

Марина Николаевна Илюшина

*доктор юридических наук, профессор,
заведующая кафедрой гражданского
и предпринимательского права
Всероссийского государственного
университета юстиции (РПА Минюста России)*

**НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ
О НОТАРИАЛЬНОМ СОПРОВОЖДЕНИИ
СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ
*(сборник статей)***

**Москва
2019**

Содержание

Проблемы использования заверения об обстоятельствах как нового субинститута договорного права в сделках с недвижимостью	3
Особенности правового режима приватизированного жилья и особенности проверочных действий нотариуса при его продаже	11
Односторонние юридически значимые волеизъявления сторон как правомерные волевые акты, влияющие на гражданские правоотношения	21
Предварительный договор в новеллах ГК РФ: новое содержание и новые регулятивные возможности для договоров купли-продажи жилых помещений	30
Проблемы применения в нотариальной практике новелл ГК РФ о недействительности договора	38
Отказ от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору как договорное условие: пределы и ограничения	42

Проблемы использования заверения об обстоятельствах как нового субинститута договорного права в сделках с недвижимостью

АННОТАЦИЯ. В настоящей статье представлено системное исследование новелл законодательства о возможности использования в договорной практике субинститута заверений об обстоятельствах и первого опыта их применения при совершении сделок с жилой недвижимостью. В статье описывается возможность использования заверений в договорах купли-продажи недвижимости в случаях, когда в жилом помещении остается проживать третье лицо. Делается вывод об эффективности диспозитивных правил субинститута заверений в договорном регулировании отношений при продаже жилья и повышении степени защищенности сторон.

Ключевые слова: заверения об обстоятельствах, договорная ответственность за недостоверные заверения, заверения о правах третьих лиц, договоры купли-продажи жилой недвижимости, договорные условия, возмещение убытков, договорная неустойка, отказ от договора, признание договора недействительным.

Изменения, внесенные в обязательственное и договорное право России Федеральным законом от 8.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», создали новую правовую ситуацию в договорной практике. Во всяком случае, сейчас можно утверждать, что в гражданский оборот введены новые правовые средства, позволяющие создавать дополнительные правовые механизмы защиты прав сторон договорных отношений, гарантирующие их права на случай возникновения обстоятельств, которые хотя и принимались во внимание, но не являются условиями договора. В Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) введена статья 431.2 «Заверения об обстоятельствах». Эта статья впервые в российской законодательной практике посвящена обеспечению стабильности гражданских договоров на этапе их заключения и созданию юридической защиты гарантиям и заверениям, полученным при заключении договора. В юридической литературе отмечается, что если кратко изложить суть нового механизма, то он заключается в том, что лицо, сообщившее другой стороне недостоверную информацию, несет за это ответственность¹.

¹ Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2017. С. 952 (автор раздела — А.Г. Карапетов).

Необходимо отметить, что создание такого рода правовых механизмов наиболее актуально для сделок с жилой недвижимостью, когда предметом договора выступает дорогостоящий объект, и очень часто невозможно обеспечить абсолютную проверку юридической чистоты сделки с учетом комплексности правоотношений, которые возникают в данном случае. Отношения по поводу жилой недвижимости являются одновременно и гражданско-правовыми, и жилищно-правовыми, что создает необходимость учитывать различную правовую природу прав и интересов субъектов данных отношений. На наш взгляд, самыми востребованными для сделок с жилой недвижимостью должны стать заверения об обстоятельствах, которые касаются прав третьих лиц на предмет договора купли-продажи, поскольку все остальные риски — качество квартиры, согласия третьих лиц (супругов) — возможно обеспечить другими правовыми средствами. Например, если не достигается заявленное качество продаваемого жилого помещения, то либо наступает ответственность за нарушение обязательства, либо создается возможность признать сделку недействительной ввиду обмана (ст. 179 ГК РФ). Если предоставлены недостоверные заверения об отсутствии необходимости получать согласие супруга (ст. 157.1 ГК РФ), то теперь есть самостоятельное основание признания такой сделки недействительной — по статье 173.1 ГК РФ. Поэтому особую напряженность в этих отношениях создают ситуации, когда в жилом помещении на момент совершения отчуждательной сделки остаются проживать или сохраняют право проживания какие-либо лица, которые не являются собственниками данного жилого помещения. Собственники жилого помещения в случае, если в договоре описано условие о сохранении их права на проживание на какой-либо срок, подлежат выселению после истечения данного срока, поскольку, совершив отчуждательную сделку, они полностью утратили все полномочия собственника, в том числе и право на проживание. Соответственно, договорные механизмы, созданные в гражданском законодательстве, в данном случае вполне достаточны и эффективны для защиты нарушенных прав покупателя.

Однако во всех других случаях — при выселении бывших членов семьи, иных лиц — имевшегося арсенала договорных средств регулирования оказалось недостаточно, поскольку в данном случае речь идет о некоей конкуренции права собственности нового собственника жилого помещения и жилищных прав указанных лиц, возникших ранее продажи. Соответственно, можно утверждать, что на сегодняшний день актуализировалась проблематика применения защитных механизмов, предусмотренных данной статьей для особой группы общественных отношений — для сделок, опосредующих оборот жилой недвижимости.

Новый субинститут договорного права является приблизительным аналогом *warranties* в английском праве². Законодатель специально указывает, что эти правила о заверениях могут касаться любой стадии договорных отношений, а именно можно утверждать, что одинаковые правовые последствия влекут заверения об обстоятельствах, имеющих значение как для заключения договора, так и для его исполнения или прекращения. Закон попытался дать примерный перечень заверений, которые могут определить волю другой стороны и сформировать ее желание на заключение договора. Это заверения, которые могут относиться к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относиться к третьему лицу. Кстати, указанное правило позволяет сделать частный вывод, что не являются недействительными сделки, заключенные при отсутствии лицензии, поскольку лицензиат вполне может получить лицензию в последующем, заверив другую сторону о том, что такая лицензия им будет получена. Данный субинститут устанавливает правовые последствия нарушения заверений и гарантий, данных при заключении договора. Первое последствие, которое устанавливает статья 431.2 ГК РФ: сторона, нарушившая свои обещания, обязана возместить убытки, причиненные недостоверностью сделанных заверений, или уплатить неустойку. В связи с этим возникает вопрос о судьбе договорной неустойки. Если с законной неустойкой все в целом понятно: если она не установлена, то ее и нельзя взыскать, — то договорная неустойка должна быть прямо сформулирована в тексте договора, в отношении которого стороны и получают заверения и гарантии, или в любом другом договоре или соглашении, толкование которого позволяет распространить действие неустойки на спорный договор.

Как видится, в сделках с жилой недвижимостью вряд ли будет создана многочисленная практика применения договорной неустойки в случае невыполнения каких-либо заверений. Однако следует оценить возможность применения неустойки в случае, когда в результате соглашения сторон в продаваемой жилой недвижимости на определенное время остается зарегистрированным и проживает какое-либо лицо, не являющееся продавцом. В этих условиях покупатель, давая согласие на сохранение регистрации в квартире бывшего родственника продавца, покупает как будто жилую площадь с «живым человеком». Понятно, что ничего незаконного в этой ситуации нет. Законодательство, а именно ГК РФ, давно установило особенности содержания договоров жилого помещения, указав, что для этих договоров в качестве существенных условий должны

² Подробнее об этом см.: Харитоновна Ю.С. Заверения об обстоятельствах в российской предпринимательской практике // Законы России: анализ, опыт, практика. 2016. № 2. С. 30–35.

быть определены не только такие условия продажи любой недвижимости, как предмет, определяемый по правилам статьи 554 ГК РФ, и цена, определяемая по правилам статьи 555 ГК РФ. В договорах продажи жилой недвижимости существенным признается также перечень лиц, остающихся проживать в данном помещении, с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст. 558 ГК РФ). Соответственно, сразу встает вопрос, каким образом описывать правовой статус этих лиц и, самое главное, как гарантировать права покупателя, который рассчитывает на срочность этих прав. Имевшийся опыт ведения таких сделок показал неэффективность использования в текстах договоров указаний на то, что остающееся проживать лицо берет на себя обязанность выехать и сняться с регистрационного учета по месту проживания, поскольку такого рода обязательства не могут возникнуть из соглашений между третьими лицами. Кроме того, лицо, остающееся проживать, не подписывает договор купли-продажи жилого помещения и не является обязанным его исполнять. Является неэффективной и другая договорная конструкция, которую пытается выстроить договорная практика. Стороны, пытаясь создать правовой механизм защиты покупателя от возможного недобросовестного поведения лица, остающегося проживать в продаваемой квартире по договоренности сторон, оформляют одностороннее обязательство, в котором это лицо берет на себя обязательство в указанный срок сняться с регистрационного учета по месту жительства и выехать из спорной квартиры. Следует оценить такое обязательство как ничтожное, поскольку в нем содержится обязательство отказа от субъективного права. Кроме того, как отмечается в юридической литературе, обязательство по снятию с регистрационного учета в квартире не может быть оформлено соглашением, поскольку регистрация как административный акт не может являться предметом гражданско-правового обязательства³. Это означает, что покупатель не сможет защитить свои права в исковом производстве, обратившись в суд за принудительным исполнением принятого лицом на себя обязательства. Соответственно, права покупателя в этой ситуации должны быть защищены каким-либо другим договорным механизмом. Такой механизм и предоставляет для этих случаев статья 431.2 ГК РФ. В тексте договора продажи жилья, где стороны договариваются о сохранении права на проживание лицу, ранее в ней проживавшему и сохраняющему регистрацию в ней как по месту жительства, следует указать на заверения продавца о том, когда и в каком порядке данное лицо прекратит свои права на жилое помещение. Следует оценить данное заверение как заверение о третьих лицах. Эта возможность прямо предусмотрена в пункте 1 статьи 431.2 ГК РФ. В случае неисполнения данного заверения начинает действовать весь комплекс защиты прав продавца, предусмотрен-

³ Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М., 2016.

ный указанной статьей. Это и возможность взыскать неустойку и убытки, и право на отказ от договора, а при наличии достаточной доказательной базы — признать заключенную сделку недействительной в связи с введением в заблуждение (ст. 178 ГК РФ) или в связи с обманом (ст. 179 ГК РФ). В связи с этим надо отметить, что вопрос оформления заверений имеет очень большое практическое значение для будущей правоприменительной практики. В юридической литературе высказывается мнение, что заверения могут быть оформлены как составная часть договора или следовать из переписки сторон. Но в любом случае наличие таких заверений и их существенный характер надо будет доказывать⁴.

Однако для сделок с жилой недвижимостью в такого рода случаях особо следует указать на риски покупателей, обусловленные наличием у предмета продажи статуса приватизированного жилого помещения. Как известно, приватизация жилых помещений в Российской Федерации осуществляется специальным законодательством, которое по своей природе является жилищным законодательством и относится к области совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Таким законом явился Закон РФ от 4.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». В силу данного Закона все лица, постоянно проживающие в жилом помещении, имеют право приватизировать его один раз. Но также каждый гражданин имеет право отказаться от приватизации. Именно эта категория лиц и создает особую напряженность при заключении договоров продажи недвижимости. В 2005 году вступил в силу Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ), который закрепил ряд новых правовых категорий жилищного права России, в том числе и права членов семьи собственника и права бывших членов семьи собственника (ст. 31). По пункту 4 указанной статьи собственник жилого помещения по общему правилу может выселить бывших членов семьи, если они утратили статус члена семьи собственника. Однако законодатель вполне понимает отличие правового статуса бывших членов семьи, которые не были членами семьи на этапе приватизации или вселились в уже приватизированное помещение, от тех лиц, кто имел право на приватизацию и по каким-то причинам отказался от права на нее. Не называя прямо их права вещными, законодательство все-таки устанавливает для них особый, независимый от статуса собственника такой квартиры режим: такие лица никогда не могут быть выселены из квартиры, в которой проживают, сколько бы раз данная квартира ни продавалась⁵. В юридической литературе указыва-

⁴ См.: Гусейнов Т., Голованев А. Новая редакция Гражданского кодекса. Что изменилось в общих положениях о договорах и прекращении обязательств // Юрист компании. 2015. № 6. С. 81.

