

УДК 322.22

ПРИМЕНЕНИЕ ПОСЛЕДСТВИЙ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ СДЕЛКИ, ПРИЗНАНИЕ ДОГОВОРА ПРИВАТИЗАЦИИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ

© **Хандакова Аюна Викторовна**

магистрант 2-го года обучения,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

av_kh01@mail.ru

Аннотация. Настоящая статья посвящена изучению правовой природы сущности недействительных сделок, а также определению признаков и оснований признания сделок недействительными. Автором проанализирована судебная практика, касающаяся оспаривания договора приватизации с применением специальных норм о недействительности сделки. В статье отражена проблема определения понятия «недействительная сделка», приведены мнения ученых-исследователей, а также научная классификация признаков, определяющих «недействительность» сделок. По результатам исследования правового регулирования недействительных сделок, с учетом сложившейся судебной практики, автором предложен способ усовершенствования законодательства и судебной системы в части оспаривания сделок по договору приватизации жилого помещения.

Ключевые слова: сделка, недействительная сделка, договор приватизации, приватизация, срок исковой давности, жилье, право собственности, социальный найм.

В настоящее время граждане все чаще обращаются в уполномоченный орган за приватизацией жилого помещения в рамках договора социального найма, таким образом реализовывая право на бесплатную, но при этом «однократную» приватизацию в соответствии с Законом РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 11.06.2021) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее — Закон РФ № 1541-1)¹.

Данный закон направлен на расширение прав и возможностей граждан на решение вопросов, связанных с жильем, способствуя эффективному использованию жилищного фонда.

В соответствии со ст. 2 Закона РФ № 1541-1 «право на бесплатную приватизацию жилья имеют только граждане, занимающие жилые помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая ведомственный жилищный фонд, предусмотренный названным Законом, иными нормативными актами РФ и субъектов РФ».

¹ О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 11.06.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

В соответствии со ст. 2 и 7 Закона РФ № 1541-1 граждане, занимающие помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору найма или аренды, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность, в том числе в совместную, долевую на условия предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными актами РСФСР и республик в составе РСФСР.

В соответствии со ст. 7 Закона РФ № 1541-1 передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством.

Договор приватизации рассматривается как передача жилого помещения в собственность, в этом случае происходит смена собственника. Собственником становится гражданин с момента государственной регистрации права собственности, и именно с этим моментом связано начало исполнения договора приватизации¹.

Правовое регулирование порядка приватизации жилого помещения часто подлежит оспариванию в суде, решением суда договор признается «недействительным» согласно п. 6 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24.08.1993 № 8 (ред. от 02.07.2009) "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"².

Причиной возникновения множества научных трактовок данного термина является отсутствие «легального» закрепления в законе «недействительной сделки».

По смыслу ст. 153 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), «сделка — это действия граждан и юридических лиц, которые направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей»³.

По мнению Дьячкова Е. В., многие ученые утверждают, что недействительная сделка априори считается «правонарушением как любое действие, направленное на возникновение, изменение или прекращение

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 16.06.2020 по делу № 33-12475/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² Постановления пленума Верховного суда РФ от 24.08.1993 № 8 (ред. от 02.07.2009) «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

гражданских прав и обязанностей», «не приводящие к желаемым правовым последствиям» [2, с. 8].

В. В. Анчугина утверждает, «недействительная сделка — это сделка, которая влечет за собой исключительно последствия, связанные с ее недействительностью, она не создает для сторон желаемый результат, а также, чаще всего, влечет за собой возникновение неблагоприятных последствий» [1, с. 36].

В своих трудах Е. С. Федорова привела собственную квалификацию признаков «недействительных сделок», отметив:

А) несоответствие сделки закону, т.е. содержание сделки и ее результат противоречат нормам действующего законодательства;

Б) совершение сделки недееспособным лицом — к примеру, факт волеизъявления несовершеннолетнего лица является необходимым, но недостаточным;

В) несоответствие воли субъекта совершаемому волеизъявлению; совершение волеизъявления в форме, которая не предусмотрена законодательством для данной категории сделок;

Г) воля субъекта находится под посторонним неправомерным воздействием» [3, с. 618].

В соответствии со ст. 166 ГК РФ, «при несоответствии сделки требованиям нормативно-правовых актов, данная сделка оспорима».

