

Судова практика і проблеми вдосконалення законодавства



Я.М. Романюк,
Голова Верховного Суду
України,
кандидат юридичних наук,
заслужений юрист України



Л.О. Майстренко,
помічник судді
Верховного Суду України,
заслужений юрист України

S u m m a r y

This article contains legal opinions and propositions on how to regulate certain relations arising in connection with the state registration of juristic acts, in particular concerning definition of the contract time in case of the dispute on its invalidity on the ground of the defects of the party's will

Деякі аспекти правового регулювання цивільних правовідносин, пов'язаних із державною реєстрацією правочинів (на прикладі оренди землі)

Зобов'язальні правовідносини, що ґрунтуються на договірних засадах, становлять значну частину цивільних правовідносин. Тому цілком закономірно, що питання щодо правильного їх правового регулювання виникають як у суб'єктів договірних правовідносин, так і в суддів, якщо для судового розгляду надходять спори про укладення, виконання чи припинення договорів, або щодо визнання їх недійсними.

Центральне місце в системі джерел цивільного права й відповідно основна роль у регулюванні цивільних правовідносин належать Цивільному кодексу України (далі — ЦК), в якому задекларовані та закріплені основоположні засади, принципи і правила регулювання цивільних відносин загалом та їх видів зокрема. Разом з тим значна кількість договірних правовідносин окрім ЦК врегульована певними спеціальними законами у відповідних сферах, про що в ЦК зазначено бланкетними нормами. До них належать, зокрема, орендні відносини, пов'язані з користуванням землею.

Так, згідно з приписами, закріпленими у статтях 759—762, 792 ЦК, ст. 93 Земельного кодексу України (далі — ЗК), оренду землі можна визнати договірною, строковою, оплатною формою використання земельної ділянки, правила якої визначені, крім загальних норм указаних кодексів, також і спеціальним Законом від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі», викладеним у новій редакції згідно із Законом від 2 жовтня 2003 р. № 1211-IV (далі — Закон № 161-XIV).

За таких обставин під час розгляду спорів, що пов'язані з питаннями оренди земельних ділянок, суди, стикаючись із певними правовими колізіями, часто змушені вдаватися до різних способів тлумачення одних і тих самих законодавчих норм.

Слід зауважити, що загалом розгляд по суті спорів у сфері договірних земельних правовідносин суди здійснюють із додержанням приписів матеріальних та процесуальних законів, проте залишається певна кількість питань, вирішуючи які, суди часом неоднаково застосовують одні й ті самі норми матеріального права, зокрема ЦК, ЗК та Закону № 161-XIV. До таких питань можна віднести й особливості правового регулювання деяких правовідносин, пов'язаних із державною реєстрацією договорів оренди землі, яка була обов'язковою

державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України», і нова редакція Закону від 1 липня 2004 р. № 1952-IV набрала чинності 16 березня 2010 р.

Згідно зі ст. 1 Закону від 1 липня 2004 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у редакції, чинній із 16 березня 2010 р., сфера його застосування поширюється лише на відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Таким чином, відносини, пов'язані з державною реєстрацією правочинів, були виведені зі сфери регулювання вказаного Закону від 1 липня 2004 р. № 1952-IV, але не з 16 березня 2010 р., а лише з 1 січня 2013 р., що передбачено у пунктах 2 і 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI (зі змінами, внесеними згідно із Законом від 9 грудня 2011 р. № 4152-VI), згідно з якими державна реєстрація прав на нерухоме майно в порядку, визначеному цим Законом, здійснюється з 1 січня 2013 р.

Державна реєстрація правочину та державна реєстрація речового права — це окремі, самостійні види реєстрації, що від початку їх запровадження були врегульовані окремими, спеціальними нормативно-правовими актами у відповідних сферах

До 1 січня 2013 р. державна реєстрація проводилася: реєстраторами бюро технічної інвентаризації (права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном); територіальними органами земельних ресурсів (права власності, права користування (сервітут) земельними ділянками, права постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій)); нотаріусами, реєстраторами юридичної особи, яка належала до сфери управління Міністерства юстиції України (правочинів, іпотек, відомостей про обтяження нерухомого майна).