⁵ Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 3.02.2016 по делу № 33-385/2016 // СПС «КонсультантПлюс».

ется на особенность данного статуса, поскольку речь идет о сохранении права бессрочно проживать в квартире, но не о праве собственности на нее. Кроме того, право на бессрочное проживание в приватизированной квартире зарегистрированные в ней лица могут утратить также на общих основаниях в связи с выездом из нее, отказом или уклонением от уплаты коммунальных и иных обязательных платежей, поскольку такое право не носит безусловного характера⁶. Здесь надо отметить некоторую нелогичность юридической техники установления такого статуса для данной категории лиц. Если право на выселение бывших членов семьи закреплено в статье 31 ЖК РФ, то исключение из этого правила для указанных лиц, имевших право на приватизацию, но не участвовавших в ней, установлено в статье 19 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон о введении в действие ЖК РФ). В связи с этим видится правильным следующий практический прием договорной работы для указанных случаев. В таких договорах требуется специально описывать статус остающихся проживать лиц путем указания на упомянутую статью 19 Закона о введении в действие ЖК РФ. Этот прием, на наш взгляд, позволит полностью исчерпать риски недостаточной осведомленности покупателя о правах лиц, имевших право на данную квартиру при ее продаже, и исключить последующее оспаривание сделки как совершенной в связи с заблуждением о правах третьих лиц на нее (ст. 178 ГК РФ).

Институт заверений устанавливает для потерпевшей стороны право выбора мер ответственности: такая сторона вправе либо взыскать неустойку, либо потребовать возмещения убытков. Это означает, что в законе устанавливается особый механизм соотношения убытков и неустойки. Взыскание одной из мер ответственности справедливо исключает взыскание другой меры ответственности. При этом ГК РФ не указывает никаких особенностей применения правил о возмещении убытков. Соответственно, все правила возмещения убытков, установленные законодательством (в том числе и правило о взыскании убытков в полном объеме), должны действовать и в случаях, указанных в статье 431.2 ГК РФ. При этом следует отметить, что в законе устанавливается специальное дополнительное условие для применения неустойки или возмещения убытков. Предусмотренная указанной статьей ответственность наступает, если сторона, предоставившая недостоверные заверения, исходила из того, что другая сторона будет полагаться на них, или имела разумные основания исходить из такого предположения. При этом действуют общие правила об условиях ответственности за нарушение обязательств, и, соответственно, мы можем утверждать, что граждане будут нести ответственность только на общих основаниях, а в отношении предпринимателей будут действовать правила, повышающие требование к ответственности предпринимателей, установленные

⁶ Бычков А.И. Указ. соч.

в пункте 3 статьи 401 ГК РФ. Здесь важно отметить и действие еще одного правила в отношении указанных мер ответственности. Потерпевшая сторона сохраняет право на взыскание неустойки или убытков независимо от того, признан ли данный договор незаключенным или недействительным, то есть независимо от того, продолжают договорные отношения или нет. Поэтому видится эффективным выбор такого способа защиты в договорах продажи жилой недвижимости, как установление неустойки за невыполнение тех или иных заверений сторон.

Вторым последствием сообщения недостоверных заверений, имеющих существенное значение для другой стороны (закон не уточняет, в каких случаях), является предоставление потерпевшей стороне также права отказаться от договора по правилам, закрепленным в пункте 4 статьи 450 ГК РФ. В указанной норме закреплено новое правило, в силу которого сторона, которой ГК РФ, другими законами или договором предоставлено право на одностороннее изменение договора, должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором. Условия и порядок отказа от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору сформулированы в виде нового механизма, включенного в текст новой статьи 450.1 ГК РФ.

Если в результате недостоверных заверений сторона заключила договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, пострадавшая сторона вправе требовать признания договора недействительным. В этой части встает вопрос о том, является ли данная статья самостоятельным основанием признания договора недействительным или должны применяться соответственно статьи 178 (недействительность сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения), 179 (недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств) ГК РФ. В юридической литературе высказывается мнение о сложности разграничения указанных оснований, при этом высказывается позиция, что такое многообразие оснований признания договора недействительным не создает никаких противоречий и затруднений, расширяет возможность выбора способов защиты нарушенных прав, в силу чего появление нового способа защиты прав будет способствовать улучшению инвестиционного климата в стране в целом и оздоровлению имущественного оборота, ведь воспользоваться им, исходя из содержания пункта 2 статьи 431.2 ГК РФ, могут не только предприниматели, но и граждане⁷. По умолчанию к стороне, осуществляющей предпринимательскую деятельность, а также сторонам по корпоративному договору либо договору об отчуждении акций (долей) в уставном капитале общества последствия недостоверности заверений применяются независимо от их фактического знания.

⁷ См.: Реформа договорного права: некоторые итоги // Закон. 2015. № 6. С. 24, 29.

Пункт 4 статьи 431.2 ГК РФ создает особенные правила применения последствий дачи другой стороне недостоверных заверений об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения, в зависимости от сферы заключения договора. Все правовые последствия, предусмотренные данной статьей: взыскание убытков или неустойки, отказ от договора, признание договора недействительным для сторон, давших недостоверные заверения при осуществлении предпринимательской деятельности, а равно и в связи с корпоративным договором либо договором об отчуждении акций или долей в уставном капитале хозяйственного общества, — применяются независимо от того, было ли известно о недостоверности таких заверений, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Это позволяет сделать вывод, что, во-первых, данные последствия в отношении указанных субъектов исключают какие-либо ссылки на то, что сторона, давшая такие заверения, не знала и не могла знать об их недостоверности, поскольку это не имеет для данных случаев правового значения, во-вторых, во всех остальных случаях, когда речь идет о гражданах, такие ссылки возможны и они могут рассматриваться как основание для уменьшения или освобождения от ответственности, что очень важно для ситуаций продажи жилых помещений, находящихся во вторичном обороте, и невозможности получения исчерпывающих сведений о лицах, ранее проживавших в данной квартире.

Закрепляется правило, что в случаях, предусмотренных абзацем 1 пункта 4 статьи 431.2 ГК РФ, предполагается, что сторона, предоставившая недостоверные заверения, знала, что другая сторона будет полагаться на такие заверения. Это означает, что эта сторона может доказывать обратное, то есть данный пункт указанной статьи сформулирован как опровергаемая презумпция.

Таким образом, можно утверждать, что субинститут заверений позволяет создать новый уровень гарантий, которые можно включить в договорный механизм, используемый в сделках с недвижимостью. Отсутствие отработанной судебной практики не позволило проанализировать соотношение данного субинститута с формами ответственности при недобросовестном поведении сторон при заключении договора. Однако первый опыт использования заверений показывает, что диспозитивный характер правил, закрепленных в статье 431.2 ГК РФ, позволяет значительно повысить степень защищенности сторон договора купли-продажи жилой недвижимости.

Особенности правового режима приватизированного жилья и особенности проверочных действий нотариуса при его продаже

АННОТАЦИЯ. В настоящей статье рассматриваются положения гражданского и жилищного законодательства о сделках с недвижимостью, в отношении которых вводится нотариальное удостоверение. Исследуются условия введения нотариальной формы в отношении сделок с недвижимостью, изменение объема проверочных действий в отношении приватизированных квартир, особо исследуются история становления и изменения законодательства о приватизации жилья, правовой режим приватизированного жилья, порядок совершения проверки в отношении лиц, остающихся проживать в приватизированном жилье. Сделан общий вывод, что ведение сделок с недвижимостью в нотариальной практике обладает значительной спецификой, которая определяется наличием межотраслевой природы данных отношений, включающей как гражданско-правовое, так и жилищно-правовое начало.

Ключевые слова: нотариальное удостоверение договоров, сделки по отчуждению недвижимого имущества, законодательство о приватизации жилья, правовой режим приватизированного жилья, лица, остающиеся проживать в продаваемой квартире, бывшие члены семьи собственника, лица, сохраняющие пожизненное право на проживание в продаваемой квартире.

Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации¹ отмечала, что по целому ряду вопросов необходимо ужесточение регулирования, придание ему большей императивности. Предлагаемая защита владения, четкие правила о способах защиты вещных прав и иные предложения по проблемам вещных прав направлены прежде всего на создание системы регулирования, в которой свобода усмотрения сторон ограничивается в интересах стабильности оборота и предсказуемости принадлежности правовых благ. Федеральные законодатели, осуществляя государственную правовую политику повышения уровня защиты прав граждан при совершении сделок с недвижимостью, приняли ряд шагов по созданию дополнительных правовых механизмов, включающих нотариальное удостоверение сделок и договоров. Среди них правила, введенные Федеральными законами от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 391-ФЗ) и от 2.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Феде-

¹ Одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7.10.2009.

рации». Этими законами были созданы общие правила совершения сделок с недвижимостью, вновь включающие нотариальное удостоверение любых отчуждательных сделок с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, сделок по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу, включая отчуждение всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления, а также всех соглашений о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака. Это означает, что в круг нотариально удостоверяемых сделок, совершаемых указанными субъектами сделок, должны входить все отчуждательные сделки: купля-продажа, дарение, мена. В нотариальной практике данные нововведения вступили в силу в соответствии со статьей 23 Закона № 391-ФЗ со дня его официального опубликования, то есть с 29 декабря 2015 года, поскольку указанный Закон опубликован на официальном интернет-портале правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>) 29 декабря 2015 года. Однако следует указать, что изменения, касающиеся введения обязательной нотариальной формы при отчуждении всего объекта недвижимости одному покупателю несколькими собственниками, а также иные изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» введены в действие Федеральным законом от 2.06.2016 № 172-ФЗ только с 1 января 2017 года.

Соответственно, в практику нотариуса вернулись самые сложные сделки с недвижимостью, которые либо имеют своим предметом доли в праве собственности на жилое помещение, либо участниками которых являются самые социально незащищенные слои населения — несовершеннолетние и ограниченно дееспособные граждане. Кроме того, сложность нотариальной деятельности при совершении проверочных действий по указанным сделкам состоит и в том, что отношения по поводу жилой недвижимости являются одновременно и гражданско-правовыми, и жилищно-правовыми, что создает необходимость учитывать различную правовую природу прав и интересов субъектов данных отношений. Как известно, самым многочисленным видом жилых помещений, находящихся в обороте, являются приватизированные жилые помещения. Это сложные объекты, правовой режим которых определяется еще и основным законом, осуществившим приватизацию жилищного фонда в Российской Федерации, — Законом РФ от 4.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее — Закон о приватизации), определившим базовые принципы приватизации государственного и муниципального жилищного фонда с целью создания условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилище, улучшения использования и сохранности жилищного фонда. Причем следует отметить, что указанный

Закон не является гражданско-правовым актом, а представляет собой акт жилищного законодательства. Как известно, пункт «к» статьи 72 Конституции Российской Федерации относит жилищное законодательство к области совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Это положение означает, что субъекты Российской Федерации имели право принять свои законы о приватизации жилищного фонда, что и было сделано, например, Республикой Татарстан. Закон о приватизации, несмотря на чисто отраслевую направленность, был и остается одним из самых социально напряженных актов, поскольку отразил в себе все заблуждения и ошибки переходного периода становления имущественных отношений на новом этапе развития российской государственности и правопорядка. Федеральный законодатель изначально не включил нормы о приватизации жилых помещений в Жилищный кодекс РСФСР. Свое намерение осуществлять регламентацию приватизационного механизма рыночных преобразований в Российской Федерации в специальных законодательных актах он подтвердил, закрепив в Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ), что имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества (ст. 217 ГК РФ). Однако противоречивый механизм приватизационного законодательства устанавливал такой же противоречивый правовой режим вводимого в оборот объекта недвижимости. Сам по себе статус приватизационного законодательства как будто предполагал наличие значительного числа норм, которые не подчиняются принципам гражданского законодательства, имеют свое, оригинальное решение.

