(cc) BY

Кокоева Алла Александровна
соискатель, преподаватель
ГАОУ ВПО «Юго-Осетинский государственный
университет им. А.А. Тибилова»
г. Цхинвал

УСЛОВИЯ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ СДЕЛОК

Аннотация*: в настоящей статье исследуются условия действительности сделок в законодательстве РФ. Автор проводит анализ компонентов, составляющих действительность сделок, мотива, правовых оснований, волевого характера, правомерности.*

Ключевые слова*: действительность сделок, правомерность, волевой характер сделок, правовые основания сделок, правоспособность.*

Статья 153 ГК РФ приводит дефиницию понятия «сделка». Согласно данной дефиниции, сделка представляет собой действие физических или юридических лиц, направленное на то, чтобы изменить, установить или прекратить гражданские права и обязательства.

Под действительностью сделки подразумевается, что за ней признаются качества юридического факта, приводящего к правовому результату, которого желали достичь субъекты этой сделки [3, с. 18].

Сделки, касающиеся недвижимости, таят в себе множество рисков, и могут привести к серьезным финансовым потерям. Чтобы обезопасить себя от подобных ситуаций и не стать жертвой мошенников, производится проверка сделки с недвижимостью, задача которой – защитить интересы сторон и обеспечить юридическую чистоту купли-продажи.

Какие условия необходимы для законной сделки с недвижимостью?

Для того чтобы сделка с недвижимостью считалась законной с юридической точки зрения, должны соблюдаться ряд условий [2, с. 81]:

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

– лицо, осуществляющее сделку, имеет необходимые полномочия – является собственником недвижимости или законным представителем собственника с доверенностью на совершение соответствующих действий;

– стороны дееспособны (то есть достигли совершеннолетия и не признаны судом недееспособными или ограниченно дееспособными), или сделку от их имени проводят их представители;

– нет факторов, которые бы ограничивали возможность сторон сделки в полной мере понимать значение своих действий и руководить ими: состояние здоровья, психические расстройства, злоупотребление алкоголем или наркотиками;

– не ущемляются интересы несовершеннолетних – если одним из собственников недвижимости является ребенок или лицо, лишенное дееспособности, его права должны гарантироваться органами опеки;

– соблюдается установленная процедура – сделка должна заключаться с соблюдением формы сделки, особенностей составления договора и других нюансов, в том числе сложившихся при проведении таких сделок обычаев;

– соблюдаются права третьих лиц, например, сособственников недвижимости или супругов сторон сделки – они должны дать согласие на заключение сделки, даже если не являются в ней одной из сторон. Также должны соблюдаться права тех, кто имеет право пользования квартирой, хоть и не является собственником;

– в договоре должна быть отражена подробная информация об объекте недвижимости, стоимости, другие существенные условия, четкие и однозначные – адрес, площадь квартиры или дома, информация о собственниках и т. д.;

– сделка заключается добровольно – отсутствуют факторы, которые могут давить на одну из сторон (шантаж, обман, угрозы). Кроме того, сделка не должна заключаться на крайне невыгодных для продавца условиях, иначе она может быть признана кабальной;

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

– нет ограничений, которые не позволяли бы заключить сделку – имущество не обременено залогом (для продажи заложенного имущества требуется согласие залогодержателя), не находится под арестом, запертом и т. д.

Если хотя бы один из этих факторов имеет место, в дальнейшем договор может быть признан недействительным со всеми вытекающими из этого последствиями [3, с. 90].

Очень важно убедиться в том, что собственник недвижимости имеет все необходимые полномочия для совершения сделки. Нужно помнить, что одна из наиболее популярных схем мошенничества включает продажу квартиры или дома подставным лицом, которое представляется владельцем или его представителем, а потом появляется настоящий хозяин, и покупатель лишается и имущества, и денег.

