятельства. Соответственно, стороны вправе поставить возникновение (прекращение) прав и обязанностей в зависимость как от наступления, так и от ненаступления обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит, потому что неопределенность существует и в том, и в другом случае: «Условие может быть сформулировано как позитивное или как негативное. В первом случае эффект сделки ставится в зависимость от наступления возможного события в будущем: «*Si navis ex Asia venerit*» («Если придет корабль из Азии»); во втором – от ненаступления: «*Si navis ex Asia non venerit*»;²²²

4) обстоятельство, от которого зависит существование прав и обязанностей, должно быть определено, охарактеризовано, в сделке, совершенной под условием.

²²⁰ ст.314 ГК РФ

²²¹ Ю. Барон. Система римского гражданского права. Книга I. Общая часть. С.-петербург,1909,С. 121; Д. Д. Гримм. Лекции по догме римского права. Издательство «Зерцало», Москва, 2003г., С.155

²²² Д. В. Дождев. Римское частное право. Издательская группа «Норма-Инфра». Москва. 1999.С.168

В сделке, совершенной под условием, существует неопределенность относительно наступления (ненаступления), т.е. относительно существования в будущем определенного обстоятельства. Но само это обстоятельство должно быть определено, четко обозначено в сделке под условием.

Стороны должны иметь ясное представление об обстоятельстве, должны в сделке точно определить, какое это должно быть обстоятельство: смерть, подписание документа, рождение, поставка товара, получение лицензии и т.д.;

5) обстоятельство, с которым в сделке под условием связано возникновение (прекращение) прав и обязанностей, может быть как обстоятельством, не зависящим от воли лиц, т.е. быть событием, исходя из принятой классификации юридических фактов, так и обстоятельством зависящим от воли лиц, т.е. может быть и актом.

Статья 157 ГК РФ не дает никаких оснований для отнесения к обстоятельствам, указанным в данной статье только событий, т.е. статья 157 ГК РФ не указывает, что обстоятельство должно не зависеть от воли лиц.

Во-первых, в статье 157 ГК РФ говорится, об «обстоятельствах», под которыми могут подразумеваться как события, так и акты. В тех случаях, когда речь идет о событии законодатель прямо указывает на «событие», «событие, которое должно неизбежно наступить».²²³

Во-вторых, пункт 3 статья 157 ГК РФ прямо говорит о возможности участников сделки повлиять на наступление либо на ненаступление обстоятельств,²²⁴ с которыми связано возникновение (прекращение) прав и обязанностей, тем самым бесспорно указывая на то, что «обстоятельства» в условной сделке могут зависеть от воли лиц.

Как ранее действующие²²⁵ подходы к определению обстоятельств, с которыми в сделке под условием связано возникновение (прекращение) прав и обязанностей, так и современная правоприменительная практика²²⁶ исходят из того что «обстоятельства», указанные в сделке под условием, могут зависеть от воли лиц, т.е. могут быть и актами. Таким образом, не имеет никаких оснований утверждение о том, что обстоятельствами, указанными в статье 157 ГК РФ, являются только события.

Кроме того, современная деятельность сторон любой сделки все более и более зависит от деятельности третьих лиц: поставщиков, транспортных компаний, государственных органов. Стороны сделки в силу объективных причин (условий экономической деятельности) вынуждены совершать сделку, принимая во внимание действия третьих лиц. Учитывая это, а так же отсутствие прямо установленного законодательного запрета, было бы необоснованно лишать стороны сделки возможности определять условия сделки, принимая во внимание поведение третьих лиц, ставя возникновение (прекращение) прав и обязанностей сторон сделки в зависимость от поведения третьих лиц.

²²³ ст. ст.190, 191 ГК РФ

²²⁴ «Если наступлению условия недобросовестно воспрепятствовала сторона... Если наступлению условия недобросовестно содействовала сторона...» – п.3 ст.157 ГК РФ

²²⁵ Ю. Барон. Система римского гражданского права. Книга I. Общая часть. С.-петербург,1909,С. 121; Д. В. Дождев. Римское частное право. Издательская группа «Норма-Инфра». Москва. 1999.С.170—173; Д. Д. Гримм. Лекции по догме римского права. Издательство «Зерцало», Москва, 2003г., С.154—157

²²⁶ ПП ВАС РФ от 22.12.1998г. №936/97; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 18.02.2003г. № Ф03-А16/03—1/149; Постановления ФАС Московского округа от 29.01.2003г. № КГ-А40/9124—02-П и от 23.11.2000г. № КГ-А41/5326—00; Постановление ФАС Поволжского округа от 28.11.2000г.№А 12—6427/2000-С5; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 12.07.2004г. №А42—9694/03—7

б) обстоятельство, с которым в сделке под условием связано возникновение (прекращение) прав и обязанностей, может не просто зависеть от воли лиц, а зависеть от воли стороны сделки.

Некоторые суды полагают,²²⁷ что обстоятельством, указанным в статье 157 ГК РФ, могут быть волевые акты, но этими волевыми актами может быть только поведение третьих лиц, т.е. поведение лиц, не являющихся стороной сделки.

Прежде всего, необходимо отметить, что римское право, из которого собственно понятие условия и перешло в нашу правовую систему, прямо указывало поведение стороны сделки, как обстоятельство, от которого в условной сделке может зависеть существование прав и обязанностей.²²⁸

Статья 157 ГК РФ прямо не исключает поведение самой стороны сделки (обстоятельство, порождаемое самой стороной сделки) из числа обстоятельств, от которых может зависеть существование прав и обязанностей по условной сделке.

Более того, ГК РФ содержит нормы, которые ясно указывают на поведение самой стороны сделки, как на обстоятельство, установленное статьей 157 ГК РФ:

гарантийный срок продлевается на время, в течение которого товар не мог использоваться из-за обнаруженных в нем недостатков, при условии извещения продавца о недостатках товара в порядке, установленном статьей 483 ГК РФ;²²⁹

покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, при условии, что они обнаружены в сроки, установленные настоящей статьей;²³⁰

договор розничной купли-продажи может быть заключен с условием о принятии покупателем товара в определенный договором срок, в течение которого этот товар не может быть продан другому покупателю. Если иное не предусмотрено договором, неявка покупателя или несовершение иных необходимых действий для принятия товара в определенный договором срок могут рассматриваться продавцом в качестве отказа покупателя от исполнения договора.²³¹

Неустойка (штраф, пени) – денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору **в случае** неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства.²³² При этом, наступит или не наступит этот «случай» зависит от воли стороны договора.

