

Кузнецова Наталья Геннадьевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Некоторые особенности признания сделок недействительными

Аннотация. В статье дана общая характеристика сущности недействительной сделки, проанализированы изменения, внесенные в законодательство, на основе анализа судебной практики.

Ключевые слова: недействительные сделки, ничтожная сделка, оспоримая сделка, последствия недействительной сделки, юридические факты.

Вопросы правовой сущности недействительной сделки продолжают оставаться актуальными по причине сложности этого правового института. Возможность признания сделки недействительной нужна для защиты имущественных интересов участников гражданских правоотношений. Но на практике распространены случаи, когда одна из сторон пытается оспорить сделку не с целью защитить свои права, а с целью причинить вред интересам другого лица.

В 2012 году российское гражданское законодательство пополнилось новым институтом – Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой регулирования Гражданского кодекса Российской Федерации» закрепил в ГК РФ понятие добросовестности [1].

Согласно п. 3 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу п. 4 ст. 1 ГК РФ, никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного

или недобросовестного поведения. Не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) (п. 1 ст. 10 ГК РФ).

Закрепление принципа добросовестности повлекло за собой появление в Кодексе и иных, вытекающих из этого принципа, правовых норм [3, с. 113].

Изменения, внесенные в Гражданский Кодекс, направлены на минимизацию случаев недобросовестного оспаривания сделок. В качестве одного из основных изменений института недействительности сделок, является изменение формулировки принципа деления сделок на ничтожные (т. е. недействительные независимо от признания судом) и оспоримые (т. е. недействительные в силу признания судом).

Согласно ст. 168 Гражданского кодекса РФ в редакции Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. То есть, в качестве общего принципа в законе закреплена оспоримость сделок, из которого сделано два исключения, когда сделки являются ничтожными:

- 1) при посягательстве на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц;
- 2) если из закона следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Ранее в законе было закреплено обратное: сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, являлась ничтожной, если закон не устанавливал, что такая сделка оспорима, или не предусматривал иных последствий нарушения.

Внеся соответствующие изменения в закон, законодатель, таким образом, предоставил гражданам и юридическим лицам возможность самим определять,

нужно ли им обращаться в суд для защиты собственных интересов, или такой необходимости нет. Разъяснения новых правил были даны в Постановлении Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [4].

Заявление о признании оспоримой сделки недействительной должно исходить либо от одного из ее участников, либо от прочих лиц, прямо предусмотренных в законе, и может быть подано только в течение года с момента информирования данного лица об основании ее оспаривания (п. 2 ст. 166 ГК РФ).

При этом недобросовестность лица, которое фактически своими действиями после совершения сделки признавало ее действительность, лишает его права на предъявление такого заявления.

Рассмотрим пример применения судом обновленных правил, связанных с оспариванием сделки.

Истец Гордеева обратилась в суд с иском к Дудоровой, Управлению Росреестра по Самарской области о признании недействительным договора дарения квартиры, возврате квартиры Дудоровой.

В обоснование иска было указано, что Дудорова, являясь собственником вышерасположенной квартиры, самовольно произвела перепланировку, переустройство жилого помещения, в результате чего нижерасположенную квартиру, принадлежащую истцам, систематически затапливало. Решением суда на Дудорову была возложена обязанность привести жилое помещение в прежнее состояние, однако оно не было исполнено ответчиком. Далее был заключен мнимый, притворный договор дарения квартиры ответчика. Истица просила суд признать данную сделку недействительной.

Рассмотрев дело, суд подчеркнул, что в силу п.1 ст.1 ГК РФ, в основе гражданского законодательства лежит ряд принципов, в том числе, принцип равенства участников, неприкосновенности собственности, свободы договора, судебной защиты гражданских прав и других.

В соответствии с законом, признать недействительной оспоримую сделку возможно в случае, если она нарушает права или законные интересы лица, в том числе, повлекла неблагоприятные для него последствия.

