

## НЕЗАВЕРШЕННЫЕ СДЕЛКИ КАК ОБЪЕКТ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

<https://doi.org/10.33874/2072-9936-2022-0-4-50-53>

*В статье анализируется феномен незавершенных сделок, в частности незаключенных договоров. Цель работы – выявление соотношения недействительной, действительной и незавершенной сделки. Основными методами исследования выступили формально-юридический и системный. Актуальность работы состоит в том, что в настоящее время незавершенность сделки на практике приобретает значение юридического факта, тогда как логичнее вести речь об отсутствии такового. Новизна исследования заключается в попытке авторов вместо поиска критериев разграничения недействительных и незавершенных сделок найти их общие черты. Авторы рассматривают незавершенные сделки с точки зрения современной правовой культуры и приходят к выводу о том, что они представляют собой избыточный институт гражданского права, искусственно введенный законодателем и поддержанный практикой, не учитывающей, что для совершения одной сделки может быть необходимо совершение ряда других.*

### ПРОНИНА

**Елена Николаевна**

кандидат юридических наук,  
доцент, заведующая кафедрой  
гражданского права и процесса  
Поволжского института (филиала)  
Всероссийского государственного  
университета юстиции  
(РПА Минюста России) (г. Саратов)  
[proninae2014@yandex.ru](mailto:proninae2014@yandex.ru)

### КАЗАКОВА

**Светлана Петровна**

кандидат юридических наук, доцент  
кафедры арбитражного процесса  
Саратовской государственной  
юридической академии (г. Саратов)  
[c005er@mail.ru](mailto:c005er@mail.ru)

**Правовая культура;  
недействительность сделок;  
незавершенные сделки;  
незаключенные договоры**

---

### Elena N. PRONINA

Candidate of Legal Sciences,  
Associate Professor, Head  
of the Department of Civil Law  
and Procedure, Volga Institute  
(Branch) of All-Russian State  
University of Justice (Saratov)  
[proninae2014@yandex.ru](mailto:proninae2014@yandex.ru)

### Svetlana P. KAZAKOVA

Candidate of Legal Sciences,  
Associate Professor, Department  
of Arbitration Procedure, Saratov  
State Law Academy (Saratov)  
[c005er@mail.ru](mailto:c005er@mail.ru)

**Legal culture;  
invalidity of transactions;  
unfinished transactions;  
unfinished contracts**

## UNFINISHED TRANSACTIONS AS AN OBJECT OF LEGAL REGULATION

*The article analyzes the phenomenon of unfinished transactions, in particular, unfinished contracts. The purpose of the work is to identify the ratio of invalid, valid and incomplete transactions. The main research methods are formal-legal and systematic. The relevance lies in the fact that at present the incompleteness of the transaction in practice acquires the significance of a legal fact, whereas it is more logical to talk about the absence of such. The novelty of the study lies in the authors' attempt to find their common features instead of searching for criteria for distinguishing invalid and incomplete transactions. The authors consider unfinished transactions from the point of view of modern legal culture and come to the conclusion that they represent an excessive institution of civil law artificially introduced by the legislator and supported by practice that does not take into account that a number of others may be necessary to complete one transaction.*

Выбор способов защиты гражданских прав, разнообразных в силу диспозитивности гражданско-правового регулирования, оставляется за соответствующим субъектом. Однако, безусловно, применение последствий недействительности сделок (особенно договоров, в заключении которых участвует несколько лиц) не должно быть правилом гражданского оборота. «Недействительность действий» – оксюморон, и когда он касается установления, изменения или прекращения гражданских обязанностей, то может нивелировать ценность гражданского права и обуславливать неправовое разрешение споров, что недопустимо в правовом государстве.

Поскольку нормой гражданско-правовых отношений и одной из целей их развития является совершение сделок, непреходящий интерес представляют определение места недействительных сделок в гражданско-правовой жизни, их отграничение от сделок действительных и незаключенных, анализ оснований недействительности сделок и установление последствий их совершения.

К понятиям недействительных и действительных сделок законодатель обращается как непосредственно в тексте Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), так и в иных, принятых в соответствии с ним законах [1].

О несовершенных сделках речь ведется лишь применительно к их разновидности – незаключенным договорам, хотя само по себе понятие «совершение сделки» используется в гражданском законодательстве достаточно широко.

Таким образом, любая действительная сделка вполне может быть квалифицирована как сделка совершенная; ее антиподом соответственно должна считаться несовершенная сделка, однако в целях научной точности, чтобы избежать смешения понятий совершенности и совершенства, недостижимого в рамках научной теории, более уместным представляется использование термина «незавершенная сделка», тем более что в этом случае окажется подчеркнутой необходимость выражения воли в установленной законом форме и ее согласование с волеизъявлением других лиц (в случае, если речь идет о договоре).

Практическая необходимость в определении понятия незавершенной односторонней сделки не столь велика. Однако это не значит, что данное понятие не имеет права на существование. Необходимость развития частноправовой культуры в России требует единого подхода к любым незавершенным сделкам.

