

ПОНЯТИЕ И ПОСЛЕДСТВИЯ ПРИЗНАНИЯ ДОГОВОРА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ. ОСОБЕННОСТИ НОТАРИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ ПРАВ КОНТРАГЕНТОВ

С.Д. Пилясова, магистрант

Научный руководитель: О.П. Казаченок, доцент

Волгоградский государственный университет

(Россия, г. Волгоград)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-12-3-257-260

Аннотация. В статье рассматриваются спорные моменты при заключении договоров с недвижимым имуществом. Анализируются ключевые составляющие данного явления, его основные черты и правовое регулирование. Исследуется сущность недействительных сделок и основные аспекты их нотариального удостоверения, а также судебная практика при возникающих спорах. Автор приходит к выводу о том, что участие нотариуса позволяет повысить степень защищенности участников сделки.

Ключевые слова: нотариальные действия, недействительный договор, сторона сделки, имущество, судебный спор.

Термин «недействительность», исходя из своей этимологии, означает отсутствие правового действия/эффекта, а также правовых последствий. Исходя из этого, «недействительный договор» представляет собой действие, не обладающее качествами юридического факта, порождающего гражданско-правовые последствия, обусловленное наличием одного или нескольких признаков, таких как: (1) незаконность содержания; (2) несоблюдение формы; (3) несоответствие воли и волеизъявления; (4) неспособность гражданина осознавать смысл совершаемых действий при участии в сделке.

Рассмотрим два основных вида недействительных сделок: оспоримые и ничтожные. Считается, что ничтожные недействительны с момента их заключения, и для их признания таковыми никакого дополнительного юридического действия не требуется [1]. Для признания же оспоримой сделки недействительной, естественно, требуется судебное решение. Главное отличие в том, что в первом случае договор недействителен в течение всего срока действия с момента заключения. А в оспоримой сделке, как правило, – с момента, как соответствующее решение выносит суд.

Стоит отметить, что статьей 170 ГК РФ определено, что ничтожные сделки под-

разделяются на (1) мнимые – совершаются лишь для вида (должник, во избежание требований кредиторов, дарит квартиру родственнику, при этом фактической передачи имущества не происходит – он продолжает проживать в этой квартире, платить коммунальные платежи и налоги). (2) Притворные – преследуется цель «прикрыть» одной сделкой другую (избежание уплаты налога с дарения недвижимого имущества между посторонними лицами, например бывшими супругами, заключается договор купли-продажи, при этом фактически передачи денег не производится).

В качестве общего признака недействительности договоров, некоторые авторы [2] выделяют «порок», вследствие которого потерпевшей стороне приходится формировать доказательственную базу о том, что права действительно были нарушены. Порок может выражаться в содержании сделок; воле и волеизъявлении сторон; а также в форме и нарушении требований об обязательной государственной регистрации. При этом имеется ограничение, когда сторона сделки знала или должна была знать о первопричинах недействительности, но своими действиями подтвердила собственное намерение на её совершение. Здесь очень точно подмечен Агнессой Олеговной [3] тот факт, что государствен-

ная регистрация не ограничивает свободу договоров, юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность и потому не может рассматриваться как недопустимое произвольное вмешательство государства в частные дела или ограничение прав человека и гражданина.

Своего рода аннулирование сделки позволяет в большинстве случаев защищать имущественные интересы лиц, ставших жертвами мошенничества, подделки документов, обмана или просто не отдавали отчёт своим действиям. Безусловно, в первую очередь речь идёт о простых гражданах, которые в силу законодательной неосведомлённости и, порой, излишней доверчивости становятся заложниками обстоятельств. В ряде случаев даже специалистам в области права бывает трудно выявить истинные намерения сторон. Это отчётливо видно на примере, когда фактически совершается договор купли-продажи с передачей денежных средств от одного лица другому, но, например, из-за предстоящего банкротства стороны, между ними заключается договор дарения. Очевидно, что существует потребность в совершенствовании нормативной базы, посредством обобщения и создания инструмента выявления ничтожных сделок.

В то же время в российской юридической практике есть случаи, когда лицо, руководствуясь недобросовестными намерениями, стремится признать сделку недействительной. В качестве примера из судебной практики можно привести Определение Верховного Суда РФ от 28.01.2022 № 304-ЭС20-20966(2,3) по делу № А46-21920/2018. Фабула дела: Финансовый управляющий просила признать недействительным брачный договор между М., признанным банкротом, и его женой. Суды требование удовлетворили, указав, супруги действовали недобросовестно, не раскрыли реальные мотивы заключения брачного договора. Верховный Суд РФ отказал в передаче кассационных жалоб М. и его жены для рассмотрения Судебной коллегией ВС РФ, согласившись с решениями нижестоящих инстанций.

Комментируемое определение интересно, поскольку демонстрирует применение в отношении брачного договора положений о добросовестном или недобросовестном поведении участников оборота. Суды, решения которых поддержал Верховный Суд РФ, исходили из того, что поведение М. и его жены по изменению законного режима супружеской собственности отвечало признакам недобросовестности и было направлено на уклонение от обращения на него взыскания по долгам, так как по условиям спорного договора нажитое в браке имущество признавалось личным имуществом жены. В качестве дополнительного аргумента подчеркивается, что брачный договор не должен искусственно ставить одного из супругов в крайне неблагоприятное положение, например, вследствие существенной непропорциональности долей в общем имуществе (п. 3 ст. 42 СК РФ). Как видим, условия брачного договора о непропорциональном распределении супружеского имущества могут оказаться аргументом не только в споре между супругами, но и при оспаривании договора кредиторами супругов или финансовым управляющим.