Первой ошибкой Закона о приватизации явилась позиция законодателя, по которой были исключены из субъектного состава приватизационных сделок несовершеннолетние члены семьи. Данная ошибка в полной мере отразила общие заблуждения того периода об уровне правосознания наших граждан. Никто не мог ожидать, что среди бывших советских граждан найдется достаточное количество семей, которые захотят немедленно избавиться от своих приватизированных квартир, оставив своих детей на улице, и станут вести аморальный образ жизни. Но ошибка была сделана, она повлекла за собой возникновение одного из факторов, способствовавших созданию детской беспризорности в городах, что само по себе породило возникновение самовосстанавливающейся почвы для детской преступности в целом.

Исправили данную ошибку только спустя три года Федеральным законом от 11.08.1994 № 26-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации”», которым в некоторые статьи Закона о прива-

тизации были внесены существенные поправки, касающиеся правового положения несовершеннолетних при приватизации.

Однако никакого административного порядка изменения заключенных договоров предусмотрено не было, поскольку изменения вводились только на будущее время; единственным способом защиты осталось обращение в суд. В рассматриваемой ситуации исключительно возможным вариантом защиты прав детей является обращение с требованием о признании договора приватизации квартиры недействительным. Если дети на момент подачи иска достигли 18 лет, они предъявляют иск самостоятельно, от своего имени.

Поскольку в период действия первоначальной редакции Закона о приватизации договоры заключались без включения в число собственников несовершеннолетних, что существенно ущемляло права последних, судебная практика пошла по пути защиты их прав: суды принимали решения о признании договоров приватизации жилья недействительными в связи с невключением несовершеннолетних в число собственников приватизируемого жилья.

Но данный способ защиты имеет существенные ограничения. Учитывая, что с момента заключения спорного договора приватизации прошло более двух десятков лет, ответная сторона в суде может ссылаться на истечение срока исковой давности, и суд, конечно, принимает решение о пропуске срока исковой давности с учетом конкретных обстоятельств по делу². Соответственно, нотариальная проверка, осуществляемая при заключении договора отчуждения приватизированной квартиры или доли в приватизированной квартире, включает в себя и проверку прав лиц, которые могут сохранить права на данное жилое помещение. Важно запрашивать в любом случае выписку из домовой книги именно на дату заключения договора приватизации, но при этом помнить, что закон менялся, и важно применять его положения на дату приватизации.

Не менее значимой ошибкой было и игнорирование законодателем фактора конфликта интересов участников приватизированных сделок и иных лиц, вовлекаемых в процесс приватизации. Речь идет о проблеме приватизации комнат в коммунальных квартирах. Статья 4 (ред. от 4.07.1991) Закона о приватизации вообще запретила приватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах. При этом следует заметить, что указанный запрет на приватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах на тот период не являлся абсолютным, потому что действовавший на тот период Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-I «Об основах федеральной жилищной политики» допускал при определенных обстоятельствах передачу освободившихся в коммунальной квартире жилых помещений в частную собственность других нанимателей этой квартиры

² Подробнее см.: Забелова Л.Б., Карпухин Д.В. Сроки исковой давности в жилищных спорах // Информационно-справочная система «КонсультантПлюс».

(ч. 2 ст. 16). Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 3.11.1998 № 25-П указанный запрет был квалифицирован как незаконный, фактически означающий законодательное закрепление неравенства прав граждан в зависимости от условий их проживания, что противоречит статье 19 (ч. 1 и 2) Конституции РФ, провозглашающей равенство граждан перед законом вне зависимости от каких-либо обстоятельств. Была высказана и оценка дополнительных условий приватизации коммунальных комнат. Было указано, что для граждан возможность осуществить приватизацию на основании этой нормы связана с дополнительными, ограничительными по своему характеру, условиями. Одним из таких условий является решение собственника (владельца) жилья, который вправе произвольно, не будучи связанным какими-либо установленными в законе предпосылками, разрешить или не разрешить приватизацию. Согласно же сложившейся правоприменительной практике, основанной на ограничительном толковании части 2 статьи 4 Закона о приватизации, коммунальная квартира приватизируется только как совокупность всех ее жилых помещений, то есть только в том случае, если все наниматели в такой квартире изъявляют желание стать собственниками занимаемого ими жилья. Тем самым реализация права на приватизацию жилого помещения поставлена в зависимость от субъективного усмотрения как самого собственника (владельца) жилья, так и нанимателей других жилых помещений в коммунальной квартире.

Стремление учесть волю других нанимателей в принципе может быть обосновано положением статьи 17 (ч. 3) Конституции РФ, согласно которому осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Однако установленное оспариваемой нормой регулирование, как подтверждает практика, не исключает, что гражданин, являющийся нанимателем жилого помещения в коммунальной квартире, может произвольно (необоснованно) препятствовать приватизации. Следовательно, было признано, что оспариваемая норма не согласуется в полной мере с целями и сущностью указанного положения статьи 17 (ч. 3) Конституции РФ.

В законодательстве о приватизации жилья долгое время неправильно решался и вопрос о формах общей собственности на приобретаемое в порядке приватизации жилое помещение. Статьей 2 Закона о приватизации было закреплено несколько вариантов проектов сделок приватизации жилья, а именно: 1) приобретение жилого помещения в единоличную собственность; 2) приобретение жилого помещения в общую собственность: а) совместную; б) долевую; 3) отказ от приватизации: а) безусловный либо б) при согласии на приватизацию жилого помещения другими членами семьи, в том числе с условием о пожизненном проживании в нем. В пункте 4 Примерного положения о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации от 18.11.1993 № 4, утвержденного решением Комитета Российской Федерации по муници-

пальному хозяйству, было разъяснено, что «по желанию граждан жилые помещения передаются им, в порядке приватизации, в общую собственность (совместную или долевую) всех проживающих в них граждан либо в собственность одного или части из них в соответствии с достигнутым соглашением»³. Длительное время квартиры передавались в порядке приватизации членам семьи независимо от состава семьи в общую совместную собственность. Таким образом, это в значительной мере затрудняло и затрудняет решение вопроса о судьбе квартиры в случае смерти участника общей собственности. И в целом, конечно, нарушало действовавшее гражданское законодательство в части установления форм общей собственности. По общей оценке, даже последующее изменение Закона о приватизации путем введения статьи 3.1, которая вступила в силу 6 декабря 2002 года⁴, принципиально не решило вопроса для лиц, прошедших приватизацию⁵.

Наконец, следует оценить и длительно существовавшую неопределенность: а можно ли было прекратить бесплатную приватизацию, даже учитывая, что ограничение срока бесплатной приватизации сейчас отменено Федеральным законом от 22.02.2017 № 14-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»? Произшедшие преобразования отношений в сфере собственности на жилые помещения, процессы формирования рынка недвижимости обусловили возникновение идеи прекращения использования бесплатной приватизации в качестве основного способа развития института частной собственности в жилищной сфере. В соответствии с пунктом 2 статьи 2 Закона о введении в действие ЖК РФ признаются утратившими силу с 1 марта 2010 года статьи 1, 2, 4, 6–8, 9.1 и раздел II Закона о приватизации. В силу этого возник обоснованный вопрос: а не будет ли ограничена тем самым правоспособность гражданина, гарантированная всем правопорядком государства?

На этот вопрос ответил Конституционный Суд РФ в постановлении от 15.06.2006 № 6-П по делу о проверке конституционности положений подпункта 1 пункта 2 статьи 2 Закона о введении в действие ЖК РФ и части 1 статьи 4 Закона о приватизации, которым подпункт 1 пункта 2 статьи 2 Закона о введении в действие ЖК РФ признан не противоречащим Конституции РФ. В постановлении указано, что гарантируемое

³ Жилищное законодательство: сборник нормативных актов и документов / Сост. В.П. Крашенинников, Г.А. Славинская, Е.Г. Федосова. М., 1996. С. 331.

⁴ Федеральный закон от 26.11.2002 № 153-ФЗ «О внесении дополнения в Закон Российской Федерации “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации”».

⁵ Угренов А.Ю. Юридическая природа и правовые последствия приватизации жилья супругами в совместную собственность // Информационно-справочная система «КонсультантПлюс».

статьей 11 Закона о приватизации право граждан на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения не имеет конституционного закрепления и не подпадает под характеристики основных прав и свобод человека и гражданина (ч. 2 ст. 17 Конституции РФ). Данное право — исходя из того, что приватизация жилья определяется в статье 1 Закона о приватизации как бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде, — появляется, существует и реализуется как субъективное право конкретного физического лица, фактически занимающего на правах нанимателя жилое помещение в государственном или муниципальном жилищном фонде. Таким образом, как указал Конституционный Суд РФ, право на бесплатную приватизацию конкретного жилого помещения приобретает гражданином в силу закона и является производным от его статуса нанимателя жилого помещения.

Таким образом, стало понятно, что такая квалификация права на приватизацию в системе социально-экономических прав граждан позволяет федеральному законодателю, осуществляя законотворчество в жилищной сфере, как ввести бесплатную приватизацию жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, так и прекратить ее. Законодатель длительное время вводил отсрочки для отмены приватизации жилых помещений, однако все-таки Федеральным законом от 22.02.2017 № 14-ФЗ снял с 22 февраля 2017 года все сроки для бесплатной приватизации жилых помещений на прежних условиях.

Этим же Законом наконец был отменен и подпункт 1 пункта 2 статьи 2 Закона о введении в действие ЖК РФ, где был неправильно решен вопрос о праве на приватизацию жилых помещений гражданами, получившими их в установленном законом порядке после 1 марта 2005 года (дата введения в действие ЖК РФ). Как известно, в соответствии со статьей 1 Закона о приватизации под приватизацией понимается бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Необходимо отметить, что в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 2 Закона о введении в действие ЖК РФ не подлежали передаче в собственность жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 года.

Однако постановлением Конституционного Суда РФ от 15.06.2006 № 6-П данное положение законодательства признано противоречащим Конституции РФ и отменено. Конституционный Суд РФ указал, что, установив в статье 4 Закона о приватизации (в редакции ст. 12 Закона о введении в действие ЖК РФ) запрет на бесплатную передачу в собственность граждан жилых помещений, предоставленных им после 1 марта 2005 года по договорам социального найма из государственного и муниципально-

го жилищных фондов, и обосновав это тем, что с введением в действие ЖК РФ договоры социального найма жилых помещений заключаются на новых условиях, федеральный законодатель фактически поставил таких граждан в неравное положение с гражданами, получившими жилье до указанной даты и, следовательно, сохранившими право на приватизацию в пределах общего срока действия норм о приватизации жилищного фонда. Кроме того, установление в части 1 статьи 4 Закона о приватизации (в редакции ст. 12 Закона о введении в действие ЖК РФ) запрета на бесплатную приватизацию жилых помещений, предоставляемых гражданам по договору социального найма после 1 марта 2005 года в пределах общего срока действия норм о приватизации жилищного фонда, не имеет конституционного обоснования и противоречит статье 19 (ч. 2) Конституции РФ, согласно которой государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств.

То есть любое жилое помещение, полученное гражданами по договорам социального найма после 1 марта 2005 года, также подлежит передаче в собственность граждан без каких-либо ограничений.

