

## КАКИЕ СДЕЛКИ ПРИЗНАЮТСЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ И НИЧТОЖНЫМИ

Алексей Дмитриев, адвокат

*В последнее время вновь актуальными становятся споры, связанные с отменой правовых последствий сделок, совершенных с различным, в том числе недвижимым, имуществом (договоре купли-продажи, дарения, ренты с пожизненным содержанием и т.д.). Участилось признание судами сделок недействительными, применение последствий ничтожных сделок, истребование имущества.*

Среди причин такой ситуации можно назвать и высокий процент юридической неграмотности граждан, и большое количество мошенников, в том числе так называемых черных риэлторов. Существуют отработанные «околозаконные» схемы, при использовании которых «черные риэлторы» и другие махинаторы без особых хлопот получают имущество в собственность, причем на вроде бы вполне законных основаниях.

Учитывая сказанное, дадим ответы на наиболее часто задаваемые вопросы, которые так или иначе связаны с недействительными сделками, ничтожными сделками, оспариванием сделок и истребованием имущества.

### **Можно ли отменить сделку с недвижимостью (отменить договор дарения, отменить договор купли-продажи и т.д.)?**

Можно, если сделка была совершена с нарушениями, позволяющими признать сделку недействительной в судебном порядке по существующему законодательству. Основания признания сделки недействительной будут конкретизированы ниже.

### **Что такое недействительная сделка, какие существуют виды недействительных сделок?**

Недействительная сделка — это сделка, которая не порождает юридических последствий. То есть недействительная сделка не влечет за собой возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей, кроме тех, которые связаны с недействительностью сделки.

Общие последствия недействительности сделки приведены в ст. 167 ГК РФ: «При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по этой недействительной сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах — если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом».

Однако могут применяться и иные последствия недействительности сделок. Для последствий некоторых видов недействительных сделок (ст. 169 и 179 ГК РФ) применяются иные правила: восстановление в первоначальное состояние лишь невиновной стороны путем возвращения ей исполненного ею по недействительной сделке.

Однако не во всех случаях необходимо добиваться применения последствий недействительности сделок, иногда необходимо заявлять иные иски требования.

Недействительные сделки бывают двух видов — оспоримые и ничтожные. Оспоримая сделка признается недействительной только по решению суда: например, сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, в силу стечения тяжелых жизненных обстоятельств (кабальная сделка). Ничтожная сделка недействительна вне зависимости от решения суда, например, если это мнимая или притворная сделка (ст. 170 ГК РФ), сделка, совершенная с нарушением закона (ст. 168 ГК РФ, если при этом иное не установлено законом дополнительно).

## **По каким основаниям сделка может быть признана недействительной?**

Основания признания сделки недействительной подробно перечислены в гл. 9 ГК РФ.

Недействительной (ничтожной) является сделка:

↪ не соответствующая требованиям закона и других правовых актов, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения;

↪ совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;

↪ мнимая сделка, т.е. сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, и притворная сделка, т.е. сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку;

↪ совершенная гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства.

Но в интересах гражданина, признанного недееспособным вследствие психического расстройства, совершенная им сделка может быть по требованию его опекуна признана судом действительной, если она совершена к выгоде этого гражданина;

↪ совершенная несовершеннолетним, не достигшим 14 лет (малолетним). Это не распространяется на мелкие бытовые и другие сделки малолетних, которые они вправе совершать самостоятельно.

Недействительной (оспоримой) является сделка:

↪ совершенная юридическим лицом в противоречии с целями деятельности, определенно ограниченными в его учредительных документах, либо юридическим лицом, не имеющим лицензию на занятие соответствующей деятельностью;

↪ совершенная несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет без согласия его родителей, усыновителей или попечителя, в случаях, когда требуется такое согласие;

↪ по распоряжению имуществом, совершенная без согласия попечителя гражданином, ограниченным судом в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами;

↪ совершенная гражданином хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими;

↪ совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение. Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки, признаваемой недействительной;

↪ совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка).

## **Как вернуть квартиру (собственность), утраченную в результате обмана, мошенничества?**

Для того чтобы вернуть квартиру, вам необходимо обратиться в суд общей юрисдикции (районный, городской) с исковым заявлением. Требования искового заявления зависят от конкретных обстоятельств вашего дела, но одним из исковых требований, скорее всего, будет признание сделки недействительной. При этом вы можете требовать признать недействительной сделкой не только оспоримую сделку, но и ничтожную сделку, это не будет незаконным требованием, так как в постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 указано: «Ничтожная сделка является недействительной сделкой независимо от признания ее таковой судом (пункт 1 статьи 166). Учитывая, что Кодекс не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной сделкой ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица... В этом случае последствия недействительности ничтожной сделки применяются судом по требованию любого заинтересованного лица либо по собственной инициативе».

Таким образом, в случае, если заявленные вами исковые требования будут удовлетворены судом, после вступления в законную силу решения суда вы получите квартиру (иную собственность) обратно.

### **Что необходимо сделать для признания сделки недействительной?**

Признать сделку недействительной возможно только в судебном порядке. Поэтому для признания сделки недействительной, как минимум, вам необходимо обратиться в суд с гражданским иском. В ходе судебного процесса вам необходимо будет предоставить суду доказательства того, что ваши требования законны и обоснованы. Суд не будет по своей инициативе собирать и представлять доказательства: в соответствии со ст. 56 ГПК РФ обязанность доказывания требований возлагается на стороны. Суд вправе оказать помощь и истребовать какие-либо доказательства, которые вы не можете получить самостоятельно.

### **Как определить, в какой суд надо обратиться с иском о признании сделки недействительной?**

В случае если предметом недействительной сделки является недвижимое имущество, то подсудность в соответствии со ст. 30 ГПК РФ является исключительной, и судебный процесс будет проходить только по месту нахождения имущества. В остальных случаях подсудность определяется по общему правилу – по месту жительства ответчика (одного из ответчиков).

### **Установлен ли срок для подачи иска о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки?**

Для исков о признании недействительной (оспоримой) сделки установлен срок давности один год. Течение срока давности начинается со дня прекращения насилия или угрозы или со дня, когда истец узнал об обстоятельствах, делающих данную сделку недействительной.

Для исков о применении последствий ничтожной сделки установлен срок давности три года. Течение срока давности начинается со дня, когда началось исполнение ничтожна сделки.

Для всех остальных требований применяется общий срок давности – три года. В исключительных случаях срок давности может быть восстановлен по ходатайству истца.

### **Моя квартира уже продана третьим лицам, которые заявляют, что ничего не знали о моих правах на квартиру (являются добросовестными приобретателями). Что делать?**

Для случаев, когда сделка была совершена при отсутствии волеизъявления собственника (по поддельным документам, доверенным лицом, превысившим полномочия, и т.д.), т.е. с «пороком воли», предусмотрены способы, по которым в случае установления судом недействительности этой ничтожной сделки квартира может быть возвращена от добросовестных приобретателей, в том числе не являвшихся напрямую сторонами в ничтожной сделке.

mosadvokat.com