



# Вісник

## Верховного Суду України



**7 квітня відбудеться  
XII позачерговий  
з'їзд суддів України**

**Судові рішення  
в адміністративних,  
господарських, кримінальних  
і цивільних справах**

**Аналіз деяких питань  
застосування судами законодавства  
про право власності при розгляді  
цивільних справ**

**До питання недійсності договору  
оренди землі з підстав відсутності  
у ньому істотної умови**

**Закон України «Про фінансовий  
лізинг»: складні питання  
застосування у контексті правових  
позицій Верховного Суду України**

**3(163)'2014**



ВИХОДИТЬ ДВАНДЦЯТЬ РАЗІВ НА РІК

Засноване 22 липня 1994 р.

Свідоцтво про державну реєстрацію серія КВ № 7710 від 12 серпня 2003 р.

Засновник — Верховний Суд України

Відповідно до постанови Президії ВАК України від 14 жовтня 2009 р. № 3-05/4 наукові статті, опубліковані у журналі, на підставі висновку експертної ради з юридичних наук, окремо у кожному конкретному випадку за поданням спеціалізованої вченої ради, зараховуються як фахові в галузі юридичних наук

### РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ:

**Пилипчук П.П.** — голова редакційної колегії, суддя Верховного Суду України у відставці, заслужений юрист України;

**Ярема А.Г.** — заступник голови редакційної колегії, заступник Голови Верховного Суду України — секретар Судової палати у цивільних справах, заслужений юрист України;

**Барбара В.П.** — заступник Голови Верховного Суду України — секретар Судової палати у господарських справах, кандидат юридичних наук, заслужений юрист України;

**Бейцун І.В.** — заступник керівника апарату Верховного Суду України, кандидат юридичних наук;

**Бень А.Б.** — начальник управління забезпечення видавничої діяльності Верховного Суду України, заслужений журналіст України;

**Волков О.Ф.** — заслужений юрист України;

**Городовенко В.В.** — голова Апеляційного суду Запорізької області, доктор юридичних наук, заслужений юрист України;

**Губар Л.О.** — начальник відділу міжнародного співробітництва Верховного Суду України;

**Кіреєва Н.О.** — кандидат юридичних наук, доцент, заслужений юрист України;

**Когут С.П.** — головний консультант служби керівника апарату Верховного Суду України;

**Короткевич М.Є.** — суддя Верховного Суду України, кандидат юридичних наук, заслужений юрист України;

**Кузнєцова Н.С.** — доктор юридичних наук, професор, академік НАПрНУ, заслужений діяч науки і техніки України;

**Мельник М.І.** — суддя Конституційного Суду України, доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України;

**Міщенко С.М.** — заступник голови Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, заслужений юрист України;

**Ромовська З.В.** — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України;

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

**Селіванов А.О.** — доктор юридичних наук, професор, академік НАПрНУ, заслужений юрист України;

**Сенін Ю.Л.** — секретар Пленуму Верховного Суду України, кандидат юридичних наук, заслужений юрист України;

**Сердюк В.В.** — заступник керівника апарату Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України;

**Сірий М.І.** — кандидат юридичних наук;

**Терлецький О.О.** — заступник секретаря Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України, заслужений юрист України;

**Хавронюк М.І.** — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України;

**Шакун В.І.** — доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрНУ, заслужений діяч науки і техніки України;

**Шумило М.Є.** — доктор юридичних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України.

**1** *Новини. Події. Факти*  
*News. Events. Facts*

**2** *Судова практика*  
*Court Practice*

**16** *Аналіз судової практики*  
*Survey of the Court Practice*

**16** **Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ**

*Analysis of some issues of application of the ownership laws by the courts when hearing the civil cases*

**32** *Судова практика і проблеми*  
*вдосконалення законодавства*  
*Court Practice and Challenges*  
*of Improvement of Legislation*

**32** **Романюк Я.М., Майстренко Л.О.**

До питання недійсності договору оренди землі з підстав відсутності у ньому істотної умови



**Romaniuk Ya.M., Maistrenko L.O.**  
On the matter of invalidity of the land lease agreement in absence of essential condition in it



**42** *На допомогу судді*  
*Providing Advice to Judge*

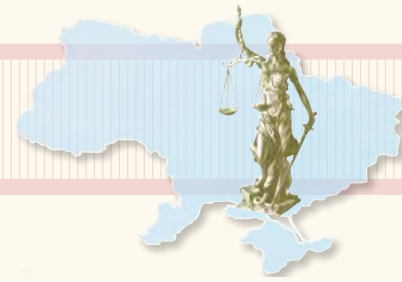
**42** **Барбара В.П., Грабовська А.О.** Закон України «Про фінансовий лізинг»: складні питання застосування у контексті правових позицій Верховного Суду України