Потому перед заключением сделки необходимо проверить следующие сведения о собственнике:

1. Личность. Убедиться, что паспорт и иные документы не поддельные, в них указаны правдивые данные;

2. Свидетельство о праве собственности. ФИО и другие данные о владельце должны полностью совпадать (в ином случае собственник должен предоставить подтверждение изменения данных, например, свидетельство о браке), также необходимо проверить указанную площадь, адрес, кадастровый номер. Также документ не должен иметь признаков подделки, исправлений и т. д.;

3. Доверенность. Если собственник заключает сделку не лично, его представитель должен иметь нотариально заверенную доверенность на представительство интересов от владельца, указанного в свидетельстве о праве собственности, и эта доверенность не должна быть отозвана или отменена;

4. Выписка из ЕГРН. Он содержит информацию о недвижимости, ее собственниках, а также различных ограничениях, обременениях и арестах имущества. Получение информации из данного реестра может подтвердить полномочия собственника недвижимости [4, с. 56].

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Если во время проверки собственника возникли подозрения, от сделки лучше отказаться.

Учитывая высокую степень рисков, юридическая проверка сделки недвижимостью считается необходимой во всех случаях. Процедура представляет собой последовательный сбор и анализ сведений о собственниках имущества, объекте сделки и других факторах, которые могут повлиять на сделку.

Среди прочего, в этот процесс входит:

1. Проверка истории недвижимости. Не связаны ли с квартирой какие-либо споры, не накладывался ли ранее на нее арест или запрет, нет ли обременений, поскольку эти ситуации могут повлиять на признание сделки недействительной. Информация проверяется по выписке из ЕГРН и другим источникам;

2. Отсутствие незаконных перепланировок. Если предыдущий хозяин провел незаконную или несогласованную с муниципальными властями перепланировку, это может привести к проблемам для нового владельца. Чтобы убедиться в отсутствии проблем, нужно взять выписку из БТИ и сравнить информацию из нее с реальным состоянием имущества;

3. Проверка продавца. Его полномочия, дееспособность и другие необходимые условия для заключения сделки;

4. Проверка прав третьих лиц. Если существуют сособственники имущества, прописанные в квартире другие жильцы, в т.ч. несовершеннолетние, или владелец недвижимости состоит в браке, должны быть представлены доказательства отсутствия претензий к сделке с их стороны – письменное согласие, решение органа опеки и попечительства для детей и т. д. В этом вопросе помогут выписка из домовой книги, выписка из ЕГРН и иные документы.

Для проверки законности сделки с недвижимостью лучше всего воспользоваться помощью квалифицированного юриста. Он сможет в короткие сроки проверить продавца и объект сделки, а также другие факторы, которые могут на нее повлиять [5, с. 71].

В результате снимается большинство рисков, связанных с заключением сделки.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Согласие на совершение сделки нужно запрашивать, если этого требуют закон, договор или устав организации. При совершении сделки без необходимого согласия ее могут признать недействительной. Возможны и иные негативные последствия, например у лица может возникнуть обязанность возместить убытки. Чтобы получить согласие, следует направить соответствующему лицу (органу) письменный запрос с указанием того, какую сделку необходимо согласовать. Следует учитывать, что по общему правилу это лицо (орган) не обязано отвечать на вашу просьбу. Согласие может быть отозвано до того, как сделка была совершена [2, с. 14].

Может потребоваться получить предварительное или последующее согласие (одобрение) на совершение сделки от третьего лица, органа юридического лица, государственного органа либо органа местного самоуправления (ст. 157.1 ГК РФ). Оно нужно в случаях, когда этого требуют:

– закон или иной нормативный правовой акт. Например, чтобы сдать арендованное имущество в субаренду, арендатор по общему правилу должен получить согласие арендодателя (п. 2 ст. 615 ГК РФ);

– договор. Например, стороны договора могут согласовать, что права требования по нему можно уступить другому лицу только с согласия должника (п. 2 ст. 382 ГК РФ). Или, к примеру, заемщик по кредитному договору может обязаться не продавать свою недвижимость стоимостью более 3 000 000 руб. без согласия банка;

– устав юрлица. Например, устав ООО может предусматривать, что отчуждение доли в уставном капитале участникам общества допускается только с согласия других участников или самого общества (п. 2 ст. 21 Закона об ООО).

Последствия совершения сделки без согласия во многом зависят от того, чем установлена необходимость его получать.

Если сделка совершена без согласия, которое требуется по закону, то по общему правилу ее могут признать недействительной, если будет доказано, что на момент совершения сделки другая сторона знала или должна была знать об отсутствии согласия (п. п. 1, 2 ст. 173.1 ГК РФ).