Крім того, з 1 січня 2013 р. набрали чинності внесені зазначеним Законом від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI зміни до тих статей ЦК, що

стосуються правил державної реєстрації правочинів, зокрема з тексту статей 182, 640, 657, 732, 745 цього Кодексу виключено посилання щодо обов'язковості державної реєстрації правочинів, а із Закону № 161-XIV виключено статті 18, 20 про обов'язковість державної реєстрації договорів оренди землі.

Зазначене свідчить про проведення на рівні закону оптимізації правил регулювання договірних правовідносин, у тому числі відносин оренди землі, й окремі аспекти правових наслідків цих законодавчих змін буде проаналізовано далі, а за результатами вказаного варто звернути увагу в першу чергу на таке.

Державна реєстрація правочину та державна реєстрація речового права — це окремі, самостійні види реєстрації, що від початку їх запровадження були врегульовані окремими, спеціальними нормативно-правовими актами у відповідних сферах.

Реєстрацію правочину слід чітко відрізнити від реєстрації речового права на окремий об'єкт права власності, адже правові наслідки відсутності тієї чи іншої реєстрації суттєво відрізняються і полягають у тому, що державна реєстрація правочину як ознака договірних цивільних правовідносин у передбачених законом випадках є тим обов'язковим юридичним фактом, із якого правочин визнається вчиненим, тобто таким, який виник, існує й породжує права та обов'язки для його сторін.

Відсутність державної реєстрації правочину означає, що правочин як юридичний акт фактично не відбувся.

Натомість державна реєстрація речового права спрямована на забезпечення визнання державою цього права для його захисту та супроводжується офіційним визнанням і підтвердженням державою факту його виникнення в особи.

При цьому відсутність державної реєстрації права позбавляє особу можливості використовувати увесь комплекс відповідних правомочностей чи його частину (наприклад, особа, що набула права власності на майно, але не зареєструвала своє право, може користуватися майном, проте позбавлена можливості розпоряджатися ним). Але якщо речове право не зареєстроване, це не означає, що воно автоматично є недійсним чи припиненим, і такий факт безпосередньо не впливає на юридичну чинність підстави, за якою право було набуто особою (наприклад,

на дійсність або юридичну чинність відповідного договору, за яким особа набула речове право).

Останні законодавчі зміни у сфері регулювання правовідносин, пов'язаних із державною реєстрацією правочинів та речових прав на нерухоме майно, що набули чинності з 1 січня 2013 р., також не змінюють цього висновку і не ототожнюють вказані окремі види реєстрації, адже залишається чинною редакція ст. 210 ЦК під назвою «Державна реєстрація правочину», згідно з якою у випадках, встановлених законом, правочин підлягає державній реєстрації, і вважається вчиненим із моменту його державної реєстрації, а перелік органів, які здійснюють державну реєстрацію, порядок реєстрації, а також порядок ведення відповідних реєстрів встановлюються законом.

За загальним правилом і з урахуванням статей 641, 642 ЦК моментом, з якого договір вважається укладеним, є момент досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору, тобто повного і безумовного прийняття однією стороною пропозиції другої сторони укласти договір на визначених і добровільно погоджених ними умовах

Питання, пов'язані з правовими наслідками державної реєстрації правочинів, залишаються актуальними і на сьогодні.

Повертаючись до правового висновку Верховного Суду України відповідно до постанов від 18 та 25 грудня 2013 р. щодо практики правозастосування в спорах, які виникають у зв'язку з визнанням недійсними договорів оренди землі з підстав дефекту волі сторони (ч. 3 ст. 203, ч. 1 ст. 215 ЦК), зауважимо таке.

За правилами ч. 1 ст. 626, ч. 1 ст. 627 ЦК договір — це домовленість двох або більше сторін, яка спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, і сторони користуються свободою в укладенні договору, в тому числі у визначенні умов договору, але з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Згідно з ч. 1 ст. 628 ЦК зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

Відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору, а абзац другий цієї норми визначає, що істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів цього виду, а також усі ті умови,

щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди.

Крім того, за ч. 2 ст. 638 ЦК договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною.