Признание поведение самой стороны сделки (обстоятельство, порождаемое самой стороной сделки) в качестве обстоятельства, от которого может зависеть существование прав и обязанностей по условной сделке, не противоречит прямым предписаниям закону и не противоречит природе сделки под условие, так как:

поведение самой стороны сделки (обстоятельство, порождаемое самой стороной сделки) может относиться к будущему времени;

относительно поведения самой стороны сделки (обстоятельство, порождаемое самой стороной сделки) может существовать неопределенность.

Принципиальным является то, что «в зависимость от воли стороны ставиться действие, отличное от предмета сделки. Важно так же, чтобы лицо стояло перед выбором по отноше-

²²⁷ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 05.07.2005г. №А28—10224/2004—284/17; Постановление ФАС Уральского округа от 28.05.1997г. №Ф09—379/97-ГК

²²⁸ Ю. Барон. Система римского гражданского права. Книга I. Общая часть. С.-петербург, 1909, С. 121; Д. В. Дождев. Римское частное право. Издательская группа «Норма-Инфра». Москва. 1999. С.170; Д. Д. Гримм. Лекции по догме римского права. Издательство «Зерцало», Москва, 2003г., С.156; В. В. Ефимов. Догма римского права, 1897, стр.164

²²⁹ абз.2 п.2.ст. 471 ГК РФ

²³⁰ п. 1 ст. 477 ГК РФ

²³¹ ст. 496 ГК РФ

²³² ст. 330 ГК РФ

нию к реальности, внешней для юридической ситуации, а не просто обновляло своё волеизъявление».²³³

Например, 01.01.2000г. «А» и «Б» заключили договор аренды, в силу которого которому «А» (арендодатель) предоставил «Б» (арендатору) в пользование земельный участок. В договоре было указано, что права и обязанности сторон по указанному договору аренды прекращаются, в момент заключения «А» (арендодатель) договора на ремонт коммуникаций проходящих под указанным земельным участком.

Указанный договор аренды, в котором обстоятельство (заключение договора на ремонт коммуникаций) зависит от воли стороны сделки, от воли «А» (арендодателя), будет являться сделкой, совершенной под отменительным условием,²³⁴ так как:

условие (заключение Арендодателем, «А», договора на ремонт коммуникаций) отличается от предмета договора аренды, сделки, совершенной под условием;

Арендодатель, «А», заключая договор на ремонт коммуникаций, «не обновляет своё волеизъявление», его волеизъявление на заключение договора аренды, выявленное им 01.01.2000г. не претерпело изменений.

В одном из решений ВАС РФ признал обоснованной позицию апелляционной и кассационной инстанций, согласно которой действие, полностью зависящие от воли стороны сделки (передача денег бенефициаром принципалу), является отлагательным условием, соответствующим требованиям статьи 157 ГК РФ.²³⁵

Сделка не будет являться сделкой под условием, если обстоятельством является желание одной из сторон получить права и обязанности по указанной сделке. Сделка, содержащая условие: «Я обязуюсь продать товар, если захочу продать», не будет являться сделкой под условием, и вообще не будет являться сделкой, так как нет обязывающего волеизъявления, лицо ещё в раздумьях хочет оно заключить сделку или нет.²³⁶

Сложность таких сделок под условием²³⁷ заключается в установлении, исходя из конкретных обстоятельств дела, того, заключена ли сделка под условием, или сделка вообще не заключена, и волеизъявление стороны сделки по предмету сделки отнесено на будущее время.

Безусловно, суду намного проще избежать необходимости вдаваться в суть сложных взаимоотношений сторон сделки,²³⁸ и ограничиться заявлением, что такая сделка не может быть условной, что вообще то суды и делают в большинстве случаев;

7) обстоятельством, с которым стороны связывают возникновение (прекращение) прав и обязанностей, должно являться правомерным.

Если обстоятельством, с которым стороны связывают возникновение (прекращение) прав и обязанностей, является неправомерное поведение одной из сторон, то такая сделка

²³³ Д. В. Дождев. Римское частное право. Издательская группа «Норма-Инфра». Москва. 1999.С.170

²³⁴ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 23.03.2006г. №А56—26693/2005

²³⁵ ПП ВАС РФ №929/05 от 31 мая 2005г. // Вестник ВАС РФ, 2005, №9

²³⁶ «...элемент риска, характерный для сделок с отлагательным условием по смыслу п. 1 ст. 157 ГК РФ, а также для алеаторных сделок (игры, пари), по которым встречное удовлетворение одной из сторон ставится в зависимость от обстоятельств, не зависящих от действий сторон по договору, противоречит существу договора возмездного оказания услуг (ст. 779 ГК РФ), предмет которого должен включать обязанность заказчика по оплате услуг» – Постановление ФАС Московского округа от 11.05.2006г. № КГ-А40/3650—06

²³⁷ когда поведение самой стороны условной сделки (обстоятельство, порождаемое самой стороной сделки) является обстоятельством, влекущим возникновение (прекращение) прав и обязанностей

²³⁸ а сделки под условием, как правило, заключаются сторонами, когда необходимо урегулировать волю сторон, учитывая поведение некоторого количества третьих лиц, что делает конструкцию взаимосвязей заведомо сложными.

является ничтожной, как провоцирующая лицо на неправомерное поведение.²³⁹ Однако, если обстоятельством, с которым стороны связывают возникновение (прекращение) прав и обязанностей, является неправомерное поведение третьих лиц, то такая сделка является действительной, например, «А» и «Б» договорились, что «А» купит у «Б» систему сигнализации, если количество краж в районе, где проживает «А», превысит 10 случаев за полугодие.

§3. Недобросовестное воспрепятствование (содействие) наступлению условия

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.²⁴⁰

В обоих случаях, исходя из содержания пункта 3 статьи 157 ГК РФ, необходимо доказать, что:

1) обстоятельство таково, что его наступлению (ненаступлению) можно воспрепятствовать (содействовать) наступлению обстоятельства;

2) обстоятельство наступило (не наступило) именно из-за действий стороны, которой это выгодно.

Необходимо установить причинно-следственную связь между поведением стороны и наступлением (ненаступлением) события. Вполне возможно, что обстоятельство наступило (не наступило) не в результате поведения стороны, хотя сторона и предпринимало определенные действия в этом направлении. Если сторона прорубила прорубь на реке, это совсем не значит, что ледоход, с наступлением которого стороны договора связывали прекращение прав (обязанностей), начался именно из-за проруби;

3) наступление (ненаступление) условия выгодно (невыгодно) стороне, которая этому содействовала (воспрепятствовала). Выгодность (невыгодность) понятие относительное и определяется с учетом всех обстоятельств конкретного дела. То, что для одного не имеет никакой ценности, для другого может иметь непреходящую ценность, в том числе и в материальном плане, достаточно обратиться, к сделкам коллекционеров чего-либо, например, значков или плюшевых мишек.

