

Гучмазова Ольга Гивиевна

аспирант кафедры гражданского
и предпринимательского права
Российской государственной академии
интеллектуальной собственности

ПРОБЛЕМЫ ПРИЗНАНИЯ ДОГОВОРА НЕЗАКЛЮЧЕННЫМ В СФЕРЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Аннотация:

Статья посвящена анализу современных проблем признания договора незаключенным, которые ярче всего выражаются в сфере сделок с недвижимым имуществом. Выявлены существенные различия между нормами действующего законодательства и сложившейся судебной практикой в части признания договоров незаключенными.

Ключевые слова:

незаключенный договор, недействительный договор, существенные условия договора, сделки с недвижимостью, принцип стабильности гражданского оборота.

Guchmazova Olga Givievna

PhD student,
Civil and Business Law Department,
Russian State Academy of
Intellectual Property

THE PROBLEMS OF DECLARING A CONTRACT VOID IN THE FIELD OF REAL ESTATE TRANSACTIONS

Summary:

The article analyses the contemporary challenges of declaring the contract void, which are most often faced in the field of real estate transactions. The author examines the key differences between the current legislation and the established judicial practice of declaring a contract void.

Keywords:

void contract, invalid contract, essential terms of contract, real estate transactions, principle of civil turnover stability.

Одним из интересных вопросов в современном отечественном гражданском праве, требующих тщательного рассмотрения, является категория незаключенного договора. Наиболее ярко этот аспект отражается в его рассмотрении при именно через призму сделок с недвижимостью.

По мнению автора, институт незаключенного договора является актуальной и до конца не изученной темой. Так как закон не содержит четкого разъяснения связанных с ней положений, приходится пользоваться судебной практикой. Зачастую специалисты путают понятия незаключенного и недействительного договора, а также не понимают разницу в последствиях.

В отличие от российского права, в западных правовых системах не проводится различие между недействительным и незаключенным договорами. Такая позиция обусловлена тем, что и недействительный, и незаключенный договор имеют следствием нуллификацию отношений и переводят стороны в первоначальное состояние.

Таким образом, можно сказать, что результат этих договоров один – прекращение правоотношений, однако достигается он разными путями. Так, для недействительного договора последствием является двусторонняя реституция по смыслу ст. 167 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), а для незаключенного договора – неосновательное обогащение (ст. 1102–1109). Кроме того, не следует забывать, что недействительным договор считается с момента признания его таковым судом и последствия возникнут с этого момента. Вместе с тем в отношении незаключенного договора все указанные в нем последствия: переход прав, оплата, передача имущества и т. д. – будут недействительными, так как договор не заключался вообще.

Следует согласиться с мнением М. Церковникова, который отмечает, что «разница между этими понятиями в следующем: если в договоре не согласованы существенные условия, то договор не заключен. Двусторонней сделки не получилось. В доктрине это называется фактическое несуществование договора (фактическое – потому что стороны не договорились о важнейших условиях, без которых договор не считается заключенным). А если стороны согласовали существенные условия, но договор нарушает требования закона, то он недействителен. В доктрине это называют юридическим несуществованием договора» [1].

Институт незаключенного договора не так подробно регулируется ГК РФ, поэтому данному вопросу посвящено значительное количество разъяснений, данных высшими судебными органами, которые порой не в полной мере согласуются с ГК РФ.

Закон не содержит четкого определения понятия «незаключенный договор», однако упоминание о нем содержится во второй части ГК РФ, а именно в ст. 555 и 654, где сказано, что незаключенным считается договор купли-продажи недвижимости и договор аренды здания или сооружения, если стороны не согласовали цену или арендную плату.

В науке гражданского права выделяются три случая, когда договор считается незаключенным [2]: несогласование существенных условий договора; незарегистрированность договора, требующего государственной регистрации; подписание договора неуполномоченным лицом. Однако судебная практика, полагающаяся на новые принципы частного права, более серьезно относится к восприятию признания договора незаключенным.

Новый подход был сформулирован в Концепции развития гражданского законодательства: «Обеспечению стабильности гражданского оборота и исключению защиты недобросовестных участников оборота могло бы служить последовательное проведение на уровне законодательной политики принципа сохранения однажды заключенного договора. Для этого в общие положения о договоре предлагается ввести ряд законодательных ограничений, в частности предусмотреть следующие специальные правила оспаривания договоров: расширить круг возможных последствий несоответствия договора (сделки) требованиям закона при условии, что применение этих последствий не нарушает общественные интересы и права третьих лиц».

Исходя из указанной позиции видно, что нет смысла признавать договор незаключенным лишь на том основании, что он формально не соответствует закону, но сторонами исполнен, претензий у сторон к друг другу нет, а общественных интересов договор не нарушает.

Следует отметить, что подход Концепции не был реализован в законодательстве в полном объеме, но нашел отражение в судебной практике.

По общим правилам ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если согласован предмет договора. В самом деле, если одна сторона передала другой недвижимость, в случае несогласованности предмета остается непонятным: недвижимость была передана в собственность, в залог или произошло дарение? Аналогичными являются правила, если стороны не согласовали существенные условия, представленные законом, для конкретных видов договоров.