Таким чином, за загальним правилом і з урахуванням статей 641, 642 ЦК моментом, із якого договір вважається укладеним, є момент досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору, тобто повного і безумовного прийняття однією стороною пропозиції другої сторони укласти договір на визначених і добровільно погоджених ними умовах.

Разом із тим у ЦК (статті 206—210, 639, 640 ЦК, зокрема й у редакції, чинній до 1 січня 2013 р.) передбачені певні винятки з такого загального правила й зазначено, що моментом укладення договору може також бути надання йому письмової форми, передання майна чи вчинення іншої дії, нотаріальне посвідчення договору, його державна реєстрація.

За таких обставин укладення договору є певним процесом (від направлення оферти до моменту надання договору юридичної сили), а не моментальною, одноактною дією, та фактично складається з кількох стадій, що слідують поспідовно одна за одною, а саме: подання однією стороною пропозиції щодо укладення договору другій стороні, узгодження істотних умов договору (в тому числі шляхом проведення переговорів), прийняття погодженої пропозиції другою стороною, надання договору необхідної форми (з урахуванням законодавчих вимог), а за необхідності — нотаріальне посвідчення та державна реєстрація договору.

Із огляду на указане слід чітко розмежовувати відповідні стадії, адже це дасть змогу правильно визначити обов'язкові дії сторін на кожній стадії та правові наслідки відповідних дій, зокрема й можливість визнання правочину недійсним.

Так, згідно з ч. 1 ст. 215 ЦК підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами 1—3, 5 та 6 ст. 203 цього Кодексу.

Відповідно до ч. 3 ст. 203 ЦК волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі.

Отже, з урахуванням приписів ст. 202 ЦК правочин є поєднання внутрішньої волі та волевиявлення сторін і воля учасників правочину

полягає в їх обопільній, добровільній, усвідомленій згоді спільно досягти певної законної мети (набути, змінити або припинити цивільні права та обов'язки) шляхом прийняття на себе певних прав і обов'язків.

Таким чином, підставою для визнання недійсним договору за ч. 1 ст. 215 ЦК може бути встановлений судом дефект такого елемента правочину, як воля його учасника (учасників) — відсутність волі на укладення правочину або невідповідність волі та волевиявлення учасника (учасників) в момент вчинення правочину.

Розглядаючи це питання, слід враховувати наступне.

Як уже зазначалося, волевиявлення учасників правочину є зовнішнім виразом їх волі, а ч. 4 ст. 203 ЦК зобов'язано осіб, що вчиняють правочини, вчиняти їх у формі, встановленій законом.

Закон визначає лише дві форми правочину — усну та письмову, адже приписом ст. 205 ЦК передбачено, що правочин може вчинятися усно або в письмовій формі, сторони мають право обирати форму правочину, якщо інше не встановлено законом; правочин, для якого законом не встановлена обов'язкова письмова форма, вважається вчиненим, якщо поведінка сторін засвідчує їхню волю до настання відповідних правових наслідків, а у випадках, установлених договором або законом, воля сторони до вчинення правочину може виражатися її мовчанням.

Умови, за якими правочин може укладатися в усній формі, визначені ст. 206 ЦК, а правочини, які належить вчиняти у письмовій формі, та вимоги до письмової форми правочину передбачені статтями 207, 208 ЦК.

За змістом ст. 207 ЦК правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксовано в одному або кількох документах, у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони, або якщо воля сторін виражена за допомогою телетайпного, електронного або іншого технічного засобу зв'язку. Правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний його стороною (сторонами).

Також слід звернути увагу на те, що ЦК у статтях 209, 210 визначає лише умови, за наявності яких правочин підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації, але хоч нотаріальне посвідчення і можна визнати певним обов'язковим атрибутом письмової форми договору, ні таке посвідчення, ні тим більше державну реєстрацію договору

все ж не слід цілком ототожнювати з таким поняттям, як «форма вчинення правочину».