Тот факт, что в результате наступления обстоятельства сторона приобретет права, а не обязанности, не может являться безусловным доказательством выгоды наступления обстоятельства.

Например, если «А», в результате наступления обстоятельства, получает право приобрести имущество, которое на момент наступления обстоятельства стоит 100 рублей, и которое в момент заключения сделки под условием «А» рассчитывал приобрести за 1 руб., трудно говорить, что «А» сильно рад появлению у него такого права именно сейчас, и что ему выгодно наступление условия, несмотря на то, что он получил это право;

4) воспрепятствование (содействие) должно быть недобросовестным.

В некоторых случаях стороны сделки согласно содержанию сделки не только вправе, но и просто обязаны либо содействовать наступлению условия, либо обязаны препятствовать наступлению условия, например, если условием наступления прав и обязанностей по сделке является получение разрешений (лицензий) одной из сторон.

Недобросовестность, на мой взгляд, подразумевает, что сторона не просто совершает действия (бездействует), которые препятствуют (содействуют) наступлению обстоятельств,

²³⁹ ст.169 ГК РФ

²⁴⁰ п.3 ст.157 ГК РФ

но и сторона осознает (должно осознавать), что её действия (бездействие) препятствуют (содействуют) наступлению обстоятельств, указанных в сделке, и сторона, исходя из условий сделки, должна совершать деяния противоположные совершаемым.

Воспрепятствование (содействие) должно быть виновным, при этом вина может быть выражена, полагаю, в форме умысла, или в форме грубой небрежности, та как именно, при этих формах вины лица осознает, что совершаемые им действия могут привести к наступлению (ненаступлению) обстоятельств, определенных в сделке.

Так как добросовестность участников гражданского оборота предполагается,²⁴¹ то бремя доказывания недобросовестности возлагается на сторону, ссылающуюся на недобросовестность.

§4. Последствия наступления обстоятельства, предусмотренного условием

Заключая сделку под условием стороны **в момент совершения данной сделки** должны определить права и обязанности, которые возникнут (прекратятся) при определенном сторонами обстоятельстве.

Сделка, совершенная под условием, вступает в силу с момента её совершения. В сделке под условием права и обязанности известны, определены, в момент совершения самой сделки. В сделке под условием нет неопределенности относительно содержания сделки, относительно прав и обязанностей сторон сделки. В момент совершения сделки под условием стороны сделки знают, какие права и обязанности возникнут (прекратятся) при определенном сторонами обстоятельстве. При этом, предшествующие отношения, как они были определены сторонами в предположении наступления условия, сохраняют свое правовое значение, подлежат исполнению и защите.²⁴²

В сделке под условием неопределенность существует только относительно наступления (ненаступления) обстоятельства, с которым указанная статья связывается возникновение (прекращение) заранее установленных, определенных прав и обязанностей.

При наступлении обусловленного сделкой обстоятельства наступают юридические последствия (права и обязанности), объем которых был установлен сторонами в момент заключения условной сделки.

В сделках, совершенных под отлагательным условием, объем прав и обязанностей сторон сделки определен в момент совершения сделки, но возникнут эти права и обязанности с момента возникновения обстоятельства. В сделке с отлагательным условием права и обязанности возникают на будущее.

Например, например, 01.01.2000г. «А» и «Б» договорились, что «А» купит у «Б» 5 систем сигнализации, по цене 100руб. каждая в течение 10 дней с момента, когда число краж в районе, где проживает «А», превысит 10 случаев за полугодие.

В данном случае обязательство купить указанное число сигнализаций станет собственным обязательством в момент, « когда число краж в районе, где проживает «А», превысит 10 случаев за полугодие». Но объем прав и обязанностей по этому обязательству определен уже 01.01.2000г.

Конечно, в случае с отлагательным условием существует некоторое терминологическое несоответствие.

²⁴¹ п.3 ст.10 ГК РФ

²⁴² Постановление ФАС Московского округа от 06.09.2001г. № КГ-А40/4627—01

С одной стороны говорить, что обязательство возникнет в будущем, в момент возникновения обстоятельства, т.е. на момент совершения сделки обязательства, соответственно прав и обязанностей, нет.

С другой стороны, объем «прав» и «обязанностей», т.е. суть, содержание, обязательства, которые и возникают в момент возникновения самого обязательства, признаются определенными, т.е. существующими в момент совершения сделки, когда самого обязательства ещё нет.

Полагаю, что этого терминологического несоответствия не избежать, и оно допустимо, т.к. существующая терминология наиболее точно описывает ситуацию, существующую с момента совершения сделки под отлагательным условием и до момента возникновения обстоятельства, определенного условием: в момент совершения сделки определяется объем прав и обязанностей в момент наступления обстоятельства, эти права и обязанности начинают действовать.

В сделках совершенных под отменительным условием права и обязанности возникают с момента совершения сделки, и прекращают своё существование с момента возникновения обстоятельства, определенного сторонами: права и обязанности прекращаются на будущее.

Например, 01.01.2000г. «А» и «Б» заключили договор аренды, в силу которого которому «А» (арендодатель) предоставил «Б» (арендатору) в пользование земельный участок. В договоре было указано, что права и обязанности сторон по указанному договору аренды прекращаются, в момент получения «А» (арендодатель) разрешения на строительство на этом земельном участке.

01.06.2000г. «А» получил такое разрешение на строительство, значит с 01.01.2000г. по 01.06.2000г. между «А» и «Б» существовали правоотношения, основанные на договоре аренды; с 01.06.2000г. договор аренды прекратил своё действие.

§5. Сделки, не допускающие условия

Некоторые сделки не могут быть совершены под условием либо в силу закона, когда закон прямо устанавливает запрет на совершение сделки под условием; либо в силу природы сделки.

Некоторые сделки по общему правилу могут быть совершены под условием, но не допускают условия определенного вида.²⁴³

В силу закона под условием:

не допускается принятие наследства;²⁴⁴

не допускается также отказ от наследства;²⁴⁵

не допускается отказ откazoполучателя завещательного отказа в пользу другого лица.²⁴⁶

В силу природы сделки не могут быть совершены под условием сделки, для возникновения (прекращения) прав и обязанностей по которой требуется в будущем не только обусловленное сделкой обстоятельство, но и волеизъявление стороны сделки являющееся волеизъявлением, образующим сделку, волеизъявление по предмету сделки под условием. Такими сделками являются, например, реальные договоры, когда для возникновения обязательства требуется не только соглашение сторон, но и передача вещи, а передачи вещи, по своей природе остается зависимой от усмотрения стороны сделки.

