

Ссылка для цитирования этой статьи:

Раджабова Г.Н., Магомедова М.М. Признание сделок с жильем недействительными: проблемы доказывания в судебной практики // Human Progress. 2025. Том 11, Вып. 2. С. 34. URL: http://progress-human.com/images/2025/Tom11_2/Radzhabova.pdf DOI 10.46320/2073-4506-2025-2a-34.

ПРИЗНАНИЕ СДЕЛОК С ЖИЛЬЕМ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ: ПРОБЛЕМЫ ДОКАЗЫВАНИЯ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ

Раджабова Гюльназ Низамиевна,
магистрант 2 курса,
Юридический институт,
Дагестанский государственный университет,
г. Махачкала, Российская Федерация

Магомедова Майсарат Абдулаевна
кандидат юридических наук, доцент,
кафедра гражданского процесса,
Юридический институт,
Дагестанский государственный университет,
г. Махачкала, Российская Федерация

Аннотация. В данной научной статье рассматриваются проблемы признания сделок с жильём недействительными в судебной практике. Анализируются правовые основания недействительности сделок, установленные Гражданским кодексом Российской Федерации, с разграничением ничтожных и оспоримых сделок. Особое внимание уделено вопросам доказывания обстоятельств, служащих основанием для признания сделки недействительной, таким как заблуждение, обман, недееспособность сторон, мнимость и притворность сделок. Исследуются сложности, возникающие при доказывании недействительности сделок, включая проблемы представления доказательств, установления причинно-следственной связи между действиями сторон и их последствиями, а также процессуальные нюансы рассмотрения подобных споров. Рассматриваются вопросы исчисления сроков исковой давности по ничтожным и оспоримым сделкам, а также доказывание факта отсутствия государственной регистрации сделки или прав на недвижимость. В заключении сделаны выводы о необходимости комплексного подхода к доказыванию недействительности сделок с недвижимостью, включающего анализ правовых норм, судебной практики и надлежащей доказательственной базы.

Ключевые слова: недействительность сделок, оспоримые сделки, ничтожные сделки, доказательства в суде, судебная практика, обман и заблуждение, недееспособность сторон, государственная регистрация.

Признание сделок с жильём недействительными регламентируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, а также отдельными положениями гражданского процессуального законодательства. Основные проблемы, возникающие при доказывании недействительности сделок с недвижимостью, связаны с различиями в правовой природе ничтожных и оспоримых сделок, доказыванием наличия оснований для их недействительности, а также с практическими трудностями, возникающими в судебном процессе.

Согласно статье 166 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделки могут быть признаны недействительными по различным основаниям, установленным законом. Разграничение ничтожных и оспоримых сделок предопределяет различный подход к доказыванию их недействительности. Ничтожные сделки не порождают правовых последствий с момента их заключения и не требуют специального судебного признания. Однако в реальной судебной практике необходимость доказывания их ничтожности всё же возникает, поскольку стороны могут оспаривать сам факт ничтожности, ссылаясь на различные обстоятельства, например, на добросовестность участников или наличие оснований для сохранения сделки. Оспоримые сделки, напротив, требуют активных действий со стороны заинтересованного лица, которое должно доказать наличие оснований для их недействительности, таких как обман, насилие, заблуждение или злоупотребление доверием [1, с. 101].

Одним из ключевых аспектов в судебной практике является доказывание обстоятельств, являющихся основанием для признания сделки недействительной. Так, например, при признании сделки недействительной по причине существенного заблуждения, предусмотренного статьёй 178 ГК РФ, необходимо доказать, что заблуждение носило настолько значимый характер, что сторона, осознавая реальное положение вещей, не совершила бы данной сделки. Судебная практика показывает, что доказательство этого обстоятельства затруднительно, поскольку необходимо не только подтвердить наличие заблуждения, но и доказать его влияние на волеизъявление стороны.

Другой важный аспект связан с недействительностью сделок, совершённых под влиянием обмана. Согласно статье 179 ГК РФ, обман является основанием для признания сделки недействительной, если он оказал решающее влияние на её совершение. Однако в

судебной практике доказательство обмана сопряжено с определёнными сложностями, поскольку требуется представить убедительные доказательства того, что одна из сторон преднамеренно ввела другую в заблуждение. Это могут быть свидетельские показания, экспертные заключения, письменные доказательства и иные материалы, подтверждающие факт обмана. В то же время суды часто требуют не только установления факта обмана, но и доказательства причинно-следственной связи между введением в заблуждение и принятием решения о заключении сделки [2, с. 16].