Так, згідно з положеннями ст. 209 ЦК нотаріальному посвідченню підлягає лише той правочин, який вчинений у письмовій формі, й лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін. Нотаріальне посвідчення правочину здійснюється нотаріусом або іншою посадовою особою, яка відповідно до закону має право на вчинення такої нотаріальної дії, шляхом вчинення на документі, в якому викладено текст правочину, посвідчувального напису. Нотаріальне посвідчення може бути вчинене на тексті лише такого правочину, який відповідає загальним вимогам, установленим ст. 203 цього Кодексу.

У разі укладення договору в письмовій формі саме в момент письмової фіксації в документі змісту договору та після його підписання сторони договору фактично завершують «вольову» стадію вчинення правочину, виражаючи у визначений законом спосіб свою внутрішню волю та обопільну згоду на його вчинення, в тому числі й підтверджуючи факт досягнення згоди з усіх істотних умов договору

Ст. 210 ЦК передбачає, що правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, установлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації. Перелік органів, які здійснюють державну реєстрацію, порядок реєстрації, а також порядок ведення відповідних реєстрів встановлюються законом.

Системний аналіз зазначених приписів закону дає підстави для висновку про те, що у разі укладення договору в письмовій формі саме в момент письмової фіксації в документі змісту договору та після його підписання сторони договору фактично завершують «вольову» стадію вчинення правочину, виражаючи у визначений законом спосіб свою внутрішню волю та обопільну згоду на його вчинення, в тому числі й підтверджуючи факт досягнення згоди з усіх істотних умов договору.

Нотаріально посвідченим та/або зареєстрованим у відповідному державному реєстрі може бути лише той правочин, умови якого вже погоджені сторонами й текст (зміст) якого викладений у письмовій формі та який безумовно відповідає загальним вимогам дійсності правочинів за ст. 203 ЦК. Тому і нотаріальне посвідчення, і державна реєстрація договору є такими стадіями його укладення, які певним чином виходять за межі волі сторін, адже передбачають деяке правомірне адміністративне втручання компетентного державного органу чи уповноваженої державою посадової особи в договірні відносини сторін із

метою забезпечення додержання законності учасниками договірних правовідносин.

Якщо нотаріальне посвідчення договору переважно відбувається одночасно з наданням договору письмової форми та його підписанням (текст договору виготовляється на спеціальному бланку нотаріального документа) і саме нотаріуси свого часу разом із нотаріальною діяльністю також виконували функції державних реєстраторів певних видів правочинів (згідно з Тимчасовим порядком державної реєстрації правочинів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 671), то час державної реєстрації договорів оренди землі в більшості випадків не збігався з часом підписання письмового договору, адже нотаріус не був державним реєстратором цих договорів навіть у випадку їх нотаріального посвідчення за бажанням сторін згідно зі ст. 14 Закону № 161-IV, і реєстрація договорів оренди здійснювалася органами земельних ресурсів.

Державна реєстрація правочину, як і речового права, є актом офіційного визнання і підтвердження державою відповідного факту, а фактично — записом (у реєстрі, списку, книзі обліку), тобто фіксацією явищ, обставин, фактів із метою надання їм юридичної сили та статусу актів, офіційно визнаних державою

Аналіз норм Закону № 1952-IV, у тому числі й у редакції, чинній до 16 березня 2010 р., в їх системному зв'язку з нормами підзаконних нормативно-правових актів (порядків державної реєстрації правочинів, про які вже зазначалося), дає підстави для висновку, що державна реєстрація правочину, як і речового права, є актом офіційного визнання і підтвердження державою відповідного факту, а фактично — записом (у реєстрі, списку, книзі обліку), тобто фіксацією явищ, обставин, фактів із метою надання їм юридичної сили та статусу актів, офіційно визнаних державою.

Таким чином, цілком очевидно, що правочин, який за законом підлягає державній реєстрації, набуває юридичної чинності саме з моменту державної реєстрації. Однак такий договір може бути визнаний недійсним із підстав, передбачених ч. 3 ст. 203, ч. 1 ст. 215 ЦК, у разі, якщо буде встановлено дефект волі (відсутність волі сторони або невідповідність волі сторони волевиявленню) саме на той момент, коли сторони договору раніше в належній формі досягли згоди з усіх істотних його умов, тобто підписали договір як письмовий документ із обопільно узгодженим текстом.