Однако самым сложным вопросом, который сейчас подлежит проверке при совершении нотариального удостоверения любых сделок с недвижимостью, является осуществление проверки правового положения лиц, остающихся проживать в продаваемом жилом помещении. Причем нотариус обязан описывать их жилищно-правовой статус. В соответствии со статьей 558 ГК РФ третьим существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Эти лица условно могут быть разделены на три группы. Первая группа — это собственники продаваемой жилой недвижимости, которые в силу каких-либо причин желают на какое-то время сохранить регистрацию по прежнему месту жительства, и покупатель соглашается на это условие. Это самый безопасный случай для покупателя. В силу закона продавец на основании договора отчуждения принадлежащего ему жилья теряет все правомочия собственника: права владения, пользования и распоряжения. Соответственно, его новое правовое положение устанавливается только договором и может носить срочный характер. То есть его жилищные права пользования прекращаются с момента истечения срока пользования жилым помещением, прямо указанного в договоре. В случае отказа от выселения в добровольном порядке такое выселение осуществляется в судебном порядке. На втором месте по сложности — решение вопроса о применении договорных спо-

собов регулирования в ситуации, когда необходимо защитить права покупателя, если по разным причинам в продаваемом жилом помещении остаются проживать и сохраняют регистрацию по месту жительства члены семьи продавца. В соответствии с пунктом 4 статьи 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. При этом имеют только дополнительное значение всякого рода обязательства о том, что данное лицо обязуется выселиться из занимаемого помещения и сняться с регистрации по месту жительства. Такое обязательство не защищается в судах и служит лишь доказательством истечения срока для предоставления права на проживание.

Таким образом, выселение этих лиц осуществляется не на основании какого-либо договора — ввиду невыполнения своих обязательств, а на основании закона — на основании пункта 4 статьи 31 ЖК РФ как бывшего члена семьи.

Наиболее сложной является ситуация, когда нотариус при проверке обнаруживает, что при продаже в жилом помещении остаются проживать бывшие члены семьи, которые в составе семьи имели право на приватизацию, но отказались от нее. Такое право предусмотрено для всех граждан Российской Федерации при приватизации жилья: можно как участвовать в приватизации, так и отказаться от нее и тем самым реализовать это право в будущем. Такое лицо не просто член семьи с правом проживания в жилом помещении. Такое лицо в силу статьи 19 Закона о введении в действие ЖК РФ сохраняет пожизненное право на данное жилое помещение и не может быть выселено никогда, сколько бы собственников ни менялось. Именно в отношении такого лица в договоре должно быть точно указано основание его прав на жилое помещение путем ссылки на статью 19 Закона о введении в действие ЖК РФ.

Причем в пункте 18 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» специально указано, что к названным в статье 19 Закона о введении в действие ЖК РФ бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен пункт 2 статьи 292 ГК РФ, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна (ст. 2 Закона о приватизации), они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер, и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование).

Аналогичным образом при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу должен решаться вопрос о сохранении права пользования этим жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения, который ранее реализовал свое право на приватизацию жилого помещения, а затем вселился в иное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя по договору социального найма и, проживая в нем, дал необходимое для приватизации этого жилого помещения согласие.

Таким образом, можно утверждать, что ведение сделок с недвижимостью в нотариальной практике обладает значительной спецификой, обусловленной несколькими факторами. Прежде всего данная специфика определяется наличием межотраслевой природы данных отношений, включающей как гражданско-правовое, так и жилищно-правовое начало. Во-вторых, данные отношения имеют длящийся характер, что обуславливает необходимость знания законодательства, действующего на всем периоде действия прав на жилое помещение, и, кроме того, необходимо учитывать, что к данным отношениям довольно избирательно можно применять традиционные средства договорного регулирования.

Односторонние юридически значимые волеизъявления сторон как правомерные волевые акты, влияющие на гражданские правоотношения

АННОТАЦИЯ. В настоящей статье осуществлен краткий анализ современного состояния определения в доктрине и правоприменительной практике природы, сущности и правовых последствий юридически значимых односторонних волеизъявлений как волевых актов, влияющих на движение гражданского правоотношения.

Ключевые слова: волеизъявления в праве, сделки, односторонние волеизъявления, односторонние сделки, юридически значимые односторонние волеизъявления.

Волеизъявления в праве (или, по-другому, волевые акты, акты волеизъявления) — это результат регулирования тех или иных общественных отношений и, соответственно, составная часть возникшего правоотношения. Как писал Е.В. Васьковский, юридические действия отличаются от обыкновенного действия или поступка тем, что вызывают юридические последствия, то есть отражаются каким-либо образом на правах. Поэтому любой поступок может стать юридическим действием, если коснется сферы права¹.

Бесспорно, акты волеизъявления имеют большое значение в гражданских правоотношениях, поскольку значительная часть гражданских правоотношений возникает и изменяется инициативным образом, то есть по воле конкретного участника гражданского правоотношения. Поэтому можно утверждать, что для гражданского правоотношения волеизъявления — это акты, создающие правоотношение и формирующие его содержание. Примером тому — подавляющее большинство гражданских правоотношений и, конечно, статья 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), содержащая перечень оснований возникновения гражданских правоотношений, где на первом месте указаны сделки и договоры как наиболее характерные правовые основания возникновения гражданских прав и обязанностей и представляющие собой классическое волеизъявление.

Конечно, указанная значимость волеизъявлений для гражданских правоотношений обусловлена природой гражданских общественных отношений, предусматривающей координационный способ их регулирования. Классическими волеизъявлениями или волевыми актами, достаточно изученными в юридической литературе, являются сделки. В числе

¹ Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. М., 2003. С. 139.

признаков сделки, как правило, указываются дозволенность действия и направленность воли на достижение определенного правового результата. Сделка является правомерным волевым актом. По этому признаку сделки отличаются от неправомερных действий, с которыми закон связывает возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, таких как деликты (глава 59 ГК РФ) и неосновательное обогащение (глава 60 ГК РФ).

Направленность сделок на достижение определенного правового результата отличает их от других волевых актов — от юридических поступков, к которым относятся такие действия, как публичное обещание награды (ст. 1055 ГК РФ) или объявление конкурса (ст. 1057 ГК РФ), совершение действий в чужом интересе без поручения (ст. 980 ГК РФ), создание результатов интеллектуальной деятельности и т.д. Правовые последствия юридических поступков наступают в силу закона, а не в силу сделки².

Однако понятие сделки, приведенное в статье 153 ГК РФ, является максимально широким. В связи с этим возникает много вопросов об отнесении тех или иных правомерных действий и волеизъявлений к сделкам и, соответственно, о применении к этим действиям положений о недействительности сделок и сроках исковой давности. Изменения легального понятия и увеличения признаков сделок в результате реформы ГК РФ не произошло, однако имеющаяся судебная и иная правоприменительная практика позволила выработать новые позиции по определению круга действий, квалифицируемых в качестве сделки и, соответственно, расширяющих и уточняющих понятие сделки и в целом волевых действий, как односторонних, так и многосторонних. Односторонней сделкой является сделка, при которой для достижения ее правового результата достаточно выражения воли одного лица. Наступление тех или иных последствий такого волеизъявления не зависит от воли лица, не совершавшего сделку.

Соответственно, судебная практика оценивает в качестве односторонних сделок следующие односторонние волевые акты:

— заявление о зачете встречных однородных требований, направленное на прекращение гражданских прав и обязанностей, вытекающих из ранее заключенных договоров³. Следует особо отметить, что сделкой признается не сам зачет, а заявление о нем. Именно эта позиция была высказана Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. Отменяя постановление окружного суда,

² Подробнее см.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6–12 / Под ред. Л.В. Санниковой. М., 2014 (автор раздела — М.Н. Илюшина).

³ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 19.02.2013 № 8364/11 по делу № А40-158480/09-44-854Б // СПС «КонсультантПлюс».

который отказался признавать недействительными заявления о зачете, сочтя, что они не являются сделками, высшая судебная инстанция указала следующее: «Поскольку... заявления завода о зачетах встречных однородных требований направлены на прекращение гражданских прав и обязанностей, вытекающих из заключенных ранее договоров, они отвечают критериям, предъявляемым статьями 153, 154 Гражданского кодекса Российской Федерации к гражданско-правовым сделкам»⁴;

— отказ от осуществления преимущественного права покупки. «Отказ от преимущественного права покупки является действием, влекущим прекращение вытекающего из отношений общей собственности права отказавшегося лица и, соответственно, обязанности продавца продать именно ему отчуждаемую долю, а равно возникновение у продавца права на отчуждение доли в общей собственности другому избранному им лицу. Действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, признаются сделками. Следовательно, отказ от... преимущественного права покупки... относится к сделкам»⁵;

— учреждение любого юридического лица, в том числе общества с ограниченной ответственностью.

Односторонние сделки являются основанием для возникновения вексельных правоотношений. Фактом, лежащим в основании векселя, является его выдача, которая представляет собой одностороннюю сделку.

Правовые последствия отказа от исполнения договора говорят о нем как об односторонней сделке, к которой применяются все положения ГК РФ о сделках, в том числе о форме сделок, об их государственной регистрации и недействительности. При одностороннем отказе от исполнения договора для того, чтобы договор считался расторгнутым, уполномоченной стороне достаточно уведомить контрагента о совершении отказа. Это положение подтверждается судебной практикой. В частности, Федеральный арбитражный суд Московского округа указывает: «...в силу п. 3 ст. 450 ГК РФ договор аренды... считается расторгнутым в связи с односторонним отказом истца от исполнения договора, путем направления истцом уведомления ответчику о расторжении договора. Обращение

⁴ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.03.2006 № 12595/05 № А72-10089/04-20-507 // СПС «КонсультантПлюс».

⁵ Решение Верховного Суда Российской Федерации от 15.08.2007 № ГКПИ07-737 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании частично недействующим абзаца четвертого пункта 8 Инструкции о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной Приказом Минюста РФ от 20.07.2004 № 126» // СПС «КонсультантПлюс».

в суд стороны, приводящее в действие такой односторонний отказ, не требуется»⁶.

Односторонней сделкой признается оставление залогодержателем имущества за собой по договору ипотеки при наличии установленного договором условия о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество. Однако такое право на совершение односторонней сделки залогодержателем должно вытекать из содержания заключенного между сторонами договора ипотеки. Вместе с тем в этом случае следует оговориться, что в части квалификации действий по исполнению обязательств, в том числе договорных, имеет место юридическая дискуссия, напряжение которой можно продемонстрировать, приведя мнение Т.И. Илларионовой, которая считала, что основная часть действий по исполнению обязательств «составляет особую группу юридических фактов, которую нельзя отнести ни к... сделкам, ни к поступкам»⁷.

Однако главная дискуссия сосредоточена в области отделения односторонних сделок от односторонних волеизъявлений, которые сделками по своей природе не являются. Конечно, как отмечается в юридической литературе, возложить обязанность на другого субъекта посредством собственного одностороннего волеизъявления недопустимо, за исключением случаев, предусмотренных законом либо соглашением с этим субъектом (например, ст. 1137 ГК РФ допускает возложение на наследника исполнения за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ))⁸. Правильная квалификация указанных правовых актов определяет значительные правовые последствия: применение сроков исковой давности, правил о недействительности сделок, соответствующих способов защиты. В юридической литературе приведена актуальная для проблемы настоящей статьи классификация односторонних действий, в рамках которой не выделяются односторонние волеизъявления как имеющие самостоятельное правовое значение для правоотношений. По мнению Л.В. Санниковой, односторонние действия (действия, для совершения которых достаточно волеизъявления одной стороны) разграничиваются:

— на юридические акты — действия, направленные на движение правоотношения, среди которых выделяют:

⁶ Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.03.2009 № КГ-А40/1860-09 № А40-57763/08-28-442 // СПС «Консультант-Плюс».

⁷ Цит. по: Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства. М., 2005. С. 40.

⁸ Гражданское право: учебник: в 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. М., 2016. Т. 1.