²⁴³ Д. Д. Гримм. Лекции по догме римского права. Издательство «Зерцало», Москва, 2003г., С.156

²⁴⁴ ст.1152 ГК РФ

²⁴⁵ ст.1158 ГК РФ

²⁴⁶ ст. 1160 ГК РФ

Например, 01.01.2000г. «А» и «Б» заключили договор, по которому в «А» (займодавец) обязуется передать в собственность «Б» (заемщика), сумму займа на льготных условиях, если «В» передаст в собственность «А» земельный участок. После того, как «В» передаст в собственность «А» земельный участок, ни у «А», ни у «Б» не возникнут²⁴⁷ права и обязанности по договору займа, так как договор займа является реальным, и в силу статьи 807 ГК РФ считается заключенным с момента передачи вещей. Требуется не только наступление обстоятельства как это предписано статьей 157 ГК РФ, но и волеизъявления (передачи вещи) которое собственно и образует сделку. Если бы «А» передал «Б» деньги в момент заключения сделки, т.е. до момента наступления обстоятельства, то, опять же в силу статьи 807 ГК РФ, договор займа будут считаться заключенным с момента передачи денег, и будущее обстоятельство не имеет никакого значения для возникновения прав и обязанностей.

Полагаю, что сделки, которые заключены под условие, в то время как они в силу своей природы не могут быть заключены под условием, необходимо признавать несовершенными, так как в момент совершения таких «условных» сделок нет обязывающего волеизъявления стороны сделки, нет волеизъявления по предмету сделки под условием.

§6. Modus и сделка, совершенная под условием

Согласно римскому праву modus – это особое обременение выгодополучателя безвозмездного обогащения. Modus не ограничивает эффект сделки; выгодополучатель по сделке остается обязанным к определенному поведению, именно в силу того, что сделка производит свой эффект.²⁴⁸

В действующем российском законодательстве наиболее близко modus соответствует обязанность получателя пожертвования использовать пожертвованное имущества по определенному назначению.

Согласно статье 582 ГК РФ пожертвованием признается дарение вещи или права в общеполезных целях. Пожертвование имущества сделанное в пользу гражданина **должно быть** обусловлено жертвователем использованием этого имущества по определенному назначению. Если пожертвование имущества сделанное в пользу юридического лица, то жертвователь может, но не обязан, обусловить использованием пожертвованного имущества по определенному назначению. Использование пожертвованного имущества не в соответствии с указанным жертвователем назначением или изменение этого назначения без согласия жертвователя, дает право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования.

²⁴⁷ хотя по статье 157 ГК РФ обязаны возникнуть, обстоятельство то наступило!

²⁴⁸ Д. В. Дождев. Римское частное право. Издательская группа «Норма-Инфра». Москва. 1999.С.678

Часть II

Недействительность сделок

Глава 1. Общие положения о недействительных сделках

§1. Определение понятия «недействительная сделка»

«Говоря о недействительности, мы констатируем тот факт, что в праве бывают случаи, когда не происходит ожидаемого правового результата, каковой должен был бы произойти по общим правилам».²⁴⁹

При недействительной сделке «состав волеизъявления не достигает цели, не производит того юридического эффекта, на который рассчитан и который ему свойственен»;²⁵⁰ «тот эффект, который должно производить волеизъявление, не наступает».²⁵¹

Эффект, который должно производить волеизъявление, не наступает в силу того, что при недействительности сделки, существуют дефекты образующих ее элементов: формы, содержания, субъектного состава и воли,²⁵² всех элементов или части элементов. Причем

«дефекты образующих ее элементов» – это нарушение правовых актов, когда элементы, образующие сделку, противоречат правовым актам. Только «несоответствие сделки норме права... и обусловливается её недействительность».²⁵³

Недействительная сделка – правовое явление, которое в целом, по своим реквизитам, аналогична сделке, но которая в силу противоречия элементов данного правового явления (формы, содержания, субъектного состава, воли) требованиям правовых актов, не является сделкой и не производит юридического эффекта, который свойственен сделке.

Реквизиты юридической сделки – это необходимые элементы сделки. Отсутствие необходимых реквизитов сделки в её конструкции лишает сделку юридической силы.²⁵⁴ Под «отсутствием необходимых реквизитов» следует понимать как случаи, когда необходимые реквизиты полностью отсутствуют, так и случаи, когда необходимые реквизиты в сделке есть, но в силу их противоречия правовым актам можно говорить об их отсутствии, так как они не имеют юридического значения, т.е. с точки зрения права «отсутствуют».

Например, в сделке, заключенной под влиянием насилия, воля и волеизъявление лица внешне есть, но в силу порочности способа формирования воли (насилие) признается, что отсутствует такой реквизит сделки как «воля» лица на заключение данной сделки.

²⁴⁹ *Растеряев Н.* Недействительность юридических сделок по русскому праву. Часть общая и особенная. Догматическое исследование. С.-Петербург, 1900, С. 5

²⁵⁰ *Н. Л. Дювернуа.* Чтения по гражданскому праву. Т.2: Учение о вещах. Учение о юридической сделке. М: Зерцало, 2004. С. 261

²⁵¹ *Д. В. Дождев.* Римское частное право. М.: Издательская группа НОРМА —ИНФРА – М, 1999, С.159

²⁵² Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 06.08.2004г. № А28—1370/2004—17/17

²⁵³ *В. П. Шахматов.* Виды несоответствия сделок требованиям норм права. В кн. Антология уральской цивилистики. 1925—1989: Сборник статей. – М.: «Статут», 2001. С.329

²⁵⁴ *Д. В. Дождев.* Римское частное право. М.: Издательская группа НОРМА —ИНФРА – М, 1999, С.137

Прежде всего, идентичность внешнего проявления, сближает такие правовые явления как «недействительная сделка» и «сделка». Внешние проявления «сделки» и «недействительной сделка» похожи. Но «недействительная сделка» содержит порок²⁵⁵ (противоречие правовым актам), который не позволяет данное правоотношение, при всей его похожести на сделку, отнести к «сделкам».

Правовое явление, которое не производят юридического эффекта, свойственного сделке, правовое явление, «не носящего необходимых для состава понятия признаков, было бы несомненно правильным»²⁵⁶ именовать термином, исключающим использование понятия «сделка». Однако попытки ввести взамен термина «недействительная сделка» иной термин, а именно, термин, исключающий использование понятия «сделка», предпринимавшиеся на протяжении многих лет²⁵⁷, в конечном счете, закончились законодательным закреплением термина «недействительная сделка» в статье 166 ГК РФ.

Как законодатель, так и наука используют термины «сделка» и «недействительная сделка» для обозначения хоть и схожих, но все же различных правовых явлений. И это различие отражено в слове «недействительная».