По правилам ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В пункте 6 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24.08.1993 № 8 (ред. от 02.07.2009) «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» разъяснено, что в случае возникновения спора по поводу правомерности договора передачи жилого помещения, в том числе и в собственность одного из его пользователей, этот договор, а также свидетельство о праве собственности по требованию заинтересованных лиц могут быть признаны судом недействительными по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной¹.

Стоит отметить, что перед подачей искового заявления о недействительности сделки, признании договора приватизации жилого помещения недействительным в судебном порядке, необходимо проверить срок исковой давности. В соответствии со ст. 181 ГК РФ, «по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий

¹ Постановления пленума Верховного суда РФ от 24.08.1993 № 8 (ред. от 02.07.2009) «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации”» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ее недействительности срок исковой давности составляет 1 год, а по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной — 3 года».

Кроме того, имеется толкование Конституционным Судом РФ ч. 1 ст. 167 ГК РФ, согласно которому «поскольку право на предъявление иска о применении последствий недействительности ничтожной сделки связано наступлением последствий исполнения ничтожной сделки и имеет своей целью их устранение, именно момент начала исполнения сделки, когда возникает производный от нее тот или иной не правовой результат, действующем гражданском законодательстве избран в качестве определяющего для исчисления давностного срока»¹.

Рассмотрим данные правоотношения на примере анализа судебной практики Республики Бурятия. 14 марта 2025 г.

Октябрьским районным судом г. Улан-Удэ в удовлетворении требований о признании договора приватизации недействительным было отказано². Истец, обратившись в суд с иском указал, что «оспариваемый договор приватизации квартиры является недействительным по тому основанию, что он имел право стать участником общей собственности на жилое помещение, от участия в приватизации спорного жилого помещения не отказывался, договор приватизации заключен без его участия, то есть договор не соответствует требованиям закона, фактически истец указывал на ничтожность данной сделки».

Применив срок исковой давности, районный суд отказал в удовлетворении иска, сославшись на п. 1 ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (п. 3 ст. 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

Апелляционный суд оставил без изменения решение Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ, отклонив апелляционную жалобу Истца.

¹ Определение Конституционного Суда РФ от 08.04.2010 № 456-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб закрытого акционерного общества «Викон» и гражданки Лоховой Алевтины Павловны на нарушение конституционных прав и свобод п. 1 ст. 181 Гражданского кодекса Российской Федерации». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» .

² Решение Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ от 14.03.2025 г. по делу 2-1055/2025-М-119/2025. URL: https://oktiabrskbur.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=253547120&case_uid=c5731abf-23c7-4c76-8bb3-1234c00e0905&delo_id=1540005 (дата обращения: 15.07.2025).

Необходимо учесть, что существенное значение, определяющее неоднородность такого понятия, как «недействительная сделка», выражается в «заблуждении», связанным с правовой природой данного термина, что существенно ограничивает возможность его использования по назначению, в отличие от его «мотивов».

В связи с вышеизложенным, с учетом сложившейся судебной практики и мнения ученых-правоведов, рассмотрены признаки и основания признания сделки недействительной. По результатам исследования, важно отметить, что для признания договора приватизации следует учитывать срок исковой давности.

Литература

1. Анчугина В. В. Понятие и виды недействительных сделок // Colloquium-Journal. 2021. № 12-4(99). С. 36.
2. Дьячков Е. В. Понятие и виды недействительных сделок // Юридический факт. 2022. № 164. С. 8.
3. Федорова Е. С. Признаки недействительности сделок // Аллея науки. 2017. Т. 3, № 9. С. 618.

APPLYING THE CONSEQUENCES OF THE TRANSACTION'S INVALIDITY, RECOGNIZING THE PRIVATIZATION AGREEMENT AS INVALID

Handakova Ayuna Viktorovna
2st year master's student,
Dozhi Banzarov Buryat State University
Ulan-Ude, Russia
av_kh01@mail.ru

Abstract. This article is devoted to the study of the legal nature of the essence of invalid transactions, as well as the definition of signs and grounds for recognizing transactions as invalid. The author analyzes the judicial practice concerning the challenging of the privatization agreement with the application of special rules on the invalidity of the transaction. The article reflects the problem of defining the concept of «invalid transaction», provides the opinions of research scientists, as well as the scientific classification of the signs that determine the «invalidity» of transactions. Based on the results of the study of the legal regulation of invalid transactions, taking into account the established judicial practice, the author suggests a way to improve legislation and the judicial system in terms of challenging transactions under a residential privatization agreement.

Keywords: transaction, invalid transaction, privatization agreement, privatization, limitation period, residential premises, property, social rental agreement.