во-первых, односторонние сделки (например, составление завещания, объявление торгов, публичное обещание награды, объявление публичного конкурса, отказ от принятия наследства);

во-вторых, публичные акты, то есть ненормативные акты государственных органов и органов местного самоуправления, при условии, что такие акты законом предусмотрены в качестве оснований возникновения, изменения и прекращения гражданских прав и обязанностей. К таким актам относятся, например, акты государственной регистрации прав на недвижимость, решения об изъятии земельного участка. Сюда же следует относить действия и бездействие названных органов, если они оказывают влияние на гражданские права и обязанности частных лиц;

— юридические поступки — действия, направленные на реализацию гражданской правосубъектности (например, признание долга, принятие наследства, решение общего собрания о выплате дивидендов, выдача доверенности) или защиту нарушенных субъективных гражданских прав (например, предъявление претензии или искового требования, отказ от принятия ненадлежащего исполнения, удержание, отказ от оплаты не предусмотренных договором работ и т.д.);

— результативные действия — действия, направленные на достижение фактических последствий, с результатом совершения которых закон связывает юридические последствия (создание результата интеллектуальной деятельности — литературно-художественного, музыкального или иного произведения, создание новой вещи, в том числе постройка жилого дома, обнаружение клада или находка, действия, совершенные в состоянии необходимой обороны, и проч.)⁹.

Более конкретно по вопросу квалификации односторонних действий высказался Верховный Суд РФ в пункте 50 постановления Пленума от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: «По смыслу статьи 153 ГК РФ при решении вопроса о правовой квалификации действий участника (участников) гражданского оборота в качестве сделки для целей применения правил о недействительности сделок следует учитывать, что сделкой является волеизъявление, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (например, гражданско-правовой договор, выдача доверенности, признание долга, заявление о зачете, односторонний отказ от исполнения обязательства, согласие физического или юридического лица на совершение сделки)». Таким образом, судебная практика подтвердила завершение в основном дискуссии о природе таких односторонних волеизъявлений, как признание долга, заявление о зачете, отказ от испол-

⁹ Комментарий к статье 8 // Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 1–5 / Под ред. Л.В. Санниковой. М., 2015 (автор комментария — Л.В. Санникова).

нения обязательства, согласие на совершение сделки, признав за ними природу односторонних сделок. При этом, по нашему мнению, не имеет существенного правового значения оговорка, что таковое признание осуществлено для целей применения правил о недействительности, поскольку указанные правила о недействительности сделок являются материально-правовыми, то есть сущностными, и применяются напрямую, а не посредством аналогии права.

Анализ указанных приемов легализации односторонних волеизъявлений позволяет утверждать, что указанные волеизъявления квалифицированы в правовом поле как односторонние сделки. В юридической литературе справедливо отмечается, что правильнее говорить о сделке как о волеизъявлении, а не о действии. Действие не может быть недействительным: оно может произойти или не произойти¹⁰. В частности, все сделки, совершенные юридическим лицом, у которого нелегитимны органы управления, не могут порождать правовых последствий. Данные сделки следует квалифицировать как незаключенные (несостоявшиеся).

Вопрос о квалификации других правомерных односторонних действий остается открытым. Эта проблема неожиданно приобрела сугубо практический характер, поскольку в нотариальной деятельности появилась необходимость с 1 июля 2017 года отличать односторонние сделки от других односторонних волеизъявлений с целью применения разных тарифов¹¹. Этот порядок явился результатом развития общественных отношений, в силу которых в правовом поле и, соответственно, в нотариальной практике появились юридически значимые односторонние волеизъявления, которые нельзя квалифицировать как сделки. В ряде случаев их природа не может быть признана имеющей только гражданско-правовой характер, и в силу этого их нельзя квалифицировать как акты, способствующие движению гражданского правоотношения: например, согласие родителя на выезд ребенка за границу, согласие родителя на получение загранпаспорта,

¹⁰ Подробнее см.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6–12 / Под ред. Л.В. Санниковой. М., 2014 (автор раздела — М.Н. Илюшина).

¹¹ Приказ Минюста России от 27.12.2016 № 313 «Об утверждении форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления» (вместе с Формами реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах, Порядком оформления форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах, утв. решением Правления Федеральной нотариальной палаты от 17.11.2016 № 11/16) (зарегистрирован в Минюсте России 29.12.2016 № 45046) // СПС «КонсультантПлюс».

на получение гражданства и т.д.¹² Отказ от преимущественного права приобретения доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью не является сделкой по смыслу статьи 153 ГК РФ¹³.

На наш взгляд, все односторонние волеизъявления, которые влекут движение правоотношения (то есть имеют юридическое значение), можно разделить на следующие категории.

1. Односторонние волеизъявления как акты, входящие в группу гражданских актов, влияющих на гражданские правоотношения.

Они, в свою очередь, в зависимости от их легитимации (формы легитимации) могут быть подразделены на следующие подвиды:

— односторонние волеизъявления, признанные в качестве самостоятельного правового явления и закрепленные в ГК РФ. Например, такие односторонние волеизъявления, как согласия на совершение сделок. Они нашли свое самостоятельное закрепление в статье 156.1 ГК РФ и в судебной практике как односторонние сделки;

— односторонние волеизъявления, при регулировании которых применена аналогия закона об односторонних сделках, тем самым создана своеобразная форма закрепления данного правового явления, например, путем применения к ним правила о порядке совершения нотариально удостоверенных сделок. Например, таковыми сейчас являются выход из ООО, предъявление требований о выплате действительной стоимости доли лица, голосовавшего против крупной сделки в ООО, и др.

Факт отнесения тех или иных действий к односторонним сделкам влечет очень важные правовые последствия, касающиеся способов защиты этих прав, как для управомоченного лица, так и для обязанного лица. Например, возможность самостоятельного оспаривания заявления о выходе участника из общества с ограниченной ответственностью применительно к положениям об односторонних сделках предусмотрена в подпункте «б» пункта 16 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 9.12.1999 № 90/14 «О некоторых вопросах применения Федерального закона “Об обществах с ограниченной ответственностью”»¹⁴;

¹² Подробнее см.: Радченко И.В. О некоторых вопросах отграничения сделок от иных юридически значимых волеизъявлений // Нотариальный вестник. 2017. № 2; Сагин А.А. Новеллы нотариального делопроизводства: изменения в порядке оформления удостоверительных надписей и реестров // Нотариальный вестник. 2017. № 2.

¹³ Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.12.2007 № Ф08-7440/07 по делу № А32-6875/2006-47/165.

¹⁴ См. также постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 13.03.2013 № Ф09-13629/12 по делу № А60-55229/2011, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 5.06.2013 № 15АП-4931/2013 по делу № А53-20021/2012 // СПС «КонсультантПлюс».

— односторонние волеизъявления как форма реализации субъективных прав участников гражданских правоотношений, таких как отказ от дачи согласия на совершение сделки и т.д.;

— односторонние волеизъявления как формы (способы) реализации прав участников договорных отношений, предоставленные законом или условиями договора. В этой связи надо указать, что существует принципиальная доктринальная позиция, которая разделяется автором, о том, что «каждый договор по своей социальной и психологической природе (безотносительно к числу его сторон и участников) представляет собой элементарную или сложную систему соглашений его сторон. Договор не юридическая сумма односторонних волеизъявлений, односторонних актов, односторонних сделок и тем более односторонних согласий»¹⁵. В силу этого можно утверждать, что односторонние волеизъявления, которые входят в сложный юридический состав договора или сделки, не имеют самостоятельного правового значения как волевые юридически значимые акты.

2. Односторонние волеизъявления как акты, не являющиеся по своей природе гражданско-правовыми актами и имеющие природу актов, относящихся к другим отраслям права. Таковыми волеизъявлениями следует признать согласие родителя на вывоз ребенка за границу, согласие на получение гражданства и т.д.

Кроме того, требуют внимательного отношения и правовые оценки волеизъявлений в корпоративных отношениях. В связи с этим вызывает сомнение оценка решения единственного участника (акционера) хозяйственного общества, которое по своей природе является единоличным волеизъявлением, как односторонней сделки¹⁶. На наш взгляд, данное волеизъявление в силу особенной корпоративной природы является односторонним юридически значимым волеизъявлением.

На наш взгляд, именно эти акты и не имеют перспективы быть признанными односторонними сделками, поскольку не имеют гражданско-правовой природы, являются актами, хотя и входящими в объем правоспособности того или иного лица, но формирующими его правовой статус, как правило, в административно-правовых отношениях.

В силу вышеизложенного можно подойти к определенным выводам. Одностороннее волеизъявление — правовая категория, которая охватывает и односторонние сделки, и юридически значимые односторонние волеизъявления. Юридически значимые односторонние волеизъявления,

¹⁵ Красавчиков О.А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание и функции // Гражданско-правовой договор и его функции: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск, 1980. С. 7.

¹⁶ Микрюков В.А. Подтверждение решения общего собрания участников и оформление решения единственного участника хозяйственного общества: уместна ли аналогия? // Нотариус. 2016. № 4.

являясь по своей природе волевым актом, влияющим на движение гражданского правоотношения, не обладают признаками сделки (направленность на изменение, возникновение или прекращение гражданских прав и обязанностей) и, как правило, имеют не гражданско-правовую природу (административные отношения) или имеют сущностную особенность гражданско-правовой природы (корпоративные отношения).

Судебная практика тяготеет к признанию за односторонними волеизъявлениями природы односторонних сделок, что представляется оправданной тенденцией, поскольку такой подход в значительной степени упрощает защиту прав лиц — участников соответствующих правоотношений.

Имеющаяся практика признания за односторонними волеизъявлениями природы односторонних юридически значимых волеизъявлений позволяет относить к этой группе актов прежде всего волевые акты, восполняющие дееспособность лиц (согласие на выезд несовершеннолетнего за границу, согласие на получение несовершеннолетним загранпаспорта, согласие попечителя на совершение сделок лицом от 14 до 18 лет и т.д.)¹⁷.

¹⁷ Информация Минюста России «О применении отдельных положений форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах и порядка их оформления, утвержденных приказом Минюста России от 27.12.2016 № 313». Дискуссия по этому вопросу отражена в статье: Черемных Г.Г., Бочковенко В.А. Минюст не вправе вводить форму удостоверительных надписей по нотариальным действиям, не предусмотренным законом // Нотариус. 2017. № 3.

Предварительный договор в новеллах ГК РФ: новое содержание и новые регулятивные возможности для договоров купли-продажи жилых помещений

АННОТАЦИЯ. В предлагаемой статье анализируются новое содержание и новые регулятивные возможности для современного гражданского оборота конструкции предварительного договора. Автор анализирует возможности созданного правового механизма предварительного договора с учетом новых требований к структуре существенных условий и порядку их согласования сторонами для договоров купли-продажи жилого помещения. Показано как положительное нововведение правило Гражданского кодекса Российской Федерации о допущении использования задатка для основного договора в предварительном договоре. Довольно критично оценена новелла о праве суда на определение не согласованных сторонами существенных условий основного договора как наиболее урегулированная и встроенная в действующее законодательство. Делается общий вывод о возрастании адекватности модернизированного механизма конструкции предварительного договора для условий рыночного гражданского оборота.

Ключевые слова: пригодность договорной конструкции, предварительный договор, основной договор купли-продажи жилого помещения, задаток, предмет договора, существенные условия договора, право суда на определение несогласованных существенных условий основного договора купли-продажи жилого помещения.

Предварительный договор как самостоятельный вид — *pactum in contrahendo* — существовал еще в римском праве. В дореволюционном российском праве его главной разновидностью был договор запродажи, согласно ему стороны обязывались в определенный ими срок заключить договор купли-продажи вещи, которой пока нет у продавца (например, будущего урожая) или в отношении которой продавец пока не имеет права собственности (например, находящейся в составе перешедшего к нему недавно открывшегося наследства), либо вещи, временно обремененной правами иных лиц (в частности, находящейся в залоге)¹.

По своей природе и цели предварительный договор представляет собой организационный договор. В системе организационных договоров также имеется своя иерархия, которая может быть построена по способу достижения их основной организационной цели. Соответственно, могут быть

¹ См.: Гражданское право: учебник: в 4 т. / Под ред. Е.А. Суханова. М., 2007. Т. 3. С. 183.

выделены договоры, исполняемые в следующих формах: создание новых организационных структур, осуществление совместной деятельности участниками такого договора, заключение соответствующих исполнительских сделок.