Также договор считается незаключенным, если, к примеру, не согласованы условия, прямо названные в законе для данных видов договоров. К примеру, в п. 3 ст. 607 ГК РФ означено: «В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным». Руководствуясь формальным подходом Кодекса, такой договор признается незаключенным.

Указанный подход противоречит позиции, изложенной в Концепции развития ГК РФ, а также, по мнению автора, в некотором роде и здравому смыслу. Если договор не причиняет ущерба третьим лицам, не нарушает их интерес, зачем разрушать отношения сторон, признавая такой договор незаключенным?

Логичный выход из этой ситуации содержится, по мнению автора, в информационном письме Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 г. № 165 и основан на принципах стабильности гражданского оборота. В случае наличия спора о заключенности договора суд должен оценивать обстоятельства дела в их взаимосвязи в пользу сохранения, а не аннулирования обязательств, а также исходя из презумпции разумности и добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленной ст. 10 ГК РФ [3].

Далее судьи отметили, что если стороны не согласовали какое-либо условие договора, относящееся к существенным, но затем совместными действиями по исполнению договора и его принятию устранили необходимость согласования такого условия, то договор считается заключенным. Автор считает такой подход справедливым, поскольку если стороны начали исполнять договор, признают его и исполняют, не следует признавать его незаключенным и разрушать отношения сторон из-за формальности.

Таким образом, ВАС применил новый подход, который соответствует позиции, изложенной в концепции ГК РФ.

Сегодня благодаря правовой позиции, сформулированной ВАС, происходит конвалидация («исцеление») сделки. Если стороны согласовали существенные условия договора не в письменной форме, а фактическими действиями, то сделка «исцелена» и такой договор не может быть признан судом незаключенным, что является принципом стабильности гражданского оборота [4]. Такой судебный подход укладывается в логику Концепции развития гражданского законодательства, где сформулирован принцип стабильности гражданского оборота.

Кроме того, по смыслу ГК РФ незарегистрированный договор является незаключенным, что подтверждается п. 3 ст. 433 ГК РФ, согласно которому договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Отсюда можно предположить, что если отсутствует государственная регистрация договора, то договор не заключен.

Данная концепция не вписывается в общую модель заключения договора, которая сформулирована ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 433 ГК РФ, договор считается заключенным в момент получения акцепта на оферту. Вместе с тем, согласно ст. 165 ГК РФ, существует возможность

предъявления исковых требований по заключенному, но незарегистрированному договору. К примеру, продавец и покупатель заключили договор купли-продажи недвижимости, но не зарегистрировали его. В таком случае покупатель имеет право подать иск о признании права собственности и обязанности Росреестра зарегистрировать переход права собственности.

Так, в постановлении Пленума ВС РФ от 23.06.2015 г. № 25 сказано, что сегодня фактические действия имеют приоритет в сделках. По мнению автора, отсутствие регистрации само не влечет за собой незаключенность договора для его сторон, но такой договор не может порождать правовые последствия для третьих лиц.

В п. 14 постановления Пленума ВАС РФ № 13 сказано: «Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон» [5]. Данная позиция ВАС показывает, что, несмотря на незарегистрированность, для сторон обязательны все условия договора, а именно: взаимные обязательства, сроки, ответственность и т. д.

По мнению автора, суды заняли правильную позицию, состоящую в том, что формальные требования закона о государственной регистрации сделок с недвижимостью не должны превалировать над отношениями сторон, если в отсутствие государственной регистрации такой договор сторонами признан и исполняется.

Таким образом, приходим к выводу, что по сравнению с действующим гражданским законодательством судебно-арбитражная практика последних лет сделала большой шаг вперед, ориентируясь на принцип стабильности гражданского оборота, изложенный в Концепции развития гражданского законодательства. Действительно, полагаем нецелесообразным разрушать отношения сторон по формальным признакам несоответствия Кодексу, если стороны признают и исполняют сделку и к тому же такая сделка не нарушает права третьих лиц. В связи с этим считаем необходимым распространить подобную практику и на иные виды договоров и сделок в рамках гражданского права.

Ссылки:

1. Церковников М. Признание договора незаключенным. Отличия от недействительности и основания по версии ВАС РФ // Юрист компании. 2014. № 5. Май.
2. Гражданское право : учебник : в 2 т. Т. II, полутом 1 / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2000. С. 105.
3. Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными : информ. письмо Президиума ВАС РФ от 25 февр. 2014 г. № 165 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.
4. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. М., 2009.
5. О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17 нояб. 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» : постановление Пленума ВАС РФ от 25 янв. 2013 г. № 13.

References:

- Sukhanov, EA (ed.) 2000, *Civil law: the textbook: in 2 vols*, vol. II, semivol. 1, 2nd ed., Moscow, p. 105, (in Russian).
Tserkovnikov, M 2014, 'Recognition of not concluded the contract. Differences from the invalidity and the grounds according to the SAC', *Yurist kompanii*, no. 5, May, (in Russian).