«Если мы называем *сделкой* и такое волеизъявление, которое не производит юридического эффекта, свойственного понятию сделки известного типа, то этот термин (сделка – Л.В.), но сопровождаемый необходимо известной его квалификацией (недействительная – Л.В.), несомненно, перестает угрожать опасностью путаницы понятий».²⁵⁸

«Противоправным явиться лишь такое действие, которое нарушает обязанность, возложенную на действующее лицо, не совершать это действие... Противоправная сделка, следовательно, это не просто сделка, не соответствующая требованиям норм права. Только такая сделка, не соответствующая требованиям закона будет противоправной, которая нарушает юридические обязанности, правовые запреты... Противоправно лишь то, что не просто не соответствует требованиям норм права, но нарушает их запреты».²⁵⁹

«В юридических обязанностях выражается единственно допустимый в данных обстоятельствах вариант (или варианты) поведения. Иные возможные варианты поведения властно запрещены государством, карающим нарушение юридических обязанностей».²⁶⁰

«В законодательстве термины „обязанность“, „должен“, „ответственность“ иногда обозначают не юридическую обязанность в точном смысле. А лишь необходимость совершения определенных действий, если лицо желает избежать неблагоприятных последствий или же достичь определенного результата».²⁶¹

²⁵⁵ в том числе порок и в форме сделки. При пороке формы недействительной сделки не лишает возможность говорить о наличии

²⁵⁶ Н. Л. Дювернуа. Чтения по гражданскому праву. Т.2: Учение о вещах. Учение о юридической сделке. М: Зерцало, 2004. С. 262

²⁵⁷ Растеряев Н. Недействительность юридических сделок по русскому праву. Часть общая и особенная. Догматическое исследование. С.-Петербург, 1900, С. 5

²⁵⁸ Н. Л. Дювернуа. Там же.

²⁵⁹ В. П. Шахматов. Виды несоответствия сделок требованиям норм права. В кн. Антология уральской цивилистики. 1925—1989: Сборник статей. – М.: «Статут», 2001. С.311,313,331

²⁶⁰ О. Э. Лейст. Санкции в советском праве. М., 1962. С.44.

²⁶¹ С.С.Алексеев. Общая теория социалистического права, вып.2. Свердловск,1964.С 121.

Так, например, статья 613 ГК РФ устанавливает, что при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.).

Неисполнение арендодателем обязанности предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество не влечет применение к арендодателю мер государственного принуждения, направленных на то, чтобы арендодатель исполнил данную обязанность: кодекс не провозглашает сделку, совершенную с нарушением статьи 613 ГК РФ, ничтожной. Неисполнение арендодателем указанной обязанности в силу прямого указания статьи 613 ГК РФ дает арендатору лишь право²⁶² требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

«Обязанность» арендодателя предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц не является юридической обязанностью в точном смысле.

При правомерном поведении лицо поступает в точном соответствии с моделью поведения описанной в норме права. При противоправном (неправомерном) поведении лицо нарушает юридические обязанности, правовые запреты.

Между правомерным и противоправным (неправомерным) поведением существует промежуточная категория – незапрещенное поведение. Незапрещенность

«выражает несоответствие поведения субъекта требованиям норм права, которое, хотя государством и не одобряется, но не считается неправомерным».²⁶³

При незапрещенном поведении лицо нарушает нормы права, но лицо не нарушает правовые запреты.

Так, например, поведение арендодателя (статья 613 ГК РФ), не предупредившего арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество, не соответствует требованию нормы права, обязывающей арендодателя сделать соответствующее предупреждение. Но это такое поведение арендодателя не нарушает правового запрета, не нарушает юридической обязанности, точном смысле термина «юридическая обязанность».

Недействительная сделка включает в себя юридические факты, являющиеся противоправным (неправомерным) поведением, так и являющиеся незапрещенным поведением, т.е. поведением хоть и нарушающим нормы права, но не нарушающим правового запрета.

Если поименованная сделка не соответствует нормам, относящимся к сделкам определенно типа, то это не означает автоматическую недействительность данной сделки.²⁶⁴

Возможно при толковании данной сделки, руководствуясь статьей 431 ГК РФ суд принимается во внимание принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства и т.д., придет к выводу, что в действительности стороны **намеревались и совершили** не ту сделку, наименование которой они поставили в документе, а иную, например, не поименованную в гражданском законодательстве, и эта, непоименованная сделка, полностью соответствует праву.

Например, стороны заключили договор, назвав его, поименовав, «Агентский договор». В действительности, и намерения сторон и сам текст договора указывают на то, что сторонами заключен действительный смешанный договор, и часть этого смешанного договора, относящаяся к агентским правоотношениям, не является существенной во всем комплексе прав и обязанности сторон.

²⁶² которым, арендодатель может и не воспользоваться

²⁶³ П. Шахматов. Виды несоответствия сделок требованиям норм права. В кн. Антология уральской цивилистики. 1925—1989: Сборник статей. – М.: «Статут», 2001. С.329

²⁶⁴ п. 22 «Обзор практики разрешения споров по договору комиссии». Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 17 ноября 2004 №85 // Вестник ВАС РФ, №1, 2005

§2. Недействительность части сделки

Недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.²⁶⁵

Сделка не может считаться совершенной до тех пор пока лицо не высказало свою волю по существенным условиям односторонней сделки или до тех пор пока, стороны не достигли согласия по существенным условиям многосторонней сделки.²⁶⁶ Следовательно, если недействительным является существенное условие сделки, то и вся сделка является недействительной. Недействительность несущественного условия сделки не влечет недействительность всей сделки. Недействительность существенного условия сделки в любом случае влечет недействительность всей сделки.²⁶⁷

В силу статьи 180 ГК РФ, признавая недействительной часть сделки, суд обязан выяснить, возможно ли было совершение сделки без включения в неё недействительной части, и только установив невозможность заключения сделки, суд вправе признать всю сделку недействительной.²⁶⁸ Суд обязан выяснить взаимосвязь недействительной части сделки с другими частями сделки.

К недействительности части сделки в равной мере применимы общие нормы права о недействительных сделках: о последствиях недействительности сделки; о сроках исковой давности по недействительным сделкам; о лицах, имеющих право предъявления исков о признании сделки недействительной; о применении последствий недействительной сделки. При этом применять эти нормы необходимо с учетом того, что речь идет не о всей сделке, а только о её части. Признание недействительным части сделки не влечет применение последствий недействительности сделки в отношении имущества, переданного сторонами в силу других, действительных, условий этой сделки.