В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

Ссылаясь на системное толкование п. 1 ст. 1, п. 3 ст. 166 и п. 2 ст. 168 ГК РФ, суд отметил, что иск лица, которое не является стороной ничтожной сделки, может быть удовлетворен при условии, если в силу закона нельзя применить другой способ защиты, кроме применения последствий ничтожной сделки.

Решением Самарского районного суда г. Самары исковые требования Департамента градостроительства городского округа Самара удовлетворены, на Дудорову была возложена обязанность привести в прежнее состояние жилое помещение, в соответствии с данными технического паспорта. Решением Советского районного суда г. Самары от 12.07.2018 в пользу истца был взыскан ущерб на общую сумму 99624,76 рублей, причиненный затоплением его жилого помещения.

23 июля 2018 г. Дудорова заключила договор дарения в пользу ФИО, следствием которого стал переход права на квартиру к ФИО, зарегистрированный 26.07.2018 г. Управлением Росреестра по Самарской области. 4 июля 2019 г. между Дудоровой и ФИО заключен договор купли-продажи вышеуказанной квартиры.

Заявляя о ничтожности совершенной сделки, истцы ссылались на то, что являются заинтересованной стороной по решению суда о приведении квартиры в первоначальное состояние. Однако суд справедливо признал, что

удовлетворение их требований не повлечет восстановления их прав в части приведения квартиры в первоначальное состояние.

Таким образом, права и законные интересы истцов спорной сделкой не затрагиваются, в связи с чем, суд не усматривает оснований для удовлетворения заявленного иска.

Судом также было отмечено, что сделка была совершена в надлежащей форме, прошла правовую экспертизу в регистрирующем органе, переход права собственности по ней оформлен в соответствии с законом, оснований сомневаться в реальности исполнения договора у суда не имеется. Каких-либо доказательств мнимости или притворности сделки истцами не представлено, а сам факт отчуждения квартиры при наличии неисполненного решения суда, не дает оснований считать сделку мнимой. Суд подчеркнул, что Дудорова, как собственник квартиры, вправе по своему усмотрению ею распоряжаться. Обязанность же по приведению помещения в первоначальное состояние, возложенная решением суда на ответчика, являлась долговым обязательством последней перед взыскателем – Администрацией Самарского внутригородского района городского округа Самара.

Не отрицая возложенной в соответствии с ч. 3 ст. 29 Жилищного кодекса РФ на Дудорову обязанности привести жилое помещение в прежнее состояние, суд указал, что в соответствии с ч. 6 ст. 29 ЖК РФ, для нового собственника жилого помещения (которое не было приведено в прежнее состояние в установленном порядке), орган, осуществляющий согласование, устанавливает новый срок, т.е. данная обязанность, не выполненная прежним собственником, переходит к новому.

В итоге суд признал, что истец охраняемого законом интереса в признании оспариваемой сделки недействительной не имеет и в удовлетворении иска отказал [5].

Обновление гражданского законодательства и закрепление в нем принципа добросовестности, а также изменения, внесенные в правила о признании сделок недействительными, были встречены неоднозначно учеными

и практиками: от полной поддержки новаций, до сомнений в их правильности и своевременности [2, с. 48].

В целом следует признать, что практика признания сделок недействительными развивается в правильном направлении, и российскими судами правильно воспринята цель нововведений – защита добросовестной стороны от поведения недобросовестной.

Литература

1. Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. от 4 марта 2013 г. № 21-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2012. №53 (часть I). Ст. 7627.

2. Василевская Л.Ю. Институты иностранного права в Гражданском кодексе Российской Федерации: новое регулирование – новые проблемы // Судья. 2016. № 10.

3. Покатилова А.А. Общая характеристика принципа эстоппель и его значение при оспаривании сделок // NovaumRu. 2018. №14.

4. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного суда Российской Федерации. 2015. № 8.

5. Решение Самарского районного суда г. Самары № 2-1303/2019 2-1303/2019-М-1202/2019 М-1202/2019 от 27 сентября 2019 г. по делу № 2-1303/2019 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/EuJBrCLWUo69/> (дата обращения: 01.05.2020).