Особое внимание в судебной практике уделяется вопросам признания недействительными сделок с недвижимостью, нарушающих права третьих лиц, включая несовершеннолетних, недееспособных граждан и иных лиц, права которых охраняются законом. Так, согласно статье 175 ГК РФ, сделки, совершённые несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет без согласия их законных представителей, могут быть признаны недействительными. В данном случае основная сложность доказывания связана с необходимостью подтверждения отсутствия согласия законных представителей и установления факта причинения вреда интересам несовершеннолетнего.

Кроме того, сделки с недвижимостью могут быть признаны недействительными в случае их заключения с лицами, признанными судом недееспособными или ограниченно дееспособными. Согласно статье 171 ГК РФ, сделки, совершённые полностью недееспособными лицами, являются ничтожными, однако в судебной практике часто возникает вопрос о доказывании фактической недееспособности лица на момент заключения сделки, если соответствующее судебное решение было принято позже. В таких случаях основное значение приобретают медицинские заключения, свидетельские показания и иные доказательства, подтверждающие психическое состояние лица в момент подписания договора.

Существенную роль в судебной практике играет вопрос о доказывании мнимости или притворности сделок. В соответствии со статьёй 170 ГК РФ, мнимые сделки совершаются без намерения создать юридические последствия, а притворные прикрывают иные сделки. Доказательство мнимости сделки предполагает представление суду доказательств, свидетельствующих о том, что стороны фактически не исполняли её условия, не передавали друг другу имущество или денежные средства, а целью сделки было создание видимости определённых правоотношений. В свою очередь, притворные сделки требуют доказательства того, что истинная воля сторон была направлена на создание иных правовых последствий, чем те, которые зафиксированы в договоре [3, с. 11].

Помимо оснований недействительности, проблематика доказывания включает вопросы о сроках предъявления исков о признании сделок недействительными. В соответствии со

статьёй 181 ГК РФ, исковая давность по ничтожным сделкам составляет три года с момента начала их исполнения, а по оспоримым – один год с момента выявления обстоятельств, являющихся основанием для недействительности. Однако в судебной практике нередко возникают вопросы о моменте начала течения срока давности, особенно если обстоятельства, послужившие основанием для оспаривания сделки, стали известны значительно позже. В таких случаях требуется доказать, когда именно истец узнал или должен был узнать о наличии оснований для признания сделки недействительной.

В соответствии со статьёй 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) сделки могут быть признаны недействительными по основаниям, установленным законом, в силу их оспоримости или ничтожности. Ничтожная сделка не влечёт юридических последствий с момента её совершения, тогда как оспоримая сделка признаётся недействительной только по решению суда. Для применения последствий недействительности сделки необходимо соблюдение процессуальных норм, регламентированных Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации, в частности норм о доказывании и представлении доказательств [4, с. 100].

Доказывание в спорах о признании сделок с жильём недействительными включает в себя установление наличия оснований для недействительности, представление соответствующих доказательств, подтверждающих противоправность сделки, а также анализ добросовестности сторон. Одной из ключевых проблем в данном контексте является бремя доказывания. Согласно статье 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается. Однако в делах о недействительности сделок с недвижимостью часто возникают ситуации, когда одна из сторон оказывается в заведомо менее выгодном положении с точки зрения доступа к доказательствам.

В соответствии со статьёй 551 ГК РФ, переход права собственности на недвижимость подлежит обязательной государственной регистрации, а её отсутствие влечёт недействительность сделки. Однако на практике нередко встречаются случаи, когда стороны подписали договор, но не зарегистрировали его, что создаёт правовую неопределённость и затрудняет процесс доказывания. В таких случаях суды оценивают доказательства, подтверждающие намерение сторон исполнить договор, а также причины, по которым регистрация не была проведена.

Таким образом, доказывание недействительности сделок с жильём представляет собой сложный процесс, требующий всестороннего анализа доказательственной базы, установления юридически значимых обстоятельств и их надлежащего подтверждения. Основные проблемы, возникающие в судебной практике, связаны с разграничением ничтожных и оспоримых

сделок, установлением оснований их недействительности, а также с доказыванием фактов обмана, заблуждения, недееспособности сторон и иных юридически значимых обстоятельств.

