

Подраздел 4

СДЕЛКИ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО

ГЛАВА 9

СДЕЛКИ

§ 1. Понятие, виды и форма сделок

Статья 101. Понятие сделок

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Статья 102. Виды сделок

Сделки могут быть односторонними, двухсторонними или многосторонними (договоры).

Односторонней считается сделка, для совершения которой, в соответствии с законодательством или соглашением сторон, необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.

Для совершения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двухсторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Статья 103. Правовое регулирование односторонних сделок

Односторонняя сделка создает обязанности для лица, совершившего сделку. Она может создавать обязанности для других лиц лишь в случаях, установленных законодательными актами либо соглашением с этими лицами.

К односторонним сделкам соответственно применяются общие положения об обязательствах и о договорах ([раздел III](#) настоящего Кодекса), поскольку это не противоречит законодательству, природе и существу сделки.

Статья 104. Сделки, совершенные под условием

Сделка считается совершенной под отлагательным условием, если стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит.

Сделка считается совершенной под отменительным условием, если стороны поставили прекращение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно, наступит оно или не наступит.

Если наступлению условия недобросовестно воспрепятствовала сторона, которой наступление условия невыгодно, то условие признается наступившим.

Если наступлению условия недобросовестно содействовала сторона, которой наступление условия выгодно, то условие признается ненаступившим.

Статья 105. Формы сделок

Сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной).

Молчание признается выражением воли совершить сделку в случаях, предусмотренных законодательством или соглашением сторон.

Статья 106. Устная форма сделки

Сделка, для которой законодательством или соглашением сторон не установлена письменная форма, может быть совершена устно, в том числе, исполняемая при самом ее совершении. Такая сделка считается совершенной и в том случае, когда из поведения лица явствует его воля совершить сделку.

Сделка, подтвержденная выдачей жетона, билета или иного обычно принятого подтверждающего знака,

признается заключенной в устной форме, если иное не установлено законодательством.

Сделки во исполнение договора, заключенного в письменной форме, могут по соглашению сторон совершаться устно, если это не противоречит законодательству и договору.

Статья 107. Письменная форма сделки

Сделка, совершенная в письменной форме, должна быть подписана сторонами или их представителями, если иное не вытекает из обычаев делового оборота.

Допускается при совершении сделки использование средств факсимильного копирования подписи, если это не противоречит законодательству или требованию одного из участников.

Двусторонние сделки могут совершаться путем обмена документами, каждый из которых подписывается стороной, от которой он исходит.

К совершению сделки в письменной форме приравнивается, если иное не установлено законодательством или соглашением сторон, обмен письмами, телеграммами, телефонограммами, телетайпограммами, факсами или иными документами, определяющими субъектов и содержание их волеизъявления.

Законодательством и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью (при наличии печати) и др.) и предусматриваться последствия несоблюдения этих требований.

(часть пятая статьи 107 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 20 августа 2015 года № ЗРУ-391](#) — СЗ РУ, 2015 г., № 33, ст. 439)

Если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписаться, то по его просьбе сделку может подписать другой гражданин. Подпись последнего должна быть засвидетельствована нотариусом либо другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, с указанием причин, в силу которых совершающий сделку не мог подписать ее собственноручно.

Сторона, исполнившая сделку, совершенную в письменной форме, вправе требовать от другой стороны документ, подтверждающий исполнение. Такое же право имеет сторона, исполнившая устную предпринимательскую сделку, кроме сделок, исполняемых при самом их совершении.

Статья 108. Простая письменная форма сделки

В простой письменной форме совершаются, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения:

- 1) сделки юридических лиц между собой и с гражданами;
- 2) сделки граждан между собой на сумму, превышающую десятикратный размер установленной базовой расчетной величины, а в случаях, предусмотримых законом, — независимо от суммы сделки.

(пункт 2 части первой статьи 108 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 3 декабря 2019 года № ЗРУ-586](#) — Национальная база данных законодательства, 04.12.2019 г., № 03/19/586/4106)

Соблюдение простой письменной формы не требуется для сделок, которые в соответствии со [статьей 106](#) настоящего Кодекса могут быть совершены устно.

Статья 109. Последствия несоблюдения простой письменной формы сделки

Несоблюдение простой письменной формы сделки не влечет ее недействительности, но лишает стороны права в случае спора подтверждать ее совершение, содержание или исполнение свидетельскими показаниями.

Стороны вправе подтверждать совершение, содержание или исполнение сделки письменными или иными доказательствами.

В случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность.

Статья 110. Нотариальное удостоверение сделки

Нотариальное удостоверение сделки осуществляется путем совершения на документе, соответствующем требованиям [статьи 107](#) настоящего Кодекса, удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно:

- 1) в случаях, указанных в законе;
- 2) по требованию любой из сторон.

Статья 111. Государственная регистрация сделок

Сделки с земельными участками и другим недвижимым имуществом (отчуждение, ипотека, долгосрочная аренда, принятие наследства и др.) подлежат государственной регистрации.

Порядок регистрации сделок с недвижимостью и ведения соответствующих реестров определяется законодательством.

Законодательством может быть установлена государственная регистрация сделок с движимым имуществом определенных видов.

Статья 112. Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и требования о ее регистрации

Несоблюдение нотариальной формы или требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от нотариального оформления сделки, суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное оформление сделки не требуется.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

В случаях, предусмотренных частями [второй](#) и [третьей](#) настоящей статьи, сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения или государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении сделки.

[См. судебную практику.](#)

§ 2. Недействительность сделок

Статья 113. Оспоримые и ничтожные сделки

Сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в настоящем Кодексе.

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе.