Например, с учетом введения в ГК РФ норм, регламентирующих дачу согласия на совершение сделки (ст. 157.1), законодателю необходимо определиться с последствиями неполучения согласия на совершение сделки – как предварительного, так и последующего, – причем именно на базовом уровне сделки,

а не только в отношении двусторонних и многосторонних сделок – договоров. Это более чем оправданно в случае, если понимать оферту и акцепт не как автономные гражданско-правовые явления, а как сделки, к чему есть все основания, поскольку и оферта, и акцепт порождают права и обязанности, образующие содержание гражданских правоотношений, возникших в связи с предложением заключить договор и согласием на это предложение [2].

В то же время заключение договора регламентировано законодателем достаточно детально. Изучение указанного субинститута гражданского права позволяет сформулировать и общий подход к изучению феномена незавершенных сделок.

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение в соответствующей форме по всем существенным условиям договора: о предмете договора, а также об условиях, названных в правовых актах в качестве существенных или определенных сторонами в качестве таковых [3].

Экстраполируя данную норму на односторонние сделки, можно прийти к выводу о том, что такие сделки считаются совершенными, когда волеизъявление, направленное на установление, прекращение или изменение гражданских прав и обязанностей, фиксируется определенным образом, в том числе доводится до сведения лиц, которые могут получить по данной сделке гражданские права, быть освобожденными от обязанностей или изменить объем прав и обязанностей. В правоотношениях, в том числе абсолютных, всегда несколько сторон, в связи с чем изложенное распространяется и на случаи, когда лицо, совершающее сделку, и лицо, до которого доводится волеизъявление, совпадают (например, когда составляется завещание).

Что касается действительных сделок, то данное понятие в законе не определено. Говоря о действительных сделках, законодатель, как правило, противопоставляет их сделкам недействительным.

Так, например, предусматривая ничтожность сделки в качестве последствия несоблюдения ее нотариальной формы в случаях, установленных п. 2 ст. 163 ГК РФ, законодатель тем не менее допускает возможность признания ее действительной по решению суда, если одна из сторон полностью или частично исполнила такую сделку, а другая сторона уклоняется от удостоверения сделки (п. 1 ст. 165 ГК РФ) [1].

В другом случае, предусмотренном ст. 170 ГК РФ, устанавливая ничтожность притворной сделки, закон обуславливает применение к сделке, которую стороны действительно имели в виду, относящихся к ней правил.

Действительной считается сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет,

в случае ее последующего письменного одобрения его родителями, усыновителями или попечителем (абз. 2 п. 1 ст. 26 ГК РФ). Аналогичные положения установлены в отношении сделок ограниченно дееспособных граждан (ст. 30 ГК РФ). Допускается также признание действительными по решению суда сделок, совершенных недееспособными и малолетними гражданами (п. 2 ст. 171, п. 2 ст. 172 ГК РФ).

С учетом изложенного, представляется достаточно очевидным, что в основе концепции разграничения действительных и недействительных сделок лежит формальный критерий – признает ли законодатель данную сделку ничтожной, допускает ли ее споримость и в каких случаях допускает исключения из соответствующих правил.

Действительная сделка, таким образом, отличается от недействительной тем, что ее правовые последствия соответствуют волеизъявлению совершившего ее лица (лиц); недействительная же сделка порождает последствия, предусмотренные не этими лицами, а законодателем.

Отграничение незавершенных сделок от сделок, указанных выше, в том числе незаключенных договоров, не столь определено.

Отметим, что согласно п. 2 ст. 307 ГК РФ обязательства возникают в том числе из договоров и других сделок. По смыслу закона, речь идет как о действительных, так и о недействительных сделках. Применение правил формальной логики приводит к выводу о том, что, если обязательства не возникают, значит, заключенного договора или совершенной сделки нет. Но означает ли это, что отсутствие заключенного договора или иной совершенной сделки не влечет возникновение обязательств?

К сожалению, закон не дает на этот вопрос категоричного ответа.

Например, согласно п. 7 ст. 449.1 ГК РФ в случае неплаты победителем торгов покупной цены в установленный срок договор с ним считается незаключенным, а торги признаются несостоявшимися. Между тем очевидно, что обязательство по уплате покупной цены возникло у победителя торгов не иначе как на основании договора – соглашения между ним, предложившим наибольшую цену в качестве оферента, и организатором торгов, признавшим его победителем как акцептантом. Связывая незаключенность договора с исполнением возникшего на основании него обязательства, законодатель, как представляется, действует нелогично. Менее всего стабильности гражданского оборота способствовала бы установленная законом возможность признавать неисполненное обязательство несуществующим; весьма странно выглядит возложение на победителя торгов обязанности возместить убытки в связи с неисполнением обязанностей по незаключенному договору. Представляется, что законо-

дательное регулирование в данной сфере отношений должно было пойти по другому пути, предоставив организатору торгов право отказаться от договора в одностороннем порядке [4].

На наш взгляд, положения о незаключенности договора как частном случае несовершенности сделки должны быть однозначными: в этом случае не должно допускаться применение никаких положений закона, регламентирующих совершение соответствующих сделок, однако могут применяться нормы гражданского законодательства, регламентирующие вопросы неосновательного обогащения, возмещения убытков и т.д. Иначе говоря, взгляд правоприменителя должен быть обращен не на сделку (которая не совершена), а на последствия действий каждой из сторон для другой.

В силу абз. 2 п. 1 ст. 555 ГК РФ при отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. Таким образом, получение одной из сторон несостоявшегося договора какого-либо имущества, например, в счет предоплаты, должно признаваться безосновательным, а завладение недвижимостью – незаконным (хотя и совершенным не помимо воли собственника).

Точно так же, поскольку согласно п. 1 ст. 654 ГК РФ при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным, юридические последствия совершения сделки собственником здания (сооружения) и лицом, владеющим или пользующимся этим зданием, должны рассматриваться как носящие внедоговорной характер – соответственно как лица, пользующегося чужими денежными средствами, и лица, осуществившего самовольный захват здания (помещения).

Незаключенность договора – это, безусловно, избыточная юридическая конструкция, против введения которой намного больше аргументов, чем за. Обращаясь к установленным законом основаниям возникновения гражданских прав и обязанностей, заметим, что законодатель не указывает на обстоятельства, которые не могут обусловить возникновение таких прав и обязанностей, потому что в этом, с учетом закона исключенного третьего, нет никакого смысла. Соответственно, не существует и правового института, регламентирующего незавершенные сделки, незаключенные договоры.

Указание законодателя в ст. 555 и 654 ГК РФ на недопустимость применения правил п. 3 ст. 424 ГК носит характер трюизма, поскольку указанная норма содержится в гл. 27 ГК «Понятие и условия договора», т.е. договора заключенного [2].

Вопрос, который вполне естественно возникает в данном случае, – об определении размера неосно-

вательного обогащения – законодатель предпочитает обойти, указав в п. 3 ст. 432 ГК РФ, что сторона, подтвердившая действие договора, не вправе требовать признания его незаключенным, если заявление такого требования, с учетом конкретных обстоятельств, будет противоречить принципу добросовестности.

Учитывая, что к подтверждению действия договора (который не заключен) закон относит и принятие от другой стороны полного или частичного исполнения по нему, можно утверждать, что действующее гражданское законодательство позволяет рассматривать и незаключенность договора как обстоятельство, имеющее лишь условное значение. Вполне понятно, что если какая-то из сторон (sic!) договора, который в силу закона не может считаться заключенным, не может требовать признания этого договора заключенным, то он считается заключенным. Таким образом, установление ГК РФ требований к заключению договора, согласно которым договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1

ст. 432 Кодекса), означает лишь то, что отступление от указанных правил не расценивается как совершение сделки (т.е. действий, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей) вопреки требованиям закона, последствия которой предусмотрены ст. 168 ГК. Оно влечет последствия, отличные от общих последствий недействительной сделки; однако и эти последствия установлены законом [5].

Таким образом, следует констатировать, что незаключенные сделки представляют собой особый вид недействительных сделок, а именно сделок, не соответствующих закону по определенным законодателем критериям (поскольку под сделкой понимаются лишь действия, совершенные в соответствии с законом). Учитывая, что недействительные сделки влекут иные последствия, нежели те, на которые было нацелено совершение соответствующих действий, незаключенный договор как юридическое явление не существует; действия каждого из вовлеченных лиц должны рассматриваться изолированно, как совершенные безотносительно к действиям других.

### Пристатейный библиографический список

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.
2. Гришаев С. П., Богачева Т. В., Свит Ю. П. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный) // СПС «Гарант».
3. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Демин А. А., Зуева М. В., Останина Е. А. Комментарий к главе 9.1 «Решения собраний» Гражданского кодекса РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СПС «Гарант».
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // СПС «Гарант».

### References

1. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 23 June 2015 No. 25 "On the Application by Courts of Certain Provisions of Section I of Part One of the Civil Code of the Russian Federation". *Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation*. 2015. No. 8.
2. Grishaev S. P., Bogacheva T. V., Svit Iu. P. Commentary on the Civil Code of the Russian Federation. Part One (Article-by-Article) (SPS "Garant").
3. Civil Code of the Russian Federation (Part One) of 30 November 1994 No. 51-FZ. *Collection of the Legislation of the Russian Federation*. 1994. No. 32. Art. 3301.
4. Demin A. A., Zueva M. V., Ostanina E. A. Commentary on the Chapter 9.1 "Decisions of Assemblies" of the Civil Code of the Russian Federation (Part One) of 30 November 1994 No. 51-FZ (SPS "Garant").
5. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of 25 December 2018 No. 49 "On Some Issues of Application of the General Provisions of the Civil Code of the Russian Federation on the Conclusion and Interpretation of the Contract" (SPS "Garant").