§3. Разграничение недействительных сделок от несовершенных (незаключенных) сделок

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

Соответственно, договор является незаключенным, когда между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, **не** достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора

Незаключенными в силу прямого указания ГК РФ, в частности, признаются:

договор продажи недвижимости при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости (ст.555 ГК РФ);

договор аренды здания или сооружения должен при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы (ст.654 ГК РФ);

договора займа оспоренный по его безденежности (ст.812 ГК РФ).

²⁶⁵ ст.180 ГК РФ

²⁶⁶ ст.432 ГК РФ

²⁶⁷ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 03.08.2004г. №А78—5117/03-С1—7/209-Ф02—2904/04-С2; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 11.06.2002г. №Ф03-А51/02—1/981; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 08.02.2005г. №Ф04—45/2005 (8067-А45—20); Постановление ФАС Московского округа от 23.04.2002г. №КГ-А41/2373—02; В.В Ефимов. Догма римского права. 1897г. С.182

²⁶⁸ Постановление ФАС Поволжского округа от 02.12.2003г. № А 55—7340/03—19

Статья 156 ГК РФ устанавливает, что к односторонним сделкам применяются общие положения об обязательствах и о договорах постольку, поскольку это не противоречит закону, одностороннему характеру и существу сделки.

Статья 432 ГК РФ, относясь к Подразделу 2 «Общие положения о договоре» Раздела III «Общая часть обязательственного права» Гражданского кодекса.

Таким образом, правило о незаключенности договора, по существенным условиям которого воля сторон не согласована, относится к общим положениям об обязательствах и о договорах, и, следовательно, на основе статьи 156 ГК РФ, данное правило распространяется на односторонние сделки: является несовершенной односторонняя сделка, по всем существенным условиям которой, в требуемой в подлежащих случаях форме, воля лица не выражена.²⁶⁹

Как видим законодательство прямо указывает на существование таких отличных от недействительных сделок правовых явлений как несовершенные (незаключенные) сделки.

Судебная практика вслед за законодательством, как правило,²⁷⁰ проводит различие между недействительными сделками и несовершенными (незаключенными) сделками,²⁷¹ указывая, что понятия «недействительность сделки» и «незаключенность договора» нетождественны;²⁷² незаключенные и недействительные сделки – это не одно и то же, они регулируются разными нормами материального права;²⁷³ природа недействительных и незаключенных договоров различна, незаключенный договор – это несуществующий договор.²⁷⁴

Сделка является несовершенной (незаключенной), когда лицо не выразило свою волю по всем существенным условиям сделки (если сделка односторонняя); или когда между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (если сделка двух- или многосторонняя).

При недействительности сделки лицо выразило свою волю по всем существенным условиям сделки (если сделка односторонняя); между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (если сделка двух- или многосторонняя), но сделка содержит иные пороки, в том числе пороки формы, пороки воли, которые делают её недействительной.

Несуществующую сделку (а именно такой, несуществующей, является несовершенная (незаключенная) сделка) нельзя признать недействительной, она не может соответствовать либо не соответствовать закону,²⁷⁵ так как её попросту нет.

Признание сделки незаключенной указывает на отсутствие такой сделки, что исключает возможность признать ее недействительной.²⁷⁶

²⁶⁹ Применительно к односторонним сделкам использование термина «несовершенная» более оправданно, чем использование термина «незаключенная», т.к. термин «несовершенная» более ясно выражает односторонний характер сделки (см. п.п.2 ст.154 ГК РФ).

²⁷⁰ Редкие исключения см. Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 22.05.2002г. № А39—9/02—2/8 и от 17.05.2002г. № А28—6071/01—258/22

²⁷¹ III ВАС РФ №797/95 от 15.08.1995г. // Вестник ВАС РФ, 1995г., №11

²⁷² Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.07.2002г. № Ф04/2430—304/А75—2002 и от 20.11.2001г. № Ф04/3632—1236/А45—2001

²⁷³ Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 05.05. 2005г. № Ф04—2047/2005 (10146-А27—8) и от 16.09.2003г. № Ф04/4417—1467/А45—2003

²⁷⁴ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 19.10.2000г. № Ф04/2680—599/А70—2000

²⁷⁵ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 27.07.2006г. № Ф04—4645/2006 (24774-А03—8)

²⁷⁶ Постановление ФАС Западно-Сибирского от 04.10.2005г. № Ф04—6858/2005 (15357-А45—9); от 19.01.2006г. №Ф04—9452/2005 (18469-А45—36) и от 24.08.2006г. № Ф04—5412/2006 (25789-А03—9); Постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 20.04.2005г. № А19—14382/04—19-Ф02—1546/05-С2 и от 08.07.2002г. № А19—2388/02—13-Ф02—1775/02-С2; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 18.04.2006г. № Ф03-А24/06—1/691

Если истец одновременно заявляет требование и о признании сделки незаключенной и о признании той же самой сделки недействительной, истцу необходимо уточнить свои исковые требования, так как истцом заявляются взаимоисключающие требования.²⁷⁷

Процессуальное законодательство²⁷⁸ устанавливает, что требования истца к ответчику должны быть изложены четко и конкретно,²⁷⁹ т.е. не должны быть взаимоисключающими.

При предъявлении взаимоисключающих требований **на стадии принятия иска** истцу на основании статьи 136 ГПК РФ и статьи 128 АПК РФ может быть предложено уточнить исковые требования, и при отказе истца от уточнения требований, исковое заявление должно быть возвращено,²⁸⁰ в связи с несоблюдением требований, предъявляемых к иску.

Если факт предъявления в одном искомом заявлении взаимоисключающих требований будет обнаружен не на стадии принятия иска, полагаю, что суд должен рассмотреть оба требования, и, при наличии соответствующих доказательств, удовлетворить одно из требований, отказав в удовлетворении другого.

Одновременная квалификация сделки как незаключенной и недействительной противоречит статьям 153, 432, 166 ГК РФ.²⁸¹

Указанные разновидности сделок (несовершенные (незаключенные) сделки и недействительные сделки) подчиняются различному виду гражданско-правового регулирования. Это касается последствий, сроков исковой давности, применения положений главы 60 ГК РФ.²⁸²

Так как признание сделки незаключенной исключает возможность признания ее недействительной, в отношении незаключенных договоров не могут применяться такие способы защиты гражданского права, как признание сделки недействительной и применение последствий ее недействительности.²⁸³

В силу статьи 167 ГК РФ последствия недействительности сделки применяются в случае ее недействительности, соответственно, если сделка является несовершенной (незаключенной), а не недействительной, то и последствия, предусмотренные для недействительной сделки, не могут быть применены к такой несовершенной (незаключенной) сделке.²⁸⁴

«... для признания заключенным договора аренды недвижимого имущества, каковым был признан договор от 11 августа 2000 г., действительно требовалось не только достижение соглашения по всем существенным условиям, соблюдение требования о письменной форме сделки, но и государственная регистрация такого договора, отсутствие которой свидетельствовало о незаключенности договора.