Тому, враховуючи також положення ст. 214 ЦК, сам факт подальшої односторонньої незгоди

сторони з реєстрацією раніше підписаного нею договору не може визнаватися обставиною для визнання договору недійсним через зазначені підстави.

Підсумовуючи указане, нагадаємо, що з 1 січня 2013 р. із Закону № 161-IV виключено статті 18 та 20, а ч. 3 ст. 640 ЦК діє в новій редакції, й відповідно із зазначеного часу державна реєстрація договору оренди землі як дія, що є обов'язковою для набуття таким договором чинності, скасована.

Проте варто пам'ятати, що при вирішенні спорів про визнання недійсними договорів оренди землі, які підлягали державній реєстрації згідно з чинним до 1 січня 2013 р. законодавством, із підстав відсутності в сторони договору волі на його укладення, правове значення має наявність такої волі на момент досягнення сторонами договору згоди в належній формі з усіх істотних умов договору, а не на момент його державної реєстрації.

Також слід зазначити, що проаналізовані питання недійсності договорів оренди землі, які підлягали державній реєстрації, не єдині, що викликають певні проблеми в правозастосуванні. Існують також труднощі у розумінні правових наслідків відсутності державної реєстрації правочину для осіб, що є учасниками правочину, який не вчинено.

Як уже зазначалося, згідно зі ст. 210 ЦК у випадках, визначених законом, саме момент державної реєстрації правочину визнається моментом вчинення правочину, а це означає таке.

Незарєєстрований договір, хоча й узгоджений учасниками правочину та підписаний ними, не є укладеним незалежно від причин, що призвели до відсутності його державної реєстрації, але договір, який пройшов державну реєстрацію, хоча й за спливом певного строку після його підписання, є таким, що укладений, проте має юридичну чинність виключно з моменту реєстрації.

Правильне визначення моменту укладення договору (вчинення правочину) надзвичайно важливе для з'ясування характеру правовідносин, що склалися між особами, які фігурують як сторони в договорі, що не є укладеним, а також для визначення правової норми, що регулює зазначені правовідносини, та установлення юридичних наслідків, пов'язаних із такими діями вказаних осіб.

На цьому Верховний Суд України наголошував у постанові Пленуму від 6 листопада

2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними», роз'яснивши в п. 8 цієї постанови, що судам необхідно правильно визначати момент вчинення правочину, адже підставою недійсності правочину є недодержання стороною (сторонами) вимог, які встановлені ст. 203 ЦК, саме на момент вчинення правочину, й відповідно правочин, який не вчинено, не може бути визнаний недійсним і до такого правочину не можуть бути застосовані наслідки недійсності правочину.

Послідовно притримуючись такої позиції, варто додати, що зазначений підхід цілком виправданий, адже договір, що не є укладеним, не став правочином і не відбувся як юридичний факт, тобто договір фактично не існує.

Документ може називатися договором і навіть бути оформленим як письмовий договір із додержанням вимог щодо форми та змісту договору певного виду чи звичаїв ділового обороту, але якщо сторони не виконують окремі приписи закону і не наступить момент вчинення правочину (наприклад, не буде здійснена державна реєстрація правочину), то такий документ не мав, не має і не матиме юридичної сили й жодна з умов, хоч і зазначених у такому документі як зобов'язання, не має обов'язкової сили для осіб, указаних у документі сторонами договору.

Такі висновки підтверджують, що договір, який не є укладеним, не породжує правових наслідків, на досягнення яких він був спрямований. Тому договір, який не є укладеним, не може слугувати підставою для вимог його сторони (сторін), якщо ці вимоги обґрунтовуються правилами регулювання договірних правовідносин і спрямовані, наприклад, на примусове виконання обов'язку в натурі чи відшкодування збитків за договором, на тлумачення, зміну чи розірвання договору, визнання договору недійсним тощо.