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Если согласие необходимо в силу иного нормативного правового акта, то сделку, совершенную без согласия, нельзя оспорить, но третье лицо, чье согласие не было получено, может потребовать возмещения причиненных убытков (см. Позицию ВС РФ).

Если совершается сделка без согласия, которое предусмотрено договором или уставом, последствия будут различаться в зависимости от конкретной ситуации. Например, уступка денежного требования без необходимого по договору согласия должника по общему правилу действительна, но цедент и цессионарий должны будут возместить должнику необходимые расходы, а цедент – еще и убытки (п. п. 17 и 18 Постановления Пленума ВС РФ от 21.12.2017 N 54).

Стороны могут и заранее предусмотреть последствия совершения сделки без требуемого по договору согласия, например, установить в договоре неустойку.

Чтобы получить предварительное или последующее согласие (одобрение) на совершение сделки, необходимо составить письменный запрос. В случае, если запрашивается предварительное согласие, необходимо привести описание предмета планируемой сделки, если последующее – следует указать, какую сделку требуется одобрить (п. 3 ст. 157.1 ГК РФ).

В предварительном согласии могут содержаться дополнительные условия (см. Позицию ВС РФ). Например, кредитор может разрешить перевод задолженности лишь на лицо, которое имеет на банковском счете сумму, достаточную для ее погашения.

Если ответ не был получен в согласованный или в разумный срок, необходимо узнать у контрагента по сделке, не сообщалось ли ему о согласии.

В соответствии с общим правилом, молчание не может восприниматься как согласие. В случае, если от третьего лица (органа) не поступил ответ на запрос в установленный срок, это означает отказ в согласии. Но это не может помешать третьему лицу впоследствии выразить свое согласие со сделкой или высказать одобрение (п. 4 ст. 157.1 ГК РФ, п. 54 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25).

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Согласие перестает быть действительным в следующих случаях:

1. В случае его отзыва. Третьим лицом предварительное согласие может быть отозвано. При этом оно должно оповестить об этом стороны до того, как будет совершена сделка либо же восполнить им урон, нанесенный этим отзывом. Если согласие отзывается и стороны оповещаются об этом после того, как сделка совершена, этот отзыв рассматривается как несостоявшийся. При этом осуществленная сделка не может признаваться (п. 57 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25).

2. Если согласие считается недействительным (см. Позицию ВС РФ). К примеру, такое может быть в случае, если третье лицо согласилось под воздействием обмана или под давлением (п. п. 1, 2 ст. 179 ГК РФ).

Таким образом, при заключении любой сделки необходимо удостовериться в том, что она будет заключена законно, с соблюдением процедуры и впоследствии не сможет быть оспорена.

В качестве сделки могут рассматриваться лишь легитимные действия. Такое условие, как действительность, дает возможность проверить, соответствует ли сделка действующему законодательству или нет. Лишь в том случае, если сделка будет признана действительной, можно будет осуществлять разнообразные правовые действия, проистекающие из ее условий. При этом необходимо соблюдение ряда условий:

1. Содержание сделки должно носить легитимный характер. Нельзя допускать противоречие содержания или описания законодательству, действующему в государстве на момент совершения сделки.

2. Должна быть соблюдена правильная форма заключения сделки.

3. Важно обеспечить соответствие желаемых действий осуществляемым в действительности.

4. Необходима подлинная и свободная воля каждого участника сделки.

5. В качестве предмета сделки могут выступать лишь не изъятые из гражданского оборота объекты.

6. Необходимо, чтобы каждая сторона сделки была право- и дееспособной.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (ред. от 12.05.2020 N 23-П) «Гарант» М., 2021

2. Семенов М.И. Законность содержания сделки как условие ее действительности / М.И. Семенов // Юрист. – 2018. – №5.

3. Российское гражданское право: учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2017.

4. Муртазалиева С.М. Воля и волеизъявление как условия действительности сделок / С.М. Муртазалиева // Вестник ДГУ. – 2016. – №2.

5. Параскевова Д.В. Недействительность сделок с пороками письменной формы / Д.В. Параскевова // Пробелы в российском законодательстве. – 2019. – №2.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)