Так, напрашивается вывод о целесообразности применения правозащитной функции института нотариата в вопросе совершенствования внесудебной защиты прав сторон договора. Это обусловлено тем, что любой нотариус осуществляет свою деятельность от имени государства и выполняет очевидные функции по защите права и интересов физических и юридических лиц, предопределяя публично-правовой статус, а также повышенные требования к компетенции. При осуществлении всей своей деятельности нотариус подчинён строгому регламенту и формам, что формирует основу атмосферы законности при осуществлении перечисленных обязательств.

Прежде чем приступить к составлению договора, а тем более к его удостоверению, необходимо выяснить, способно ли совершающее сделку лицо понимать значение своих действий и/или руководить ими, не заблуждается ли оно в отношении сделки, не совершает ли оно свои действия

в результате обмана, насилия или угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны сделки с другой или стечения тяжелых обстоятельств, а равно выявить иные обстоятельства, на основании которых в соответствии с ГК РФ сделка может быть признана недействительной [4].

К тому же, важно не только найти подход к каждому клиенту, но и объяснить простым языком вещи, недоступные юридически неграмотным субъектам. Обладая необходимыми знаниями и опытом, нотариус как никто другой сможет оказать необходимую юридическую помощь сторонам при подготовке договора или соглашения, предварительно проверив отчуждаемый объект недвижимости на отсутствие обременений, а у лиц, совершающих сделку – их дееспособность и правоспособность, тем самым снизив риск заключения незаконных сделок. Это играет большую роль в системе защиты прав граждан, а также предопределяет судьбу сделки, отсекая на таком предварительном этапе мнимые и притворные сделки, уменьшая нагрузку на судебный аппарат. Помимо того, добросовестные приобретатели получают возможность избежать длительных судебных разбирательств, экономя своё время, нервы и деньги.

Решение о совершении нотариального действия нотариус принимает самостоятельно, руководствуясь соответствием такого действия закону, представленным документам и обстоятельствам, поскольку несёт за это не только материальную, но и уголовную ответственность.

Библиографический список

1. Казаченок О.П., Степанова И.А. Правовые последствия влияния экономических санкций на исполнение внешнеэкономических контрактов // *Legal Concept = Правовая парадигма.* – 2022. – Т. 21, № 4 – С. 77-82.
2. Казанцева К. Ю. Актуальные проблемы признания сделки недействительной как способ защиты гражданских прав // *Вестник Сибирского юридического института МВД России.* – 2021. – № 2 (31). – С. 21-29.
3. Иншакова, А.О. Свобода договора как основополагающий принцип гражданского права / А.О. Иншакова, Я.А. Станчуляк // *Дневник науки.* – 2020. – № 9(45). – С. 34.
4. Нотариат: Учебник и практикум / А.Я. Рыженков, А.О. Иншакова, И.В. Балтутите [и др.]. – 1-е изд. – Москва: Издательство Юрайт, 2020.
5. Гончарова Н.В., Иншакова А.О., Казаченок О.П., Остапенко И.А., Тымчук Ю.А. Нотариат в гражданском обороте: в России и за рубежом: монография / Под ред. А.О. Иншаковой. – М., 2017.

Обобщая вышеизложенное, согласимся с понятием, которое предлагают авторы [5]: «Нотариат представляет собой негосударственный социально-правовой институт, которому государством делегированы отдельные полномочия властного характера по осуществлению одной из важнейших функций – защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц». Тем самым подчеркивая тот факт, что нотариат является связующим звеном между гражданским обществом и государством, обуславливая свою уникальную двойственную природу – находиться в балансе между интересами общими и частными.

Мы, несомненно, считаем, что участие нотариуса позволяет повысить степень защищенности участников при заключении договоров, что уже отражает позитивное воздействие на данную область права. Это обусловлено тем, что обладая определенными знаниями и соответствующей квалификацией, нотариус гарантирует равную правовую защиту сторонам договора, независимо от их статуса, интересов, имущественного положения и других факторов. Удостоверенные им сделки не только повышают общественное признание и доказательственную силу, но и являются реальной юридической гарантией, направленной на пресечение и предотвращение судебных споров. Нотариус знакомит заинтересованных лиц со всеми правовыми последствиями совершаемой сделки, позволяя обеспечить формирование подлинной воли сторон и затрудняя их оспаривание недобросовестной стороной.

**THE CONCEPT AND CONSEQUENCES OF INVALIDATION OF THE CONTRACT.
FEATURES OF NOTARIAL PROTECTION OF THE RIGHTS OF COUNTERPARTIES**

S.D. Pilyasova, *Graduate Student*

Supervisor: *O.P. Kazachenok, Associate Professor*

Volgograd State University

(Russia, Volgograd)

***Abstract.** The article discusses controversial issues when concluding contracts with real estate. The key components of this phenomenon, its main features and legal regulation are analyzed. The article examines the essence of invalid transactions and the main aspects of their notarization, as well as judicial practice in emerging disputes. The author comes to the conclusion that the participation of a notary makes it possible to increase the degree of protection of the participants in the transaction.*

***Keywords:** notarial actions, invalid contract, party to the transaction, property, legal dispute.*