Варто звернути увагу на те, що у випадках, визначених законом, здійснення державної реєстрації правочину обов'язкове, однак наслідком відсутності реєстрації закон визнає лише констатацію факту, що в такому випадку правочин не є вчиненим. При цьому в законодавстві чітко не визначено особу (сторону), яка несе обов'язок із проведення державної реєстрації договору, як і не передбачено відповідальності за ухилення сторони (сторін) від здійснення такої реєстрації та/або правових способів, засобів чи механізмів впливу на таку недобросовісну сторону (сторони)

з метою її (їх) спонукання до здійснення державної реєстрації договору.

Дійсно, норма ч. 3 ст. 182 ЦК в редакції, чинній до 1 січня 2013 р., передбачала, що відмова у державній реєстрації правочинів щодо нерухомості, ухилення від реєстрації, відмова від надання інформації про реєстрацію можуть бути оскаржені в суді.

Однак ч. 2 ст. 182 ЦК в редакції, чинній до 1 січня 2013 р., було передбачено, що державна реєстрація правочинів є публічною і здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права.

Можливість оскарження ухилення від реєстрації правочину законом була передбачена й відповідно могла бути використана виключно щодо оскарження дій (бездіяльності) органу, який здійснював державну реєстрацію правочину та порушив порядок її проведення, неправомірно відмовив у здійсненні реєстрації тощо, а не щодо дій (бездіяльності) сторін договору

Підзаконні нормативно-правові акти, прийняті для врегулювання порядку проведення державної реєстрації правочинів, визначали порядок здійснення реєстрації в частині повноважень і обов'язків саме органу реєстрації, але не містили норм, які б давали можливість покласти на сторону договору відповідальність за ухилення від його державної реєстрації.

Системний аналіз зазначених норм ЦК та підзаконних нормативно-правових актів щодо порядку проведення державної реєстрації свідчить про те, що можливість оскарження ухилення від реєстрації правочину законом була передбачена й відповідно могла бути використана виключно щодо оскарження дій (бездіяльності) органу, який здійснював державну реєстрацію правочину та порушив порядок її проведення, неправомірно відмовив у здійсненні реєстрації тощо, а не щодо дій (бездіяльності) сторін договору.

За відсутності спеціально регламентуючої таї питання правової норми необхідно керуватися загальними засадами цивільного законодавства, й у першу чергу принципом свободи договору (п. 3 ч. 1 ст. 3 ЦК). Тому рішенням суду не може бути зобов'язано сторони чи одну зі сторін здійснити державну реєстрацію правочину, оскільки це суперечитиме вказаному принципу.

Крім того, правове регулювання правовідносин, пов'язаних із договором, що не є укладеним, має ще одну особливість.

Як уже зазначалося, договір, що не є укладеним, не є вчиненим правочином і не породжує правових наслідків, зумовлених ним, але на

певних стадіях укладення такого договору особи, бажаючи набути статусу сторін договору, безсумнівно взаємодіяли між собою, їх дії могли створити певні правовідносини й призвести до деяких об'єктивних наслідків. У цьому контексті договір, що не є укладеним, виступає обставиною, яка в разі спору підлягає доведенню й може бути встановлена судом із додержанням вимог відповідного процесуального законодавства.

Висновок про застосування приписів гл. 83 ЦК до наслідків визначення договору таким, що не є укладеним, хоч і не передбачений прямим приписом цього Кодексу, але впливає внаслідок тлумачення і системного аналізу його норм, і подібна правозастосовна практика не є новою, тривалий час використовується в цивільному та господарському судочинстві

З огляду на зазначене можна дійти висновку, що в існуючому правовому полі перелік належних способів захисту прав учасників договору, що не є укладеним, досить обмежений, адже більшість визначених ЦК способів захисту порушеного права, як, наприклад, визнання договору недійсним та застосування наслідків його недійсності, розірвання чи зміна договору, примусове виконання зобов'язання, притягнення недобросовісного контрагента до відповідальності за порушення умов договору тощо, — застосовуються лише до вчинених правочинів (укладених договорів) і не можуть застосовуватися до правочинів, які не вчинені (договорів, що не є укладеними).

У зв'язку з цим виникає запитання, який же спосіб захисту права чи інтересу можуть обрати особи, що взаємодіяли між собою з метою укладення договору, створили певні наслідки такої взаємодії, але в кінцевому результаті договір за законом визначається як такий, що не є укладеним і не набув юридичної чинності?

