

акту влади, правовим наслідком якого є заподіяння шкоди суб'єктам приватного права. Для них такі акти мають обов'язковий характер. Протиправною буде також бездіяльність органу влади і управління, якщо нормою законодавства він зобов'язаний вчинити певні дії правового характеру. Це ж саме стосується дій (бездіяльності) посадових і службових осіб органів влади. Компетенція і обов'язки останніх визначаються крім приписів нормативних актів також службовими (посадовими) інструкціями.

#### **Список бібліографічних посилань:**

1. Про місцеві державні адміністрації: закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 20–21. Ст. 190.
2. Пушкін О., Скакун О., Шишка Р., Самойленко А. Концептуальні засади нового кодексу України // Стан кодифікаційного процесу в Україні: системність, пріоритети, уніфікація. Київ, 1995. С. 38.
3. Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2000. С. 22.

Одержано 26.04.2017

УДК 347.135.226

### **Олег Васильович Синегубов,**

*декан факультету № 6*

*Харківського національного університету внутрішніх справ,*

*доктор юридичних наук, доцент;*

*ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-6362-3115>*

## **ПІДСТАВИ КОНВАЛІДАЦІЇ ПРАВОЧИНУ**

Визнання правочину недійсним є одним із розповсюджених способів захисту цивільних прав та інтересів, значний інтерес до якого проявляється як у доктрині приватного права, так і в правозастосовній діяльності. Проте Цивільний кодекс України передбачає й можливість за наявності певних підстав звернутися до суду з позовом про визнання правочину дійсним. Відповідно до ч. 2 ст. 215 ЦК України недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається. У випадках, встановлених ЦК України, *нікчемний правочин може бути визнаний судом дійсним*. Отже, за чинним цивільним законодавством України допускається визнання *нікчемного правочину дійсним* або *зцілення (конвалідація) нікчемного правочину*. Термін «конвалідація» (з італ. *«convalida»* – підтвердження) означає надання нікчемному правочину юридичної сили з моменту його вчинення. У сучасній юридичній літературі питання конвалідації правочину досліджуються фрагментарно, хоча у правозастосовній діяльності існує низка проблемних питань, вирішення яких викликає дискусію та спори як серед вчених-правників, так й серед практичних працівників. Саме зазначені чинники й підкреслюють актуальність дослідження підстав конвалідації правочину.

Проаналізуємо більш ретельно положення ЦК України, які передбачають можливість визнання нікчемного правочину дійсним у судовому порядку, тобто допускають конвалідацію правочину.

По-перше, частина 2 ст. 218 ЦК України передбачає: якщо правочин, для якого законом встановлена його недійсність у разі недодержання вимоги щодо письмової форми,

укладений усно і одна із сторін вчинила дію, а друга сторона підтвердила її вчинення, зокрема шляхом прийняття виконання, такий правочин у разі спору може бути визнаний судом дійсним.

У цьому контексті варто звернути увагу ще й на ч. 1 ст. 205 ЦК України, за якою правочин може вчинятися усно або в письмовій (електронній) формі. Отже, подальший розвиток електронної комерції беззаперечно викличе необхідність розробки механізму визнання дійсними правочинів, які були укладені з порушенням вимог закону про електронну форму правочину.

По-друге, відповідно до ст. 219 ЦК України у разі недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення одностороннього правочину такий правочин є нікчемним. Суд може визнати такий правочин дійсним, якщо буде встановлено, що він відповідав справжній волі особи, яка його вчинила, а нотаріальному посвідченню правочину перешкоджає обставина, яка не залежала від її волі.

По-третє, згідно з ч. 2 ст. 220 ЦК України, якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається. При цьому необхідно мати на увазі, що згідно з ч. 3 ст. 334 ЦК України право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним.

По-четверте, аналіз ч. 2 ст. 221 ЦК України надає підстави для висновку, що у разі відсутності схвалення батьками (усиновлювачами) або одним з них, з ким вона проживає, або опікуном правочину, вчиненого малолітньою особою за межами її дієздатності, він є нікчемним. На вимогу заінтересованої особи суд може визнати такий правочин дійсним, якщо буде встановлено, що він вчинений на користь малолітньої особи.