[См. судебную практику.](#)

Статья 114. Общие положения о последствиях недействительности сделки

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

[См. судебную практику.](#)

Статья 115. Несоблюдение требуемой законом формы сделки

Несоблюдение требуемой законом формы влечет за собой недействительность сделки лишь в случае, когда такое последствие прямо указано в законе.

Статья 116. Недействительность сделки, не соответствующей требованиям законодательства

Сделка, содержание которой не соответствует требованиям законодательства, а также совершенная с

целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна. К такой сделке применяются правила, предусмотренные частью второй статьи 114 настоящего Кодекса.

Статья 117. Недействительность сделки, совершенной лицом, не достигшим четырнадцати лет

Сделка, совершенная лицом не достигшим четырнадцати лет, кроме сделок, предусмотренных частью второй статьи 29 настоящего Кодекса, ничтожна.

Каждая из сторон по такой сделке обязана вернуть другой стороне все полученное по сделке, а при невозможности возврата полученного в натуре — возместить его стоимость в деньгах. Дееспособная сторона обязана, кроме того, возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб, если она знала или должна была знать о недееспособности другой стороны.

Статья 118. Недействительность сделки, совершенной несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет

Сделка, совершенная несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет, без согласия его родителей, усыновителей или попечителя, в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса, может быть признана судом недействительной по иску родителей, усыновителей или попечителя. Если такая сделка признана недействительной, применяются правила, предусмотренные частью второй статьи 117 настоящего Кодекса.

Правила настоящей статьи не распространяются на сделки несовершеннолетних, ставших полностью дееспособными, в случаях, предусмотренных частью второй статьи 22 и статьей 28 настоящего Кодекса.

Статья 119. Недействительность сделки, совершенной гражданином, признанным недееспособным

Сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства (душевной болезни или слабоумия), ничтожна. К такой сделке применяются правила, предусмотренные [частью второй](#) статьи 117 настоящего Кодекса.

Статья 120. Недействительность сделки, совершенной гражданином, ограниченным в дееспособности

Сделка, совершенная без согласия попечителя гражданином, ограниченным в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами, может быть признана судом недействительной. Если такая сделка признана недействительной, применяются правила, предусмотренные [частью второй](#) статьи 117 настоящего Кодекса.

Правила настоящей статьи не распространяются на мелкие бытовые сделки, исполняемые при самом их совершении в соответствии с [частью второй](#) статьи 29 настоящего Кодекса.

Статья 121. Недействительность сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значения своих действий или руководить ими

Сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находящимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значения своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения.

Сделка, совершенная гражданином, впоследствии признанным недееспособным может быть признана судом недействительной по иску его опекуна, если доказано, что в

момент совершения сделки гражданин не был способен понимать значения своих действий или руководить ими.

Если сделка признана недействительной на основании настоящей статьи, применяются правила, предусмотренные частью второй статьи 117 настоящего Кодекса.

Стороне, которая в момент совершения сделки не могла понимать значения своих действий или руководить ими, кроме того, другая сторона должна возместить понесенные расходы, утрату или повреждение имущества, если она знала или должна была знать о таком состоянии гражданина, заключившего с нею сделку.

Статья 122. Недействительность сделки, совершенной под влиянием заблуждения

Сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения.

Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки, тождества или качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения.

Если сделка признана недействительной как совершенная под влиянием заблуждения, применяются правила, предусмотренные частью второй статьи 114 настоящего Кодекса.

Кроме того, сторона, по иску которой сделка признана недействительной, вправе требовать от другой стороны возмещения причиненного ей реального ущерба, если докажет, что заблуждение возникло по вине другой стороны. Если это не доказано, сторона, по иску которой сделка признана недействительной, обязана возместить другой стороне по ее требованию причиненный ей реальный ущерб, даже если заблуждение возникло по

обстоятельствам, не зависящим от заблуждавшейся стороны.

См. судебную практику.

Статья 123. Недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств

Сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделка, которую гражданин был вынужден совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

Если сделка признана недействительной по одному из указанных оснований, то другая сторона должна возвратить потерпевшему все исполненное им по сделке, а при невозможности возврата полученного в натуре — возместить его стоимость в деньгах. Имущество, полученное по сделке потерпевшим от другой стороны, а также причитавшееся ему в возмещение и переданного другой стороне, обращается в доход государства. При невозможности передачи имущества в доход государства в натуре, взыскивается его стоимость в деньгах. Кроме того, потерпевшему возмещаются другой стороной понесенные им расходы, утрата или повреждение его имущества.

Статья 124. Недействительность мнимой и притворной сделки

Сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать юридические последствия, ничтожна (мнимая сделка).

Если сделка совершена с целью прикрыть другую сделку (притворная сделка), то применяются правила, относящиеся к той сделке, которую стороны действительно имели в виду.

Статья 125. Недействительность сделки, выходящей за пределы правоспособности юридического лица

Сделка, совершенная юридическим лицом в противоречии с уставными целями либо не имеющим лицензии на занятие соответствующей деятельностью, может быть признана судом недействительной по иску его учредителя (участника) или уполномоченного государственного органа.

[См. судебную практику.](#)

Статья 126. Последствия ограничения полномочий на совершение сделки

Если полномочия лица на совершение сделки ограничены договором либо полномочия органа юридического лица — его учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и если при ее совершении такое лицо или орган вышли за пределы этих ограничений, сделка может быть признана судом недействительной по иску лица, в интересах которого установлены ограничения, лишь в случаях, когда будет доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об указанных ограничениях.

[См. судебную практику.](#)

Статья 127. Момент, с которого сделка считается недействительной

Сделка, признанная недействительной, считается недействительной с момента ее совершения. Если из содержания сделки вытекает, что она может быть лишь прекращена на будущее время, действие сделки, признанной недействительной, прекращается на будущее время.

Статья 128. Последствия недействительности части сделки

Недействительность части сделки не влечет за собой недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной ее части.