**Barbara V.P., Hrabovska A.O.**  
The Law of Ukraine "On Financial Leasing": complicated issues of application in the context of legal position of the Supreme Court of Ukraine



*Міжнародні зв'язки*  
*International Ties*



## 7 квітня відбудеться XII позачерговий з'їзд суддів України

XII позачерговий з'їзд суддів України заплановано провести **7 квітня 2014 р.** у Кловському палаці — адміністративно-представницькому корпусі Верховного Суду України. Цю уточнену дату було визначено на засіданні Ради суддів України (далі — Рада) 14 березня. Вищий орган суддівського самоврядування у період між з'їздами суддів України зважив за доцільне запропонувати суддівському форуму розглянути питання про виконання завдань органів суддівського самоврядування щодо

забезпечення незалежності судів і суддів, заслухати звіт Державної судової адміністрації України про її роботу, зокрема щодо організаційного та фінансового забезпечення діяльності судів, а також про звільнення та обрання суддів Конституційного Суду України.

Прийняття цих рішень передувала інформація голови Ради **Василя Онопенка**, оприлюднена на її засіданні 6 березня, про звернення колективів судів та окремих суддів щодо загрози їх незалежності, без-

пеці та життю, спроб втручання у процес здійснення правосуддя, а також інформація про рух законопроектів, запропонованих Радою суб'єктам законодавчої ініціативи, з якою ознайомила колег заступник голови Ради **Раїса Ханова**. Окрім того, Рада заслухала доповідь в.о. Голови Державної судової адміністрації України **Володимира Півторака** про організаційні заходи з підготовки й проведення з'їзду суддів України та про стан виконання судових рішень, ухвалених за позовами суддів.

## Обрано делегатів на з'їзд та подано пропозиції щодо делегатів на конференції суддів



**17 березня** відбулися збори суддів Верховного Суду України, на яких були розглянуті питання про обрання делегатів на XII позачерговий з'їзд суддів України та подання пропозицій щодо делегатів на конференції суддів адміністративних, господарських та загальних судів.

Із шести запропонованих суддями кандидатів делегатами на XII позачерговий з'їзд суддів України збори обрали **Валентина Косарева**, **Віктора Кривенка** та **Василя Онопенка**.

Збори також вирішили подати радам суддів адміністративних, господарських та загальних судів України пропозиції щодо делегатів

на конференції суддів цих судів від Верховного Суду України **Петра Панталієнка**, **Олександра Потильчака** та **Наталії Лященко** відповідно.

Заслухавши інформацію Голови Верховного Суду України **Ярослава Романюка**, збори погодили наказ керівника апарату Верховного Суду України «Щодо економного та раціонального використання бюджетних коштів». Зокрема, прийняли рішення, які припиняють здійснення грошових витрат і видатків на низку товарів і послуг, виплату грошових винагород та встановлення тимчасових доплат, заповнення вакантних посад, забезпечують зменшення витрат на

оплату комунальних послуг та енергоносіїв тощо. Крім того, прийнято рішення про відчуження 37 службових автомобілів, які перебувають на балансі найвищого судового органу держави.

Керівнику апарату Верховного Суду України доручено забезпечити відчуження відповідних транспортних засобів, у тому числі автомобіля «Мерседес S-600», закріпленого за Головою Верховного Суду України, в установленому чинним законодавством порядку з подальшим зарахуванням коштів від реалізації до Державного бюджету України.





## РІШЕННЯ В АДМІНІСТРАТИВНИХ СПРАВАХ \*

Редакція ч. 5 ст. 12 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», якою розмір грошової допомоги визначено у розмірі п'яти мінімальних пенсій за віком, на час виникнення спірних відносин була чинною та не призупинялась іншими законодавчими актами, в тому числі Законом України «Про Державний бюджет України на 2009 рік», зміни до неї не вносились (на відміну від 2007 і 2008 років).