По-п'яте, відповідно до ст. 224 ЦК України правочин, вчинений без дозволу органу опіки та піклування (ст. 71 ЦК України), є нікчемним. На вимогу заінтересованої особи такий правочин може бути визнаний судом дійсним, якщо буде встановлено, що він відповідає інтересам фізичної особи, над якою встановлено опіку або піклування.

По-шосте, ч. 2 ст. 226 ЦК України передбачає, що на вимогу опікуна правочин, вчинений недієздатною фізичною особою, може бути визнаний судом дійсним, якщо буде встановлено, що він вчинений на користь недієздатної фізичної особи.

Звернемося до аналізу судової практики щодо визнання нікчемного правочину дійсним, враховуючи, що такі вимоги можуть заявлятися й щодо правочинів, які уклалися раніше, коли чинними були положення ЦК України щодо державної реєстрації деяких договорів, а не тільки державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що передається за договором.

У пункті 13 постанови Пленуму Верховного Суду України № 9 від 6 листопада 2009 р. «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» зазначається, що вирішуючи спір про визнання правочину, який підлягає нотаріальному посвідченню, дійсним, судам необхідно враховувати, що норма ч. 2 ст. 220 ЦК не застосовується щодо правочинів, які підлягають і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації, оскільки момент вчинення таких правочинів відповідно до статей 210 та 640 ЦК пов'язується з державною реєстрацією, тому вони не є укладеними і не створюють прав та обов'язків для сторін. При розгляді таких справ суди повинні з'ясувати, чи підлягає правочин обов'язковому нотаріальному посвідченню, чому він не був нотаріально посвідчений, чи

дійсно сторона ухилилася від його посвідчення та чи втрачена така можливість, а також чи немає інших підстав нікчемності правочину. У зв'язку з недодержанням вимог закону про нотаріальне посвідчення правочину договір може бути визнано дійсним лише з підстав, встановлених статтями 218 та 220 ЦК. Інші вимоги щодо визнання договорів дійсними, в тому числі заявлені в зустрічному позові у справах про визнання договорів недійсними, не відповідають можливим способам захисту цивільних прав та інтересів. Такі позови не підлягають задоволенню.

Пункт 3.2. постанови Пленуму Вищого господарського суду України № 11 від 29 травня 2013 р. «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» передбачає, що у вирішенні спорів, пов'язаних з визнанням правочинів, які підлягали нотаріальному посвідченню, дійсними (ст. 219, 220 ЦК України), господарські суди повинні з'ясувати: чи підлягав відповідний правочин нотаріальному посвідченню, з яких причин його не було нотаріально посвідчено та чи втрачена можливість такого посвідчення, а також чи не суперечить зміст правочину вимогам закону, оскільки в такому разі позов не може бути задоволений. Якщо недійсність нотаріально посвідченого правочину обґрунтовується саме посиланням на неправомірність дій нотаріуса, що його посвідчив, то нотаріус може залучатися до участі у справі як третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору (ст. 27 ГПК України). Правочини можуть визнаватися дійсними виключно з підстав, визначених ч. 2 ст. 219 і ч. 2 ст. 220 ЦК України. Вимоги про визнання дійсними правочинів з інших підстав задоволенню не підлягають з огляду на невідповідність таких вимог установленим законом способам захисту прав та законних інтересів (ч. 2 ст. 16 ЦК України, ч. 2 ст. 20 ГК України).

Отже, у зазначеній постанові Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними», перш за все, міститься «технічна помилка», оскільки про порушення вимог закону про нотаріальне посвідчення одностороннього правочину йдеться не у ст. 218, а в ст. 219 ЦК України. Крім того, згідно з ч. 1 ст. 129 Конституції України суддя, здійснюючи правосуддя, є незалежним та керується верховенством права. Проте застосування принципу верховенства права не допускає обмеження способів захисту цивільних прав та інтересів тільки тими способами, які передбачені законом або договором, тому вказівки на те, що вимоги про визнання дійсними правочинів з інших підстав задоволенню не підлягають з огляду на невідповідність таких вимог установленим законом способам захисту прав та законних інтересів (ч. 2 ст. 16 ЦК України, ч. 2 ст. 20 ГК України), можуть слугувати предметом дискусії та є небезспірними. Слушно зазначає Н. С. Кузнєцова, що визначаючи спосіб захисту, обраного учасником цивільних правовідносин, суд має право допустити такий спосіб захисту, який хоча і не передбачений законом або договором, проте відповідає сутності відносин між сторонами [1, с. 14].