Щоб відповісти на нього, розпочнемо з моделювання прикладу подібної ситуації.

Наприклад, після підписання укладеного в письмовій формі договору оренди земельної ділянки її власник (Особа 1), не чекаючи державної реєстрації правочину та не здійснюючи її самостійно (в той час, коли така реєстрація була обов'язковою умовою чинності правочину), передав ділянку в користування майбутньому орендарю (Особі 2). Останній прийняв ділянку, певний час безперешкодно користується землею та не повертав її власнику, але й не оплачував своє користування ділянкою та/або погіршував стан земельної ділянки і т.ін.

Якщо державна реєстрація цього договору так і не була проведена, то він не набув чинності та

вважається таким, що не є укладеним, і відповідно власник земельної ділянки (Особа 1) позбавлений законної можливості вимагати виконання договору, стягнення орендної плати чи вжиття інших договірних або законних засобів впливу на Особу 2 як на недобросовісного контрагента (орендаря). Більше того, договір не є укладеним і не може бути розірваний на підставі статей 651, 652 ЦК чи ст. ст. 31, 32 Закону № 161-XIV.

У відповідь на поставлене питання з огляду на наведений приклад слід зазначити, що у вказаній ситуації об'єктивно встановленими можуть бути наступні обставини: 1) наявність в Особи 1 права власності на об'єкт цивільного права — земельну ділянку; 2) факт добровільної передачі Особою 1 земельної ділянки у користування Особою 2 у зв'язку з їхнім обопільним наміром укласти договір оренди землі; 3) фактичне перебування земельної ділянки у користуванні Особи 2 та його тривалість; 4) відсутність між Особою 1 та Особою 2 договірних правовідносин у зв'язку з визначенням договору оренди землі таким, що не є укладеним, із підстав відсутності державної реєстрації договору.

Установлення вказаних обставин дає підстави для висновку, що Особа 2 не має підстав для користування земельною ділянкою, адже їхній із Особою 1 намір вступити в договірні правовідносини так і залишився юридично нереалізованим, оскільки договір оренди не набув юридичної чинності.

Таким чином, користування Особою 2 чужим майном, земельною ділянкою, за законом визнається безпідставним, а володіння — незаконним, незалежно від того, що договір оренди земельної ділянки як документ було письмово оформлено й підписано, а земельну ділянку її власник (Особа 1) передав майбутньому орендарю (Особі 2) добровільно.

До правовідносин цих осіб повинні застосовуватися наслідки, що регулюють позадоговірні зобов'язання з безпідставного набуття, збереження майна (гл. 83 ЦК), адже земельна ділянка перейшла в користування Особи 2 без відповідної правової підстави (договору).

Висновок про застосування приписів гл. 83 ЦК до наслідків визначення договору таким, що не є укладеним, хоч і не передбачений прямим приписом цього Кодексу, але впливає внаслідок тлумачення і системного аналізу його норм, і зауважимо, що подібна правозастосовна практика не є новою, тривалий час використовується

з дефектом волі сторони як із загальних підстав ч. 3 ст. 203, ч. 1 ст. 215 ЦК, так і зі спеціальних підстав, наприклад, за статтями 225, 229—231, 233 ЦК, оскільки приписи вказаних норм підставою недійсності правочину визначають окремий дефект волі (неусвідомлюване ставлення сторони до значення дій та (або) неможливість керувати ними, помилка, обман, насильство, вплив тяжкої обставини), який повинен існувати на момент вчинення правочину.

Наприклад, згідно з ч. 1 ст. 225 ЦК правочин, який дієздатна фізична особа вчинила у момент, коли вона не усвідомлювала значення своїх дій та (або) не могла керувати ними, може бути визнаний судом недійсним за позовом цієї особи, а в разі її смерті — за позовом інших осіб, чії цивільні права або інтереси порушені.