²⁷⁷ Постановление ФАС Московского округа от 29.11.2004г. № КГ-А40/10790—04; Постановление ФАС Дальневосточного округа от 15.04.2005г. № Ф03-А37/05—1/347; Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.03.2004г. № А10—4034/03—12-Ф02—845/04-С2

²⁷⁸ ст. ст. 131,136 ГПК РФ; ст. ст. 125,128,129 АПК РФ

²⁷⁹ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.06.2004г. № А19—7443/03—12-Ф02—2230/04-С2

²⁸⁰ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 04.08.2004г. № Ф04—5861/2004 (А27—3811-19); Постановление ФАС Московского округа от 29.01.2004г. № КГ-А40/11465—03

²⁸¹ Постановление ФАС Уральского округа от 13.03.2002г. № Ф09—384/02-ГК; Постановление ФАС Северо-Западного округа в от 27.06.2000г. № А56—7057/00

²⁸² Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.09.2003г. № Ф04/4417—1467/А45—2003

²⁸³ Постановления ФАС Волго-Вятского округа от 07.04.2006г. № А28—4843/2005—86/9 и от 11.04.2002г. № А28—4600/01—230/17; Постановление ФАС Уральского округа от 27.09.2006г. № Ф09—8519/06-С4

²⁸⁴ Постановления ФАС Северо-Западного округа от 03.03.2005г. №А13—6287/04—24 и от 06.08.2001г. №2206; Постановления ФАС Западно-Сибирского от 01.11.2005г. №Ф04—6744/2005 (15251-А46—30) и от 19.10.2000г. № Ф04/2680—599/А70—2000; Постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 25.05.2006г. № Ф08—1752/2006 и от 01.09. 2005г. № Ф08—3752/2005

Признание договора незаключенным означает отсутствие каких-либо договорных обязательств между его сторонами.

Однако суд апелляционной инстанции не учел, что в том случае, если договор, признанный незаключенным, фактически исполнялся (имело место передача имущества и т.п.), следовало определить правовые последствия признания договора незаключенным исходя из норм, регулирующих внедоговорные обязательства». ²⁸⁵

Последствием несовершенной (незаключенной) сделки (при её исполнении) являться неосновательное обогащение одного лица за счет другого, в связи с чем при исполнении несовершенной (незаключенной) сделки иск должен быть заявлен по правилам главы 60 ГК РФ «Обязательства вследствие неосновательного обогащения». ²⁸⁶

В отличие от недействительной сделки, при неосновательном обогащении иск, вытекающий из неосновательного обогащения, вправе предъявить не всякое заинтересованное лицо, а только лицо, за чей счет имущество было приобретено либо сбережено. ²⁸⁷

Соответственно, если несовершенная (незаключенная) сделка была исполнена, то иск о возврате исполненного по несовершенной (незаключенной) сделке вправе предъявить только потерпевший, и имущество неосновательно приобретенное (сбереженное) при исполнении несовершенной (незаключенной) сделки может быть взыскано только в пользу потерпевшего. ²⁸⁸

Иск о **возврате исполненного** по несовершенной (незаключенной) сделке, как иск о возврате неосновательного обогащения, может быть предъявлен в течение общего срока исковой давности 3 года. ²⁸⁹

Однако при определении срока исковой давности необходимо проводить различие между требованием о возврате исполненного по несовершенной (незаключенной) сделке и требованием о признании сделки несовершенной (незаключенной).

Иск о признании сделки несовершенной (незаключенной) является одной из разновидностью исков о признании.

«...иски о признании имеют целью вызвать не осуждение ответчика и не такое судебное решение, с которым связывались бы непосредственные практические последствия и принудительное исполнение, а, напротив, одно лишь судебное признание и установление тех юридических фактов и отношений, из которых заинтересованные лица могут только в будущем вывести какие-либо для себя притязания или возражения на эти притязания». ²⁹⁰

Иск о признании сделки как несовершенной (незаключенной) предъявляется, когда сделка ещё не исполнена и, соответственно, **нет нарушения права** истца, вызванного неосновательным обогащением ответчика.

²⁸⁵ Определение Верховного Суда РФ от 30.09.2014 N 4-КГ14—18

²⁸⁶ Постановление ФАС Поволжского округа от 18.07.2002 года Дело N А 65—16173/01-СГЗ—14 Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 22.02.2005г. № Ф08—6497/2004; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 05.05.2005г. № Ф04—2047/2005 (10146-А27—8)

²⁸⁷ п.1. ст.1102 ГК РФ.

²⁸⁸ Постановление ФАС Поволжского округа от 18.07.2002г. № А 65—16173/01-СГЗ—14; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 03.08.2006г. № Ф08—2800/2006

²⁸⁹ ст. ст.196, 197 ГК РФ; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 05.05.2005г. № Ф04—2047/2005 (10146-А27—8); Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 22.02.2005г. № Ф08—6497/2004; Постановление ФАС Поволжского округа от 16.11.2000г. № А 06—1283-14/2000

²⁹⁰ Гражданский процесс. Курс лекций, читанных проф. Ю. С. Гамбаровым.1894—1895 ак. г. по книге Гражданский процесс. Хрестоматия. под. ред. проф. М. К. Треушников. М.2005,стр. 442.

Статья 195 ГК РФ определяет, что срок исковой давности – это «срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено», т.е. срок для защиты **нарушенного** права. В случае предъявления иска о признании сделки как несовершенной (незаключенной) нарушения права ещё нет.

Законодатель прямо ограничил сроком исковой давности срок на судебную защиту **нарушенного** права, но он не ограничил каким-либо сроком право на судебную защиту при признании сделки как несовершенной (незаключенной).

Полагаю, что нормы права, относящиеся к сроку исковой давности (институту права, регулирующего защиту нарушенного субъективного права), не должны применяться к иску о признании сделки как несовершенной (незаключенной), так как иска о признании сделки как несовершенной (незаключенной) не является иском о защите нарушенного субъективного права.

Нельзя согласиться с высказываемым некоторыми судами²⁹¹ утверждением, что факт исполнения несовершенной (незаключенной) сделке, не имеет правового значения при оценке несовершенной (незаключенной) сделки на предмет её его совершения (заключения).