К последней форме относятся рамочные договоры. Таким образом, мы рассматриваем их как разновидность организационных договоров, направленных на последующее заключение исполнительских сделок. Е.А. Суханов, подразделяя гражданско-правовые договоры на имущественные и организационные, относит предварительные договоры наряду с генеральными и многосторонними к организационным договорам, направленным не на товарообмен, а на его организацию, то есть на установление взаимосвязей участников будущего товарообмена².

По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором (ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ)). Ранее по общему правилу признавалось, что предварительный договор не влечет иных прав и обязанностей сторон такого договора, кроме права требовать заключения основного договора от контрагента и соответствующей обязанности контрагента. Теперь ситуация изменилась.

Предварительный договор является гражданско-правовым договором. По этой причине ему свойственны все родовые признаки договоров. Статья 429 ГК РФ усматривает смысл предварительного договора в принятии обязанности заключить в будущем договор (по терминологии ГК РФ — основной договор). Содержащееся в ГК РФ указание на то, что речь идет о заключении договора о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг, без каких-либо оговорок подтверждает общий вывод о том, что предварительный договор может предшествовать заключению основного договора любого типа и вида.

Точно так же и заключение указанного договора должно подчиняться общему для договоров порядку, включая требование о том, что в силу статьи 432 ГК РФ договор признается заключенным лишь с момента, когда стороны достигли в требуемой в подлежащих случаях форме соглашения по всем существенным его условиям, что и было ранее закреплено в прежней редакции статьи 429 ГК РФ. Для договоров купли-продажи жилых помещений существенными признаются три условия: предмет (ст. 554 ГК РФ), цена (ст. 555 ГК РФ) и перечень лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем (ст. 558 ГК РФ). Таким образом, ранее в предварительном договоре в обязательном порядке должны были быть согласованы эти три существенных условия.

² См.: Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 3. С. 182.

Однако, как верно отмечается в материалах судебной практики об обороте недвижимого имущества, «предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательства по поводу недвижимого имущества». Действительно, предварительный договор — это организационный договор, определяющий условия и сроки заключения иного, основного договора. Он не влияет на права на имущество, не создает ограничений (обременений) этих прав. Это соображение следует из пункта 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.04.1997 № 13 «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в соответствии с которым право собственности на имущество не может быть приобретено истцом на основании предварительного договора о продаже имущества.

Как указывает В.В. Витрянский, «при подготовке Концепции была дана негативная оценка положению о том, что в предварительном договоре должны содержаться все условия, позволяющие установить не только предмет основного договора, но и все его существенные условия (п. 3 ст. 429 ГК). В противном случае соответствующее соглашение сторон нельзя квалифицировать в качестве предварительного договора»³. Но в этом случае, по мнению В.В. Витрянского, если все существенные условия согласованы, кто мешает сторонам заключить основной договор и не становится ли в этом случае предварительный договор дополнительной стадией основного договора?⁴ Поэтому статья 429 ГК РФ в части количества существенных условий основного договора, которые должны быть согласованы на этапе заключения предварительного договора, подверглась изменениям. Важно, что пункт 3 статьи 429 ГК РФ был изменен. Новеллой данного пункта является положение о том, что теперь не требуется, чтобы в предварительном договоре были закреплены существенные условия, обязательные для основного договора в силу закона или в силу природы договора. Достаточно согласовать предмет договора. В связи с этим заслуживает внимания указание И.Б. Новицкого на возможность предоставления предварительным договором одному из контрагентов права в предусмотренных пределах самостоятельно устанавливать при заключении окончательного договора определенное условие. Очевидно, такая возможность основана на том, что наделение стороны таким правом представляет собой лишь способ реализации согласованного условия⁵.

³ См.: Витрянский В.В. Специальные договорные конструкции в условиях реформирования гражданского законодательства // Гражданское право и современность: сборник статей, посвященный памяти М.И. Брагинского. М., 2013. С. 7.

⁴ См.: Там же. С. 235.

⁵ См.: Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательствах. М., 1950. С. 145.

Например, показателен спор в отношении определения факта заключения договора, по которому суды пришли к обоснованному выводу об отсутствии оснований считать предварительный договор незаключенным и недействительным по заявленным истцом основаниям. По мнению суда, предварительный договор, по которому стороны обязались заключить договор аренды здания, не является сделкой с недвижимостью. Предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательства по поводу недвижимого имущества. Таким образом, положения статьи 608 ГК РФ к предварительному договору неприменимы⁶.

Указанная позиция также поддержана в пункте 14 информационного письма Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”» и в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14.07.2009 № 402/09. Надо признать, что в судебной практике наблюдается однозначная позиция по поводу оценки природы предварительного договора. В судебных решениях неоднократно указывалось, что значение предварительного договора заключается в добровольном установлении между контрагентами юридической связи по передаче вещи в будущем, в связи с чем они скрепляют свои обязательства договором организационного характера⁷. Необходимо было решить вопрос, касающийся применения общих правил предварительного договора об определении условия о цене. Следует указать, что данный вопрос сначала возник как общий для всех предварительных договоров: возможно ли арбитражному суду понуждать сторону включить в основной договор условие о цене, если таковое не было предусмотрено в предварительном договоре, а договор является возмездным.

Как указали судебные инстанции, если в предварительном договоре условие о цене не было указано, то это не означает, что стороны не определились в этом вопросе. В соответствии со статьей 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. При отсутствии в возмездном договоре условия о цене и невозможности ее определения исходя из условий договора исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги. Отсюда следует, что требование о включении в основной договор условия о том, что цена определяется в порядке, предусмотренном статьей 424 ГК РФ, должно быть удовлетворено арбитражным судом. В том случае, когда в предварительном

⁶ Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13.05.2010 по делу № А53-14147/2009 // СПС «КонсультантПлюс».

⁷ Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2009 № 18АП-10667/2009 по делу № А76-12301/2009 // СПС «КонсультантПлюс».

договоре указано, что условие о цене будет определено сторонами в основном договоре, такая запись должна расцениваться арбитражным судом как достижение согласия сторон о включении в основной договор данного условия, и разногласия по установлению конкретной цены также подлежат рассмотрению арбитражным судом (п. 3 приложения к письму Высшего Арбитражного Суда РФ от 5.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров»).

Введено новое правило о том, какие условия основного договора должны содержаться в предварительном договоре. Теперь в предварительном договоре должны быть указаны условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора. Таким образом, в предварительном договоре купли-продажи жилого помещения стороны могут согласовать срок, в течение которого offerent обязуется заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора. Данное правило создает особое правовое регулирование срока в предварительных договорах. Во всех предварительных договорах срок — это существенное условие. В случае если стороны предварительного договора своим соглашением не установили данный срок, действует презумпция срока предварительного договора, он считается заключенным на один год.

В случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 ГК РФ. Толкование данного пункта возможно только на основании одновременного применения пункта 4 статьи 445 ГК РФ. По одному из споров, предметом которого был предварительный договор, «толкуя пункт 5 статьи 429 ГК во взаимосвязи с пунктом 4 статьи 445 ГК, суд пояснил, что, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор»⁸. По мнению суда, разъяснившего порядок применения пункта 1 статьи 429 ГК РФ и сославшегося на пункт 14 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.02.2001 № 59, возлагая на контрагентов обязанность заключить основной договор, предварительный договор имеет организационную функцию и создает те юридические предпосылки для обязательного заключения основного договора, которые служат гарантией для участников гражданского оборота. Данная гарантия подкрепляется и специальным способом защиты. В случаях, когда одна сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключе-

⁸ См. постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2013 № 06АП-4846/2013 по делу № А04-2887/2013 // СПС «Консультант-Плюс».

ния основного договора, в силу пункта 5 статьи 429 ГК РФ применяется пункт 4 статьи 445 этого же Кодекса, согласно которому в подобных случаях другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки⁹. Новеллой этого пункта статьи 429 ГК РФ является установление специального срока для понуждения к заключению основного договора. В данном случае такой срок установлен в сокращенном виде — шесть месяцев. Таким образом, требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора.

Кроме того, новым положением данной статьи является введение права суда вмешиваться в определение условий основного договора, если стороны не могут достигнуть соглашения по ним. В случае возникновения разногласий сторон относительно условий основного договора такие условия определяются в соответствии с решением суда. Основным договор в этом случае считается заключенным с момента вступления в законную силу решения суда или с момента, указанного в решении суда.

В статье 429 ГК РФ введена еще одна новелла, которая во многом обусловлена организационным характером данного договора и признанием того факта, что данный договор представляет собой одну из форм ограничения свободы договора путем принятия на себя добровольно взятых обязательств. Именно эта добровольность и объясняет новое положение, которое учитывает, что предварительный договор — это полноценный гражданско-правовой договор, он не может связывать стороны навечно. Но при этом предварительный договор должен выполнить свою организационную функцию. Поэтому закон особо подчеркивает волевой характер данного договора и вводит правило, в силу которого обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор. Это обстоятельство, введенное в качестве императивного правила, признано судебной практикой и довольно однозначно применяется. По мнению суда, сославшегося на пункты 1 и 6 статьи 429 ГК РФ, из содержания указанных норм следует, что предварительный договор прекращает свое действие в случае, если стороны в установленный срок не заключили основной договор. При этом никаких обязательств, вытекающих из основного договора, предварительный договор не порождает¹⁰.

⁹ См. постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 17.12.2013 по делу № А79-443/2013 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰ См. апелляционное определение Липецкого областного суда от 23.12.2013 по делу № 33-3360/2013 // СПС «КонсультантПлюс».

В статье 429 ГК РФ устанавливается специальное правило о форме предварительного договора. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность. Следовательно, если для какого-либо вида договора законом установлено требование о нотариальной форме, то и соответствующий предварительный договор должен быть удостоверен нотариально. Договор купли-продажи жилого помещения не требует нотариальной формы, поэтому предварительный договор также не требует нотариальной формы. В иных случаях в случае несоблюдения нотариальной формы для предварительного договора купли-продажи такой договор является ничтожным. Как представляется, положения статьи 429 ГК РФ в части формы предварительного договора являются специальными нормами ко всем предварительным договорам.

Особо следует указать на новые положения о создании новых возможностей применения задатка по основному договору в рамках предварительного договора. Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. В юридической литературе высказывалось мнение о недопустимости использования задатка в качестве обеспечения исполнения обязательства, вытекающего из предварительного договора¹¹.

Следует признать, что такое понимание юридической сущности задатка и предварительного договора было основано на нормах закона. Соглашение сторон в предварительном договоре устанавливает только одно обязательство: обязательство сторон в будущем заключить договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор). Никакой платеж в обеспечение предварительного договора и в доказательство его заключения не может осуществляться, поскольку предварительный договор сам по себе не содержит денежного обязательства (такое обязательство может предусматриваться только основным договором). В практике судов общей юрисдикции и арбитражных судов по данному вопросу обнаруживались совершенно противоположные позиции. В частности, по одному из дел, рассмотренных в Верховном Суде Российской Федерации по спору о предварительном договоре отчуждения долей, высшая судебная инстанция указала, что основная цель задатка — предотвратить неисполнение договора (ст. 329 ГК РФ). Кроме того, задаток служит доказательством заключения договора, а также способом платежа. При этом ГК РФ не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора (ст. 429 ГК РФ), предусматривающего определенные обязанности сторон по заключению в будущем основного договора, и примене-

¹¹ См.: Мелихов Е.И. Предварительный договор и задаток // Юрист. 2003. № 4.

ния при наличии к тому оснований (уклонение стороны от заключения основного договора) обеспечительной функции задатка, установленной пунктом 2 статьи 381 ГК РФ и выражающейся в потере задатка или его уплате в двойном размере стороной, ответственной за неисполнение договора. Арбитражные суды часто занимали противоположную позицию, не признавая задаток в качестве «средства платежа» по предварительному договору купли-продажи. В качестве примера приведем постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 6.09.2004 № Ф09-2878/2004-ГК по делу № А60-970/2004.