Список литературы

1. Виноградов А.С. Признание недействительным договора дарения недвижимого имущества / А.С. Виноградов, Н.Н. Алексеева // Органы государственной власти в системе правозащитной деятельности на современном этапе: Сборник научных трудов V Национальной научно-практической конференции, Санкт-Петербург, 20 декабря 2021 года. Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский университет технологий управления и экономики, 2022. С. 101-112.
2. Главинская Н.В. Оспаривание сделок продажи недвижимости с участием добросовестного приобретателя / Н.В. Главинская // ExLegis: правовые исследования. 2021. № 3. С. 16-21.
3. Кожокарь И.П. Признание сделок с земельными участками недействительными как способ защиты публичных и частных интересов / И.П. Кожокарь, В.В. Устюкова // Труды Института государства и права Российской академии наук. 2021. Т. 16, № 4. С. 11-20.
4. Феклинова М.С. Основания для признания сделок недействительными: проблемы правоприменительной практики / М.С. Феклинова // Устойчивое развитие науки и образования. 2020. № 11 (50). С. 100-112.
5. Хиленко А.О. Сделки с недвижимостью / А.О. Хиленко // Актуальные проблемы науки и техники. Инноватика: Сборник научных статей по материалам X Международной научно-практической конференции. В 3 частях, Уфа, 31 января 2023 года. Том Часть 2. Уфа: Общество с ограниченной ответственностью "Научно-издательский центр "Вестник науки", 2023. С. 105-110.
6. Щербань И.С. Признание недействительными сделок, совершенных в отношении недвижимого имущества / И.С. Щербань // Поколение будущего: Сборник избранных статей Международной студенческой научной конференции, Санкт-Петербург, 30 ноября 2021 года. СПб.: Частное научно-образовательное учреждение дополнительного профессионального образования Гуманитарный национальный исследовательский институт «Нацразвитие», 2021. С. 146-148.

INVALIDATION OF HOUSING TRANSACTIONS: PROBLEMS OF PROOF IN JUDICIAL PRACTICE

Radzhabova Gulnaz Nizamiyevna,

2nd year master's student,
Law Institute,

Dagestan State University,
Makhachkala, Russian Federation

Magomedova Maisarat Abdullayevna

Candidate of Law, Associate Professor,
Department of Civil Procedure,
Law Institute,

Dagestan State University,
Makhachkala, Russian Federation

Abstract. This scientific article examines the problems of invalidation of housing transactions in judicial practice. The article analyzes the legal grounds for the invalidity of transactions established by the Civil Code of the Russian Federation, with a distinction between void and disputed transactions. Special attention is paid to the issues of proving the circumstances that serve as the basis for invalidating the transaction, such as delusion, deception, incapacity of the parties, imaginary and pretended transactions. The difficulties that arise in proving the invalidity of transactions are investigated, including the problems of presenting evidence, establishing a causal relationship between the actions of the parties and their consequences, as well as the procedural nuances of considering such disputes. The issues of calculating the limitation periods for void and disputed transactions, as well as proving the fact of the absence of state registration of the transaction or rights to real estate, are considered. In conclusion, conclusions are drawn about the need for an integrated approach to proving the invalidity of real estate transactions, including an analysis of legal norms, judicial practice and a proper evidence base.

Keywords: invalidity of transactions, disputed transactions, void transactions, evidence in court, judicial practice, deception and delusion, incapacity of the parties, state registration.

References

1. Vinogradov A.S. Invalidation of a real estate donation agreement / A.S. Vinogradov, N.N. Alekseeva // Government agencies in the system of human rights activities at the present stage: Collection of scientific papers of the V National Scientific and Practical Conference, St. Petersburg, December 20, 2021. St. Petersburg: St. Petersburg University of Management Technologies and Economics, 2022. Pp. 101-112.
2. Glavinskaya N.V. Challenging real estate sale transactions involving a bona fide purchaser / N.V. Glavinskaya // ExLegis: legal research. 2021. No. 3. Pp. 16-21.
3. Kozhokar I.P. Invalidation of transactions with land plots as a way to protect public and private interests / I.P. Kozhokar, V.V. Ustyukova // Proceedings of the Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences. 2021. Vol. 16, No. 4. Pp. 11-20.
4. Feklinova M.S. Grounds for recognizing transactions as invalid: problems of law enforcement practice / M.S. Feklinova // Sustainable Development of Science and Education. 2020. No. 11 (50). Pp. 100-112.
5. Khilenko A.O. Real Estate Transactions / A.O. Khilenko // Actual Problems of Science and Technology. Innovatika: Collection of Scientific Articles Based on the Proceedings of the X International Scientific and Practical Conference. In 3 parts, Ufa, January 31, 2023. Volume Part 2. Ufa: Limited Liability Company "Scientific Publishing Center" Vestnik Nauki ", 2023. Pp. 105-110.
6. Shcherban I.S. Invalidation of transactions concluded in relation to real estate / I.S. Shcherban // Generation of the Future: Collection of selected articles of the International Student Scientific Conference, St. Petersburg, November 30, 2021. SPb.: Private Scientific and Educational Institution of Continuing Professional Education Humanitarian National Research Institute "NatSrazvitie",