При оценке правоотношений, сложившихся при исполнении несовершенной (незаключенной) сделки необходимо исследовать:

- 1) на установление каких обязательств была направлена воля сторон;
- 2) содержит ли спорный договор элементы каких либо иных договоров;
- 3) можно ли считать, что стороны действовали в рамках норм, регулирующих обязательства по этим договорам;
- 4) какие обязательства возникли у ответчика и исполнялись ли они.²⁹²

Само по себе неясное выражение предмета договора в тексте не может с неизбежностью свидетельствовать о его незаключенности, поскольку установление предмета договора, согласно статье 431 ГК РФ, возможно путем выяснения действительной общей воли сторон с учетом цели договора. Судом во внимание должны приниматься во внимание все соответствующие обстоятельства, в том числе, последующее поведение сторон.²⁹³

Исполнение несовершенной (незаключенной) сделки означает, как правило, что у сторон отсутствуют затруднения с определением условий сделки,²⁹⁴ и именно при исполненной несовершенной (незаключенной) сделке необходимо особенно тщательно подходить к выяснению всех обстоятельств взаимоотношений сторон. Именно в ходе исполнения несовершенной (незаключенной) сделки стороны могут исправить первоначальный порок отношений и достичь согласия по всем существенным условиям сделки.

Например, 01.02.2000г. стороны подписали документ озаглавленный «Договор подряда», где не был указан срок выполнения работ, т.е. 01.02.2000г. Договор подряда, в силу статьи 708 ГК РФ, не был заключен. Однако в дальнейшем стороны не только полностью выполнили незаключенную сделку, но и в переписке между собой 01.04.2000г. установили, что работы должны быть выполнены с 01.02.2000г. по 31.12.2000г. В этой ситуации договор подряда заключен 01.04.2000г., т.к. стороны в этот момент достигли согласия по всем существенным условиям, и действие договора подряда от 01.04.2000г. было распространено сторонами на отношения, существовавшие между ними с 01.02.2000г. (п.2 ст.425 ГК РФ). В данном случае «Договор подряда» от 01.02.2000г. является несовершенной (незаключенной) сделкой, но условия, содержащиеся в документе, озаглавленном «Договор подряда» от 01.02.2000г., стали условиями Договора подряда от 01.04.2000г.

²⁹¹ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.02.2002г. № А29—6701/01—1э

²⁹² Постановление ФАС Уральского округа от 22.01.2002г. № Ф09—2690/01-ГК

²⁹³ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 11.10.2005 года Дело N Ф04—5545/2005 (14314-А03—5)

²⁹⁴ Постановление ФАС Московского округа от 12.01.2006г. № КГ-А40/12993—05

Таким образом, при принятии решения о совершении (заключении) сделки можно и нужно принимать во внимание не только текст документа, озаглавленного «Договор», но и иные обстоятельства взаимоотношений сторон: переписку, поставку товара, выполнение работ, услуг, оплату товаров (работ, услуг).

Данный подход не применим, если законодательство прямо устанавливает, что сделка является совершенной (заключенной) только если она оформлена путем составления одного документа.²⁹⁵

§4. Признание сделки недействительной при наличии нескольких оснований для признания сделки недействительной

Сделка может быть недействительна по нескольким основаниям.²⁹⁶ Так, например, сделка, совершенная под влиянием обмана, гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана недействительной в соответствии со статьей 177 ГК РФ и в соответствии со статьей 179 ГК РФ.

Гражданское законодательство не содержит норм, ограничивающих право лица предъявить иск о признании сделки недействительной, если сделка уже была признана недействительной, но по другому основанию. Соответственно, в силу принципа диспозитивности, в силу пункта 2 статьи 1 ГК РФ, лицо вправе предъявить иск о признании сделки недействительной, даже если сделка уже была признана недействительной, но по другому основанию.

Процессуальное законодательство²⁹⁷ запрещает рассмотрение спора, когда имеется вступивший в законную силу судебный акт по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям.

Основанием иска являются обстоятельства, на которые ссылается истец в подтверждение исковых требований к ответчику.²⁹⁸ Иное толкование норм материального права, а также ссылки на иные положения закона, приведенные в обоснование заявленных требований, сами по себе не могут рассматриваться как новые основания иска.²⁹⁹

Основания недействительности сделки – это не толкование норм материального права, и не ссылки на иные положения закона. Основания недействительности сделки – это **фактические** обстоятельства реальности, которые, в силу их несоответствия требованиям законодательства, делают сделку недействительной.

Ссылка на различные основания недействительности сделки – это ссылка на различные «основания иска», в том смысле, в каком этот термин, «основание иска», используется в судопроизводстве, т.е. ссылка на различные фактические обстоятельства реальности.

Ссылка на различные основания недействительности сделки – это не ссылка на иное толкование норм материального права, и не ссылка на иные положения закона, приведенные в обоснование заявленных требований. Соответственно, предъявление исков по различным основаниям недействительности сделки, не является предъявлением иска, когда имеется вступивший в законную силу судебный акт по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям.

²⁹⁵ См. ст. ст.550, 560, 651, 658, 940 ГК РФ

²⁹⁶ Пункт 1 статьи 166 ГК РФ определяет, что «сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом...».

²⁹⁷ ст. ст. 220, 222 ГПК РФ; ст. ст.148, 150 АПК РФ

²⁹⁸ п.13. Постановление Пленума ВАС РФ от 31.10.1996г. №13 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции» // Вестник ВАС РФ, №1, 1997г.

²⁹⁹ ИП ВАС РФ №4261/05 от 13.09.2005г. // Вестник ВАС РФ, 2006г., №1

Например, если сделка, совершенная под влиянием обмана, гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими, то основания недействительности сделки – это такие фактические обстоятельства действительности, как обман и как неспособность лица понимать значение своих действий или руководить ими.

И если указанная сделка признана недействительной как сделка, совершенная под влиянием обмана, то предъявление иска о признании этой же сделки недействительной, как сделки совершенной гражданином, не способным понимать значение своих действий или руководить ими, будет предъявлением иска по иному основанию, и, следовательно, подлежит рассмотрению судом независимо от наличия уже вступившего в силу судебного решения о признании этой сделки недействительной.

Признавая, что лицо вправе предъявить иск о признании сделки недействительной, даже если сделка уже была признана недействительной, но по другому основанию, следует, однако, учитывать, что процессуальное законодательство³⁰⁰ определяет: задачами судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов; заинтересованное лицо вправе обратиться в за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном процессуальными кодексами.

Каким образом влияет на защиту нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов, удовлетворение иска о признании сделки недействительной, если уже есть вступившее в законную силу судебное решение признающее сделку недействительной, т.е. судебное решение установившее сам факт недействительности сделки и установившее основания её недействительности?

³⁰⁰ ст. ст. 2, 3 ГПК РФ; ст. ст.2, 4 АПК РФ

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.