Дискуссия по этому вопросу завершилась в связи с принятием нового правила, закрепленного в новелле пункта 4 статьи 380 ГК РФ, которая устанавливает диспозитивное правило, в силу которого, если иное не установлено законом, по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором. Это означает, что с 1 июня 2015 года стороны договора купли-продажи жилого помещения, заключающие предварительный договор, могут предусмотреть в тексте предварительного договора сумму задатка, который будет служить обеспечительным средством для основного договора и, соответственно, рассматриваться как договорное обязательство и защищаться как договорное обязательство. Как известно, ранее судебная практика не признавала выплаты по предварительному договору задатком по основному договору, что влекло за собой необходимость в случае незаключения основного договора применять внедоговорное средство защиты — взыскание задатка как неосновательно приобретенного имущества. Новое правило о задатке означает также, что на эти отношения автоматически будет распространяться правило пункта 2 статьи 381 ГК РФ о том, что, если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное. Это еще раз подтверждает общий вывод о том, что новеллы статьи 380 ГК РФ о задатке позволяют говорить о том, что на отношения по использованию задатка в предварительных договорах купли-продажи жилых помещений в полной мере будут распространяться способы защиты, вытекающие из договорных отношений.

Это новое положение наконец позволит использовать механизм задатка для многочисленных случаев заключения предварительных договоров, в которых стороны желали бы использовать платеж в счет будущей оплаты по основному договору купли-продажи жилого помещения, а также создать обеспечительный ресурс для сторон договора.

Проблемы применения в нотариальной практике новелл ГК РФ о недействительности договора

В Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ) в результате реформы договорного права закреплён новый механизм, позволяющий обособить правовое регулирование недействительности договоров от общих положений о недействительности сделок. Этот шаг представляет собой реализацию идеи законодателя создать полноценную общую часть договорного права. Кроме того, данный механизм должен решить и ряд вопросов, менее глобальных, но также имеющих значение для договорной практики. В том числе надо было выявить соотношение общих норм о недействительности сделок с особенностями недействительности договоров как особого вида сделок. Необходимо было определиться с выявлением особенностей недействительности договоров с участием предпринимателей или предпринимательских договоров, существование которых не признано законодательством, но давно и прочно признаётся доктриной и судебной практикой. Именно эти задачи была призвана решить новая статья ГК РФ о недействительности договора.

Соответственно, в пункте 1 статьи 431.1 ГК РФ обозначен подход к возникающей иерархии норм о недействительности сделок и договоров. Настоящая статья однозначно квалифицирует свое положение как специальной нормы по отношению к нормам о недействительности сделок и осуществляет отсылку к параграфу 2 главы 9 «Недействительность сделок» ГК РФ. Как известно, указанный параграф подвергся с 1 сентября 2013 года концептуальным изменениям Федеральным законом от 7.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации». В результате этих нововведений произошло изменение фундаментального доктринального принципа законодательного построения оснований признания сделок недействительными — указания данных оснований закрытым перечнем только в ГК РФ, — ранее закреплённого в прежней редакции пункта 1 статьи 166, которая гласила: «Сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка)». Теперь законодатель открыл данную систему оснований недействительности сделок. С 1 сентября 2015 года основания недействительности сделок могут устанавливаться как ГК РФ, так и другими законами. Новеллы, введенные статьей 431.1 ГК РФ, продолжают реализацию данного подхода, создавая и выделяя особенности правового регулирования оснований недействительности специально для договоров. В статье 431.1 ГК РФ продолжает реализовываться идея, провозглашенная в Концепции развития

гражданского законодательства Российской Федерации¹, о необходимости обеспечения стабильности гражданско-правового регулирования и устойчивости гражданского оборота. Комментируемая статья определяет способы решения этой задачи, в том числе с помощью совершенствования правового регулирования института недействительности сделок в сфере предпринимательской деятельности. Как отмечается в юридической литературе, этому в немалой степени должно служить последовательное проведение на уровне законодательной политики принципа сохранения однажды заключенного договора и исключение защиты недобросовестных участников оборота. В этих целях было предложено ввести ряд законоположений, ограничивающих применение правил о недействительности сделок. Пункт 2 статьи 431.1 ГК РФ устанавливает общее правило о том, что сторона, которая приняла от контрагента исполнение по предпринимательскому договору и при этом полностью или частично не исполнила свое обязательство, не сможет требовать признания такого договора недействительным. Статья устанавливает и исключение из этого правила, то есть восстанавливает для предпринимателей, оспаривающих сделку, действие следующих статей: недействительность сделки юридического лица, совершенной в противоречии с целями его деятельности (ст. 173 ГК РФ); недействительность сделки, совершенной под влиянием существенного заблуждения (ст. 178 ГК РФ); недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств (ст. 179 ГК РФ). Кроме того, указывается, что можно в любом случае оспорить сделку, по которой принято исполнение, если предоставленное другой стороной исполнение связано с заведомо недобросовестными действиями этой стороны. Это один из немногих случаев, когда реализация субъективного права на защиту нарушенного права путем предъявления иска о признании сделки недействительной связывается с действиями другой стороны, которые носят оценочный характер. Стоит заметить, что восстанавливаются к действию только основания признания сделки недействительной, которые являются оспоримыми (ст. 173, 178, 179 ГК РФ). Статья 431.1 ГК РФ призвана способствовать предотвращению признания договора недействительным недобросовестными должниками для защиты от обоснованных требований кредиторов. Это означает, что в этой части указанная статья вводит самое расширительное толкование действий должника, которые могут квалифицироваться как недействительная сделка и подпадать под любое основание недействительности. Например, в практике возник вопрос об оценке действий должника в случае заключения договора поручительства в размере, превышающем стоимость активов должника-поручителя. Судебная прак-

¹ Одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7.10.2009.

тика пока придерживается положения о том, что положения ГК РФ не предусматривают в качестве основания для применения положений статьи 168 ГК РФ о ничтожности и оспоримости сделок наличие факта заключения договора поручительства в размере, превышающем стоимость имущества поручителя. Примером устоявшейся позиции судов, по которой действия лица, принявшего исполнение и требующего признания сделки недействительной, однозначно признаются недобросовестными, является практика, приведенная в пункте 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», согласно которой иск арендатора о возврате платежей, уплаченных за время фактического пользования объектом аренды по договору, заключенному с неуправомоченным лицом, удовлетворению не подлежит. Интересное положение установлено в пункте 3 статьи 431.1 ГК РФ. Указанное правило предоставляет право сторонам спора о признании сделки недействительной предусмотреть иные последствия, чем те, которые предусмотрены в статье 167 ГК РФ, как общие последствия недействительности сделок, так и специальные, если они установлены какой-либо из статей, содержащих последствия недействительности оспоримых сделок. Следует признать актуальность данного положения, в том числе руководствуясь принципом свободы договора, поскольку стороны в данном соглашении могут учесть обстоятельства, которые возникли позже, чем вынесено решение, а также принять во внимание какие-то неимущественные интересы друг друга. Однако законодательным препятствием, прямо сформулированным в статье 431.1 ГК РФ, для данного соглашения является недопустимость нарушения таким соглашением публичных интересов третьих лиц. В этой части данное соглашение будет рассматриваться как договор, при заключении которого допущено злоупотребление правом, который подлежит признанию недействительным на основании статей 10 и 168 ГК РФ по иску оспаривающего такой договор лица, чьи права или охраняемые законом интересы он нарушает. Важно отметить, что такое соглашение можно заключить только после вынесения решения по делу. В связи с этим встает вопрос о том, возникает ли у судьи обязанность разъяснить сторонам по делу после провозглашения вынесенного решения или в самом тексте решения их права на соглашение об иных последствиях. Кроме того, подлежит ли данное соглашение какому-либо контролю со стороны суда. Или данное соглашение может быть полностью оставлено на усмотрение сторон. Тогда не ясно, как оно будет исполняться. Дело в том, что и для суда, и, соответственно, для возможного волеизъявления сторон в форме соглашения, определяющего иные последствия недействительных сделок, установлено ограничение, оформленное в пункте 4 статьи 167 ГК РФ: «Суд вправе не применять последствия недействительности

сделки (пункт 2 настоящей статьи), если их применение будет противоречить основам правопорядка или нравственности». Следует указать, что может возникнуть ряд вопросов процессуального характера. Прежде всего — с какого момента возникает данное право сторон и когда оно прекращается. Пока не ясно, как его будут исполнять органы Росреестра и другие органы исполнительной власти. Единственное, что можно однозначно утверждать, что такое соглашение в целях его надлежащего исполнения должно быть оформлено в письменном виде.

Отказ от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору как договорное условие: пределы и ограничения

АННОТАЦИЯ. В настоящей статье представлено системное исследование новелл законодательства о возможности использования в нотариальной договорной практике субинститута отказа от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору через включение в текст договоров заверений об обстоятельствах. В статье описывается возможность использования заверений в договорах купли-продажи долей в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью и сделках с недвижимостью. Делается вывод об эффективности диспозитивных правил субинститутов отказа от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору и заверений в договорном регулировании отношений в целях повышения степени защищенности сторон.

Ключевые слова: отказ от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору, заверения об обстоятельствах, договорная ответственность за недостоверные заверения, договорные условия, возмещение убытков, договорная неустойка, мера защиты.

При осуществлении нотариального удостоверения договоров довольно часто возникают вопросы о возможностях и пределах использования новых инструментов договорного регулирования, представляющих собой оперативное и эффективное средство прекращения договорных отношений. Многочисленная нотариальная практика показывает необходимость использовать в договорах возможности субинститута отказа от договора или от исполнения договора, поскольку стороны таким образом хотят минимизировать возможные временные и имущественные потери при ненадлежащем исполнении договора, предусмотрев внесудебный выход из сложившейся ситуации. Вступивший в силу Федеральный закон от 8.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», внесший значительные изменения в договорное и обязательственное право, был призван учесть новые тенденции развития правовых механизмов в сфере обязательственных отношений, а именно признать и закрепить ряд договорных регулятивных инструментов, расширяющих возможности участников договорных отношений. При этом следует отметить, что речь шла о правовых инструментах, которые уже использовались в договорной практике участниками договорных отношений, признаны эффективными и в силу этого требующими законодательного закрепления и регулирования. Одним из таких инструментов, в отношении которого было необходимо выстраивать новый механизм правового регулирования, является отказ от до-

говора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору. Данный механизм имеет особое значение в договорных отношениях, поскольку он предполагает использование внесудебного порядка прекращения договора, что само по себе очень ценно в договорной практике. Как общее правило, существует позиция, устоявшаяся в договорно-претензионной работе, в основу которой положено мнение о том, что судебный порядок защиты прав — это дорогостоящий и затратный во всех отношениях способ защиты гражданских прав. В силу этого в договорной практике начинаются поиски внесудебных, прежде всего договорных, способов прекращения договорных отношений.

Между тем законодательство и ранее содержало довольно обширный перечень оснований отказа от договора. Согласно пункту 2 статьи 407 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) сторона договора по общему правилу и ранее могла по своей воле в одностороннем порядке прекратить исполнение обязательства по договору. Пункт 2 статьи 328 и пункт 2 статьи 405 ГК РФ предусматривали общую для всех участников гражданского оборота возможность одностороннего отказа от исполнения договорных обязательств. При этом, как общее правило, и ранее и сейчас по статье 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами (в прежней редакции — за исключением случаев, предусмотренных законом). Например, допускаются случаи одностороннего отказа от исполнения договорных обязательств (п. 2 ст. 428, ст. 620, п. 2 ст. 687 ГК РФ). В договоре купли-продажи покупатель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора, если продавец не исполняет свои обязанности передать ему товар (п. 1 ст. 463 ГК РФ); если продавец отказывается от своей обязанности передать покупателю относящиеся к товару документы в течение назначенного покупателем разумного срока (ст. 464 ГК РФ); если имеются существенные нарушения требований к качеству товара или обнаруживаются неустранимые недостатки либо недостатки, устранение которых невозможно без соразмерных расходов и затрат времени, и т.д. (п. 2 ст. 475 ГК РФ); если продавец в течение разумного срока не выполняет требования покупателя о доукомплектовании товара (п. 2 ст. 480 ГК РФ). Продавец также вправе в одностороннем порядке отказаться от выполнения договора, если в договоре отсутствуют условия об ассортименте товаров либо порядке его определения (п. 2 ст. 767 ГК РФ); если покупатель в нарушение закона или договора отказывается от своевременной приемки товара (п. 3 ст. 484, п. 4 ст. 486 ГК РФ); если покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный ему в рассрочку и переданный ему товар (за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара) (п. 2 ст. 489 ГК РФ). Действующее гражданское законодательство предусмат-

ривает также другие основания, когда тот или иной договор может быть расторгнут по инициативе одной из сторон.