Варто зазначити, що п. 14 постанови Пленуму Верховного Суду України № 9 від 6 листопада 2009 р. «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» передбачає, що судам необхідно враховувати, що не допускається визнання дійсним заповіту, який є нікчемним у зв'язку з порушенням вимог щодо його форми та порядку посвідчення. У цьому разі судам слід застосовувати ст. 1257 ЦК, оскільки норми глави 85 ЦК не передбачають можливості визнання заповіту дійсним.

Заслужовує на увагу й позиція, викладена у постанові судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 19 червня 2013 р. у справі № 6-49цс13), що договір купівлі-продажу нежитлового будинку в силу ст. 657 ЦК України (у редакції, яка була чинною станом на 3 липня 2012 р.) підлягає і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації,

тому не може бути визнаний судом дійсним на підставі ч. 2 ст. 220 ЦК України, оскільки момент вчинення таких правочинів відповідно до ст. 210 та 640 ЦК України (у редакції, яка була чинною станом на 3 липня 2012 р.) пов'язується з державною реєстрацією правочину, а тому вони не є укладеними й не створюють прав та обов'язків для сторін. Однією з умов визнання правочину дійсним у судовому порядку є встановлення судом факту ухилення однієї зі сторін від нотаріального посвідчення правочину. Встановлення факту втрати продавцем правовстановлюючого документа на предмет відчуження за договором не може бути підставою для визнання договору дійсним.

Таким чином, можна зазначити, що ЦК України передбачає шість випадків, коли допускається визнання нікчемного правочину дійсним, тобто конвалідація правочину. У той же час не допускається визнання дійсним заповіту, який є нікчемним у зв'язку з порушенням вимог щодо його форми та порядку посвідчення, не може бути підставою для визнання договору дійсним й встановлення факту втрати продавцем правовстановлюючого документа на предмет відчуження за договором. Варто також звертати увагу на дію цивільного законодавства у часі, оскільки не допускається визнання правочину дійсним, якщо на час укладення правочину чинними були вимоги ЦК України щодо нотаріального посвідчення договору та його державної реєстрації, оскільки на той час момент вчинення правочину пов'язувався з моментом його державної реєстрації.

Подальше наукове дослідження питань конвалідації правочину сприятиме захисту порушених цивільних прав та інтересів учасників цивільних правовідносин.

#### **Список бібліографічних посилань:**

1. Кузнецова Н. С. Регулирование гражданско-правовых отношений в Украине и направления совершенствования гражданского законодательства // Развитие гражданского законодательства: посткодификационный период: материалы Міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 175-річчю Київ. нац. ун-ту ім. Т. Шевченка. Київ: Освіта, 2010. С. 12–14.

*Одержано 12.04.2017*

УДК 347.1

### **Микола Костянтинівич Галєнтич,**

*заступник директора з наукової роботи*

*Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва*

*імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України,*

*член-кореспондент Національної академії правових наук України,*

*доктор юридичних наук, професор*

## **ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ НОРМ ЦИВІЛЬНОГО КОДЕКСУ У ЖИТЛОВІЙ СФЕРІ**

Чинне житлове законодавство України будується на Основах законодавства СРСР та союзних республік. В свій час прийняття Основ житлового законодавства СРСР пояснювалось наступними причинами: соціальним значенням житлової проблеми, розширення житлового законодавства, необхідність співвідношення житлового законодавства СРСР та радянських республік. У зв'язку з цим постає питання щодо тлумачення та розуміння сутності житлового права в сучасних реаліях суспільного життя. На жаль, чинне житлове законодавство, і перш за все ЖК УРСР 1983 р. (далі – ЖК), так і система нормативних