

**Егорова Наталья Викторовна**

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

**Направление:** Юриспруденция

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

**Гражданско-правовое регулирование сделок и условия их действительности по законодательству Российской Федерации**

**Аннотация.** В настоящей статье исследуется проблематика гражданско-правового регулирования сделок согласно гражданскому законодательству Российской Федерации, рассматриваются проблемы применения законодательства при некоторых видах сделок, исследуются условия действительности и недействительности гражданско-правовых сделок.

**Ключевые слова:** сделка, правоспособность, дееспособность, условия действительности сделок, недействительность сделок.

Будучи одним из важнейших элементов системы гражданского права, институт сделки акцентирует на себе пристальное внимание представителей современной юридической науки и практики. Решение основополагающих вопросов, касающихся признаков сделки, условий ее действительности, оснований и юридических последствий ее недействительности несомненно актуально.

Признавая ценность существующих теоретических концепций, нельзя не отметить, что не все аспекты теории сделок в них достаточно разработаны и нашли окончательное разрешение. Это затрудняет ее практическое применение. Например, определение сделки как действия не дает ответа на вопрос, какие именно действия (физические или юридические) являются сделкой. Это обстоятельство вызвало споры между цивилистами, продолжающиеся и ныне. Нет в данном определении ответа и на вопрос, к какому юридическому

результату (положительному либо отрицательному) должны привести эти действия.

В существующей теоретической концепции сделок нет места недействительным сделкам, так как доктринальное построение системы юридических фактов их не включает. Поэтому актуальным является исследование недействительных сделок как юридических фактов, а для этого требуются новые подходы и новые взгляды на институт сделок в гражданском праве России.

В научных публикациях последних лет активно разрабатываются многие проблемы, относящиеся к этой тематике.

Но даже частичное их разрешение не освобождает науку от необходимости обсуждения вопросов относительно сделок. Расширение области применения действий за пределы издавна существующих случаев не только упрощает гражданские отношения, но, несомненно, сужает и поле возможных конфликтов. С развитием гражданского оборота появляются новые возможности при совершении сделок. Так, в частности, с развитием электронной торговли требуют изучения вопросы формы совершения такой сделки.

Теория сделок относится к числу наиболее разработанных. Проблемы сделок широко исследовались в отечественной и зарубежной правовой литературе, хотя не все аспекты сделок нашли в них окончательное разрешение.

Гражданско-правовые сделки как важнейший инструмент индивидуального регулирования (саморегулирования) общественных отношений пронизывают весь гражданский оборот. Эффективная правовая регламентация данного института является одной из составляющих обеспечения устойчивости гражданского оборота и стабильного экономического развития общества в целом. Большое значение института сделок в системе гражданского права предопределяет актуальность изучения всех вопросов, с ним связанных.

Любая сделка представляет собой волевой акт участника гражданского оборота. Так как воля – явление внутреннего мира человека, о ее наличии и содержании другие лица могут делать вывод по совершаемым им действиям. Воля участника сделки может приобрести юридическое значение только в том случае, если она выражена вовне, объективирована. Без внешнего воплощения воля не может быть воспринята окружающими, получить правовую оценку, а значит, и вызвать связываемые с нею законом и желаемые сторонами правовые последствия. Поэтому сделка не существует вне формы.

Институт сделок в праве складывался исторически. Выработка самого понятия сделок явилась результатом развития правовой мысли. Свидетельством тому служит гражданское право различных времен и народов.

Правовое понятие «сделка» (лат. – *transactio*) происходит от русского слова «сделать» что-то, но не в гордом одиночестве и лишь по собственному произволу, а вместе с кем-то и по определенным правилам [1].

Единой классификации сделок на сегодняшний день не существует. Некоторые виды сделок закреплены законодателем в ГК РФ (односторонние и двусторонние сделки, возмездные и безвозмездные договоры, условные сделки), другие классификации выработаны в цивилистической доктрине.

Мной были выделены следующие основные классификации: в зависимости от количества волеизъявляющих сторон сделки подразделяются на односторонние, двусторонние и многосторонние; по наличию встречного предоставления сделки подразделяются на возмездные и безвозмездные; в зависимости от момента, с которого сделка считается совершенной, сделки подразделяются на консенсуальные и реальные; в зависимости от наличия правового основания сделки подразделяются на абстрактные и каузальные. Иногда в особую группу выделяются доверительные, или фидуциарные, сделки, которые основаны на особых, лично-доверительных отношениях сторон. Также существует такая группа сделок как алеаторные сделки или сделки, носящие рисковый характер. В отдельную группу могут быть отнесены условные сделки. Условной называется сделка, стороны которой ставят

возникновение или прекращение прав и обязанностей в зависимости от какого-то обстоятельства, которое может наступить или не наступить в будущем.

С определенной долей условности возможно провести разграничение сделок на действительные и недействительные, в зависимости от того, порождают ли они правовое последствия или нет.

Значение многообразия классификаций в том, что, во-первых, использованные критерии классификации необходимы и достаточны для установления особенностей современного состояния сделок; во-вторых, учет названных особенностей повышает эффективность применения сделок в гражданском обороте посредством установления соответствующих нормативных требований.