Таким образом, в непредпринимательских договорах право на отказ от договора (исполнения договора) возможно было реализовать только в случаях, если это допускалось законом. И на том этапе развития договорных отношений такой подход к регулированию договорных отношений представлялся правильным, поскольку появился ряд оснований отказа от договора, предусмотренных не ГК РФ, а специальными законами.

Прежняя редакция статьи 310 ГК РФ также допускала возможность одностороннего отказа от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекало из закона или существа обязательства. Таким образом, в предпринимательских договорах перечень оснований к одностороннему расторжению договора и ранее мог быть расширен самими сторонами путем указания на это право в тексте договора, причем как по основаниям, предусмотренным в договоре, так и безмотивно.

Как известно, участники гражданско-правовых отношений могут заключать договоры, не имеющие типизации в ГК РФ или в других нормативных правовых актах, а также ими могут включаться в договор условия, как указанные в законе, так и предусмотренные инициативным образом, то есть соглашением сторон. В частности, стороны договора могут в случаях и в порядке, предусмотренных законом, включить в текст договора условие об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору. По общему правилу право на односторонний отказ от исполнения обязательства либо на изменение его условий должно быть предусмотрено ГК РФ, другими законами и иными правовыми актами (новая редакция п. 1 ст. 310 ГК РФ). Право на односторонний отказ от исполнения обязательства либо на изменение его условий может быть предусмотрено договором для лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, в отношениях между собой, а также для лица, не осуществляющего предпринимательскую деятельность, по отношению к лицу, осуществляющему предпринимательскую деятельность (абз. 1 п. 2 ст. 310 ГК РФ). Предоставление договором права на отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение его условий для лица, осуществляющего предпринимательскую деятельность, по отношению к лицу, не осуществляющему предпринимательскую деятельность, допускается только в специально установленных законом или иными правовыми актами случаях (абз. 2 п. 2 ст. 310 ГК РФ). По смыслу статьи 67.2 ГК РФ условиями корпоративного договора может быть предусмотрено право на односторонний отказ от исполнения обязательств для любого из его участников (п. 10 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской

Федерации об обязательствах и их исполнении»; далее — постановление № 54). Кроме того, как и ранее, право на односторонний отказ от договора может быть предусмотрено правилами об отдельных видах договоров. В частности, право на односторонний отказ от договора предоставлено сторонам агентского договора, заключенного без определения срока окончания его действия (ст. 1010 ГК РФ), договора доверительного управления имуществом (п. 1 ст. 1024 ГК РФ) и т.д. Например, в соответствии с пунктом 1 статьи 463 ГК РФ, если продавец отказывается передать проданный товар покупателю, последний вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи. При этом по условиям договора купли-продажи могут быть предусмотрены любые последствия отказа продавца от передачи проданного товара, если при этом сохраняется возможность прекращения договора по инициативе покупателя. Например, стороны могут установить судебный порядок расторжения договора вместо права на односторонний отказ от его исполнения.

Таким образом, на сегодняшний день право на отказ от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору, то есть право на односторонний отказ, установлено для следующих случаев договорных отношений:

- независимо от субъектного состава участников, типа и вида договора — в случаях, прямо предусмотренных в ГК РФ, других законах и иных правовых актах;
- для субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность, — в договорах, заключенных между собой;
- для лица, не осуществляющего предпринимательскую деятельность, по отношению к лицу, осуществляющему предпринимательскую деятельность, — в договорах, заключенных между собой;
- для субъектов корпоративного договора — в отношении действия указанного договора.

Если односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение его условий совершены тогда, когда это не предусмотрено законом, иным правовым актом или соглашением сторон или не соблюдены требования к их совершению, то по общему правилу такой односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение его условий не влекут юридических последствий, на которые они были направлены (п. 12 постановления № 54). При этом важно отметить, что при наличии в ГК РФ, других законах и иных правовых актах права на односторонний отказ от договора судебная практика в ряде случаев считает, что указание в договоре запрета применения такого права является ничтожным условием. Например, условие договора поставки, запрещающее покупателю отказаться от него в одностороннем порядке при существенном нарушении поставщиком условий этого договора, является ничтожным.

В качестве одного из оснований прекращения агентского договора в соответствии со статьей 1010 ГК РФ предусмотрено право одной из сторон

договора отказаться от его исполнения, однако только в случае, если агентский договор заключен без определения срока окончания его действия. Таким образом, положение статьи 1010 ГК РФ позволяет сделать вывод о недопущении одностороннего отказа от исполнения срочного агентского договора. Кроме этого, императивность статьи 1010 ГК РФ не позволяет применить к основаниям расторжения договора правила, предусмотренные для прекращения договоров комиссии и поручения. Так, например, к срочному агентскому договору не может быть применимо правило статьи 1003 ГК РФ, в соответствии с которой комитент вправе в любое время отказаться от исполнения договора комиссии. Однако следует отметить, что и предусмотренный статьей 1003 ГК РФ односторонний отказ комитента от исполнения договора комиссии, и недопустимость одностороннего отказа от исполнения срочного агентского договора влекут равные правовые последствия. В соответствии с пунктом 1 статьи 1003 ГК РФ в случае отказа комитента от исполнения договора комиссионер вправе требовать возмещения убытков, вызванных отменой поручения.

Аналогичные последствия влечет за собой нарушение запрета на односторонний отказ от исполнения обязательства при отказе от исполнения срочного агентского договора. В этом случае применению подлежит общая норма статьи 401 ГК РФ, в соответствии с которой лицо несет ответственность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства. По общему правилу такая ответственность выражается в возмещении убытков, уплате неустойки и применении иных мер ответственности, предусмотренных законом или договором.

В соответствии со статьей 978 ГК РФ, которая подлежит применению в случае, если отношения сторон агентского договора строились по модели договора поручения, отмена доверителем поручения и отказ поверенного от исполнения поручения могут влечь за собой требование о возмещении убытков только в случае действия поверенного в качестве коммерческого представительства. Таким образом, возмещение убытков предусмотрено как последствие ненадлежащего исполнения обязательства в предпринимательской сфере, к которой законодатель предъявляет более жесткие требования. Поскольку агентские отношения преимущественно носят предпринимательский характер, к ним могут быть применимы требования статьи 978 ГК РФ о возмещении убытков в связи с прекращением агентского договора.

Однако следует отметить, что возмещение убытков, предусмотренное статьей 978 ГК РФ, а также статьей 1003 ГК РФ, не следует рассматривать как меру ответственности, несмотря на то что возмещение убытков традиционно трактуется именно в этом качестве. В соответствии со статьей 401 ГК РФ ответственность наступает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, то есть в любом случае при нарушении обязательства. В этом случае не может иметь место применение мер ответственности, поскольку нет нарушения нормы права, а требование

о возмещении убытков следует рассматривать как последствие действий, совершенных другой стороной в соответствии с законом и направленных на прекращение договорного обязательства.

Что же касается непредпринимательских соглашений, то, несмотря на наличие значительных новелл ГК РФ, образующих механизм отказа от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору (ст. 450.1 ГК РФ), в указанных соглашениях у сторон не появилось субъективного права на включение в договор инициативным образом условия об этом. Как указывается в юридической литературе, для «непредпринимательских» отношений право на односторонний выход из обязательства может быть предусмотрено ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами, но не самим договором. В связи с этим в нотариальной практике возникает вопрос: а можно ли использовать право на отказ от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору в таких нотариально удостоверенных договорах, как сделки с недвижимостью, для которых предусмотрена в обязательном порядке нотариальная форма (ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; далее — Закон о регистрации недвижимости), и сделки с долями в уставном капитале обществ с ограниченной ответственностью (ООО)? Надо признать, что все эти договоры не являются договорами, заключаемыми лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность. Соответственно, напрямую отказ от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору нельзя включить ни в текст нотариально удостоверенного договора в сделках с долями, ни в текст договора с недвижимостью, заключаемого в порядке части 1 статьи 42 Закона о регистрации недвижимости. Однако такая потребность имеется, особенно в сделках с долями в уставном капитале ООО.

В данном случае введение такой очень необходимой для оборота долей оперативной меры воздействия, да и в какой-то степени и меры защиты, как отказ от договора, возможно через введение в текст договора субинститута заверений об обстоятельствах.

Данный субинститут устанавливает правовые последствия нарушения заверений и гарантий, данных при заключении договора. Как отмечается в юридической литературе, если кратко изложить суть нового механизма, то он заключается в том, что лицо, сообщившее другой стороне недостоверную информацию, несет за это ответственность. Первое последствие, которое устанавливает статья 431.2 ГК РФ: сторона, нарушившая свои обещания, обязана возместить убытки, причиненные недостоверностью сделанных заверений, или уплатить неустойку. Институт заверений устанавливает для потерпевшей стороны право выбора мер ответственности: такая сторона вправе либо взыскать неустойку, либо потребовать возмещения убытков. Это означает, что в законе устанавливается особый механизм соотношения убытков и неустойки. Взыскание одной из мер ответственности справедливо исключает взыскание другой меры ответ-

ственности. При этом ГК РФ не указывает никаких особенностей применения правил о возмещении убытков. Соответственно, все правила применения убытков, установленные законодательством (в том числе и правило о взыскании убытков в полном объеме), должны действовать и в случаях, указанных в статье 431.2 ГК РФ. При этом следует отметить, что в законе устанавливается специальное дополнительное условие для применения неустойки или возмещения убытков. Предусмотренная указанной статьей ответственность наступает, если сторона, предоставившая недостоверные заверения, исходила из того, что другая сторона будет полагаться на них, или имела разумные основания исходить из такого предположения. При этом действуют общие правила об условиях ответственности за нарушение обязательств, и, соответственно, мы можем утверждать, что граждане будут нести ответственность только на общих основаниях, а в отношении предпринимателей будут действовать правила, повышающие требования к ответственности предпринимателей, установленные в пункте 3 статьи 401 ГК РФ. Здесь важно отметить и действие еще одного правила в отношении указанных мер ответственности. Потерпевшая сторона сохраняет право на взыскание неустойки или убытков независимо от того, признан ли данный договор незаключенным или недействительным, то есть независимо от того, продолжаются договорные отношения или нет. Поэтому видится эффективным выбор такого способа защиты в договорах продажи жилой недвижимости, как установление неустойки за невыполнение тех или иных заверений сторон.

Вторым последствием сообщения недостоверных заверений, имеющих существенное значение для другой стороны (закон не уточняет, в каких случаях), является предоставление потерпевшей стороне также права отказаться от договора по правилам, закрепленным в пункте 4 статьи 450 ГК РФ. Таким образом, у нотариуса появляется основанная на законе возможность включить новый механизм отказа от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору в любой договор (если это прямо не запрещено законом или иными правовыми актами), включая договоры с недвижимостью и с долями в ООО. В пункте 4 статьи 450 ГК РФ закреплено новое правило, в силу которого сторона, которой ГК РФ, другими законами или договором предоставлено право на одностороннее изменение договора, должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором. Условия и порядок отказа от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору сформулированы в виде нового механизма, включенного в текст новой статьи 450.1 ГК РФ.

Следовательно, только таким образом видится возможность введения в нотариально удостоверенные договоры легального и исполнимого договорного условия об отказе от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору.