**Недействительные сделки: ничтожные и оспоримые**

Общие правила недействительности сделок установлены гл. 9 ГК РФ.

Недействительными являются сделки, не создающие правового результата (прав и обязанностей), к которому стремились стороны. Такая сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью.

Недействительность сделок наступает по различным основаниям, установленным законодательством РФ. Эти основания связаны с теми или иными нарушениями условий действительности сделок.

В зависимости от оснований недействительная сделка может быть ничтожной или оспоримой. Оспоримая сделка недействительна в силу признания ее таковой судом. Ничтожная сделка недействительна в силу предписания закона, т.е. независимо от признания ее недействительной в судебном порядке. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке (двухсторонняя реституция), а в случае невозможности возвратить в натуре, возместить ее стоимость в деньгах.

К ничтожным сделкам относятся: сделки, не соответствующие требованиям закона (ст. 168 ГК РФ); совершенные с целью заведомо противной основам правопорядка или нравственности (ст. 169 ГК РФ); мнимые или фиктивные; притворные (с целью прикрыть другую сделку); совершенные гражданином, признанным недееспособным (ст. 171 ГК РФ), несовершеннолетним, не достигшим 14 лет (ст. 172 ГК РФ).

К оспоримым сделкам относятся: совершенные юридическим лицом в противоречии с целями деятельности (ст. 173 ГК РФ); совершенные лицом, вышедшим за пределы своих полномочий (ст. 174 ГК РФ); совершенные без согласия третьих лиц, не являющихся сторонами сделки (ст. 175 ГК РФ); совершенные гражданином, хотя и дееспособным, но находившемся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значения своих действий или руководить ими; совершенные под влиянием заблуждения; совершенные под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой или сделка, которую лицо вынуждено совершить на крайне невыгодных условиях, вследствие стечения тяжелых обстоятельств (кабальная сделка).

Ничтожные и оспоримые сделки признаются недействительными в общем порядке – для этого необходимо подать исковое заявление в суд. С требованием о применении последствий ничтожной сделки в суд может обратиться любое заинтересованное лицо, так как это отвечает общественным интересам. С иском о признании оспоримой сделки недействительной может обратиться только лицо, прямо указанной в определенной статье ГК РФ.

По ничтожной сделке по общему правилу срок исковой давности составляет 3 года со дня исполнения сделки (п.1 ст. 181 ГК РФ), по оспоримой сделке – 1 год с момента, определенного в п. 2 ст. 181 ГК РФ.

**Управление Росреестра по Астраханской области информирует**