Условия действительности сделки вытекают из ее определения как правомерного юридического действия субъектов гражданского права, направленного на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Действительность сделки означает признание за ней качества юридического факта, порождающего тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки. Действительность сделки определяется законодательством посредством следующей системы условий: а) требования к целевой направленности, законности содержания; б) требования к субъектам: способность физических и юридических лиц, совершающих ее, к участию в сделке; в) соответствие воли и волеизъявления; г) соблюдение формы сделки.

Правовая цель сделки должна быть законной и реально осуществимой. Требования к правовой цели указаны законодателем в ст. 168–170 ГК РФ [2].

© Необходимым условием действительности сделок выступает соблюдение юридических и фактических требований к содержанию сделок. Содержание сделки как основание возникновения гражданских правоотношений представляет собой совокупность составляющих сделку условий. Юридические требования к содержанию сделок – требования законности содержания, т.е. соответствие содержания сделок требованиям нормативных актов.

Фактические требования к содержанию сделок предполагают наличие всех существенных условий и реальную возможность осуществления субъектами сделок, взятых на себя обязательств.

Толкование условий сделки имеет очень важное значение при рассмотрении споров. Представляется необходимым усовершенствовать правила толкования договора: в настоящий момент гражданское законодательство больше внимания уделяет словесному содержанию, тогда как цель толкования должна быть направлена на установление действительной воли сторон.

Содержание сделки не должно противоречить закону, т.е. речь идет о законности содержания сделки.

Законность содержания сделки означает соответствие ее требованиям закона. Такими требованиями являются не только предписания закона, но и правила подзаконных нормативных актов.

Форма сделки соответствует форме, предусмотренной законом. Сделка порождает права и обязанности только в том случае, если соблюдена ее форма, которая предписана законом.

Сделки должны быть облачены в определенную форму, что влияет на действительность сделок.

Так, анализ теоретической литературы и правоприменительной практики позволяет выделить некоторые иные аспекты значения формы сделки: во-первых, форма договора имеет значение для определения момента заключения договора и соответственно для возникновения прав и обязанностей сторон; во-вторых, для определения момента возникновения права на вещь; в-третьих, для определения момента прекращения обязательств по договору.

Для удостоверения в совершении сделки и облегчения последующего контроля за ее исполнением законодатель устанавливает обязательную, т.е. конститутивную, форму сделок, несоблюдение которой влечет их недействительность. Анализ действующего законодательства позволяет выделить три разновидности несоблюдения конститутивной формы сделки.

Первая предполагает несоблюдение письменной формы, в соответствии с законом влекущее за собой недействительность сделки.

Вторая разновидность несоблюдения конститутивной формы сделки – несоблюдение простой письменной формы внешнеэкономической сделки, влекущее ее недействительность. Если простая письменная форма не соблюдена, то внешнеэкономическая сделка недействительна, а именно ничтожна, т.к. противоречит публичному интересу и требованию закона.

Третья разновидность несоблюдения конститутивной формы сделки – несоблюдение нотариальной формы сделки, если необходимость нотариального ее удостоверения предусмотрена законом. Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, и в случаях, предусмотренных соглашением сторон, даже если по закону для сделок данного вида эта форма не требуется. По прямому указанию закона нотариальное удостоверение необходимо для сделок, представляющих имущественный интерес длительного характера или затрагивающих иные значимые для субъекта интересы.

Ныне в законодательстве широкое распространение получило требование о государственной регистрации сделок. Она обязательна для любого договора с недвижимостью.

Основная масса норм права о сделках носит со стороны законодателя рекомендательный характер о заключении сделки в той или иной форме. В статье 159 ГК РФ указано, что сделка, для которой законом или соглашением сторон не установлена письменная (простая или нотариальная) форма, может быть совершена устно. 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 форме которых влечет их недействительность.

Отдавая предпочтение словесной, в том числе письменной, форме сделок, законодатель способствует становлению определенности гражданского оборота. Закон рекомендует письменную форму для сделок юридических лиц

между собой и с гражданами; для сделок граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в 10 раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, а в случаях, предусмотренных законом, – независимо от суммы сделки. Вместе с тем при несоблюдении указанных рекомендаций недействительности сделки не наступает, стороны в случае спора лишаются права ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но могут приводить письменные и другие доказательства. Тем самым законодатель стремится осуществить контроль за совершением сделок, не искажая их сути.

Изучив проблемы правоприменительной практики и законодательной регламентации нотариального удостоверения сделок, предлагается:

1. В целях избегания споров в судебной практики, следует признать обоснованными предложения практиков законодателю о необходимости расширения перечня нотариальных действий – один из самых важных вопросов дальнейшего поступательного эффективного развития нотариата. Кроме того, он напрямую связан с обеспечением уровня достаточной финансовой обеспеченности института, работающего на условиях самофинансирования, так как частнопрактикующий нотариус сочетает личную заинтересованность в результатах своей деятельности с исполнением публичных обязанностей.

2. Необходимо отменить государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом, оказавшаяся, по существу, дублирующей основную регистрационную функцию: публичное извещение о перемене в вещных правах. Одновременно необходимо восстановить обязательность нотариальной формы всех сделок, права из которых подлежат государственной регистрации.

### **Литература**

1. Суханов Е.А. Понятие сделки по гражданскому праву // Государство и право. 2012. № 3-4.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Ч. 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (по состоянию на 02.07.2013 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

3. Толчеев Н.К., Потапенко С.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности. М.: ТК Велби, 2013.

© Бюллетень магистранта 2014 год № 6