Таким чином, у випадку, якщо з підстав ст. 225 ЦК заявлено позов про визнання недійсним договору, що підлягав державній реєстрації, але час підписання договору, укладеного в письмовій формі, з тих чи інших причин не збігається з часом його державної реєстрації, то встановленню

підлягають факти й обставини, які свідчать про усвідомлення стороною значення своїх дій та (або) спроможність сторони керувати своїми діями саме на той момент, коли сторони договору досягли згоди в належній формі з усіх істотних умов договору, а не на момент його державної реєстрації.

Зазначене свідчить, що при вирішенні питання про недійсність договорів тих видів, які до 1 січня 2013 р. підлягали державній реєстрації, правильне визначення моментів погодження особами усіх істотних умов договору та вчинення правочину є надзвичайно важливим для вибору способу захисту порушеного права. Тому наведені в цій статті обґрунтування, висновки та пропозиції можуть бути застосовані та враховані не лише в правовідносинах, які пов'язані з договорами оренди землі, а й при регулюванні інших подібних правовідносин, оскільки висновки зроблені на основі загальних правил і принципів визначення моменту вчинення правочину та правового регулювання цивільних правовідносин, пов'язаних із державною реєстрацією правочинів.

До відома авторів

До розгляду у «Віснику Верховного Суду України» приймаються оригінали авторських статей/матеріалів обсягом не більше одного авторського аркуша (40 тис. знаків) українською мовою у друкованому та електронному вигляді (формат текстового файлу .rtf або .doc, кегль шрифту 14 pt, інтервал між рядками 1.5). Рукописні оригінали не приймаються.

Оригінал має бути обов'язково підписаний автором (усіма співавторами). До нього додаються фото авторів (розмір 10×15 см), віддруковане на фотопапері без тиснення або записане на електронному носії (формат відповідного файлу .jpg, розподільна здатність зображення 300 dpi), а також короткі анкетні дані: прізвище, ім'я та по батькові, місце роботи, посада, вчений ступінь, адреса (із зазначенням поштового індексу та адміністративного району, в тому числі у місті), контактні телефони, факс, адреса електронної пошти, ідентифікаційний номер, письмовий дозвіл видавництву на обробку та зберігання персональних даних. Ілюстрації (фотографії) до тексту також мають супроводжуватися відповідними підписами.

Відповідно до вимог ВАК наукові статті повинні мати такі необхідні елементи: постанов-

ка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями; аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких пропонується розв'язання цієї проблеми і на які спирається автор, виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, яким присвячується означена стаття; формулювання цілей статті (постановка завдання); виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів; висновки з проведеного дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямі.

До тексту статті долучається анотація (у середньому — 500 друкованих знаків) українською мовою, а також рішення кафедри вузу чи відділу наукової установи про рекомендацію статті до опублікування.

Якщо статтю або окремі її фрагменти (цитати, епіграф тощо) перекладено українською мовою з російської, англійської або іншої іноземної мови, необхідно подати ксерокопію оригіналу.

Автори мають дотримуватися таких вимог до оформлення посилань на літературні джерела: зазначити прізвища авторів, укладачів, відповідальних редакторів та ін., видавництво, рік і місце видання, загальну кількість сторінок або номер сторінки, з якої взято цитату. Бібліогра-

фічний опис іноземних джерел потрібно подавати мовою оригіналу, долучаючи до статті ксерокопію титульних сторінок цих видань. Нумерація виносков має бути єдиною для всієї статті (а не для кожної сторінки окремо), наводити їх слід на відповідних сторінках, а не в кінці статті.

При посиланні на нормативно-правовий акт необхідно зазначити його повну назву, дату прийняття, номер (для відомчих — коли і ким затверджено), коли й за яким номером зареєстровано в Міністерстві юстиції України, а також офіційне джерело опублікування первісного тексту та змін і доповнень.

Автори не повинні передавати ці ж матеріали іншим виданням до вирішення питання про їх опублікування у «Віснику Верховного Суду України». Редакція може не поділяти думку авторів статей. Відповідальність за достовірність інформації, що міститься в опублікованих матеріалах, точність посилань на нормативні акти й інші джерела несуть автори.

Рукописи повертаються лише в разі, коли буде визнано доцільним їх доопрацювання. Редакція має право редагувати, скорочувати надіслані матеріали та змінювати їхні назви з подальшим погодженням із автором.