За таких обставин колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України дійшла висновку, що правовідносини щодо виплати грошової допомоги ветеранам війни у 2009 р. регулюються положеннями Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», а тому застосування до таких правовідносин положень Закону України «Про Державний бюджет України на 2009 рік» та підзаконного нормативного акта — постанови Кабінету Міністрів України «Про розміри разової грошової допомоги, що виплачується в 2009 році відповідно до Законів України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» та «Про жертви нацистських переслідувань», який суперечить Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», є помилковим

ПОСТАНОВА <sup>1</sup>

Іменем України

14 березня 2013 р. колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України, розглянувши в порядку письмового провадження справу за позовом Особи 1 до фінансового управління Генерального штабу Збройних Сил України (далі — управління Генштабу), Головного управління соціального захисту населення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації; далі — управління соцзахисту), Київського міського центру по нарахуванню та здійсненню соціальних виплат (далі — Центр) про визнання бездіяльності неправомірною та зобов'язання вчинити дії, **встановила:**

У червні 2008 р. Особа 1 звернулася до суду з позовом, в якому з урахуванням уточнення позовних вимог просила визнати неправомірною бездіяльність відповідачів і зобов'язати здійснити перерахунок та виплату щорічної разової грошової допомоги до 5 травня за 2005—2009 рр., стягнути з Центру суму недоплаченої грошової допомоги за вказаний період.

На обґрунтування позовних вимог Особа 1, посилаючись на ст. 8, ч. 3 ст. 22 Конституції Украї-

ни, ч. 2 ст. 2, ст. 12 Закону від 22 жовтня 1993 р. № 3551-ХІІ «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» (у редакції, чинній на час виникнення спірних відносин; далі — Закон № 3551-ХІІ), зазначила, що їй як учаснику бойових дій щорічно до 5 травня має виплачуватися грошова допомога у розмірі п'яти мінімальних пенсій за віком.

Дарницький районний суд м. Києва постановою від 24 червня 2009 р. позов задовольнив частково: визнав відмову управління Генштабу, управління соцзахисту, Центру щодо перерахунку та виплати позивачу як учаснику бойових дій грошової допомоги в розмірі п'яти мінімальних пенсій за віком відповідно до ст. 12 Закону № 3551-ХІІ за 2008—2009 рр. неправомірною; зобов'язав управління соцзахисту, Центр здійснити перерахунок та виплатити позивачу грошову допомогу в розмірі п'яти мінімальних пенсій за віком відповідно до ст. 12 Закону № 3551-ХІІ за 2008—2009 рр.

Апеляційний суд м. Києва постановою від 29 червня 2011 р. зазначене рішення суду скасував, прийняв нове рішення, яким позов задовольнив частково: визнав дії Центру неправомірними та зобов'язав виплатити позивачу як учаснику бойових дій грошову допомогу в розмірі п'яти

\* Публікується повний текст судових рішень із незначними редакційними правками.

<sup>1</sup> Постанова Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України від 14 березня 2013 р. у справі № 21-33а13.

мінімальних пенсій за віком, встановленому ч. 5 ст. 13 Закону № 3551-ХІІ, за 2008—2009 рр.

Вищий адміністративний суд України постановою від 26 квітня 2012 р. зазначені рішення судів попередніх інстанцій скасував, у позові про визнання бездіяльності неправомірною та зобов'язання вчинити дії щодо нарахування та виплати грошової допомоги за 2008—2009 рр. відмовив. Позовні вимоги про визнання бездіяльності неправомірною та зобов'язання вчинити дії щодо нарахування та виплати грошової допомоги за 2005—2007 рр. касаційний суд залишив без розгляду.

Не погоджуючись із постановою касаційного суду, Особа 1 звернулася із заявою про її перегляд Верховним Судом України з підстави, передбаченої п. 1 ч. 1 ст. 237 КАС.

На обґрунтування заяви додано копію постанови Вищого адміністративного суду України від 13 листопада 2012 р., яка, на думку заявника, підтверджує неоднакове правозастосування касаційним судом.

У справі, рішення в якій надано на підтвердження доводів заяви, касаційний суд скасував рішення судів попередніх інстанцій та ухвалив нове — про часткове задоволення позову і визнав неправомірними дії управління праці та соціального захисту населення Краснодонської районної державної адміністрації Луганської області щодо нарахування та виплати позивачу щорічної грошової допомоги до 5 травня відповідно до ч. 5 ст. 14 Закону № 3551-ХІІ. Вищий адміністративний суд України виходив із того, що позивач має статус учасника війни та у 2009 р. положення ч. 5 ст. 14 Закону № 3551-ХІІ були чинними і законодавчими актами не призупинялись, а тому відповідач під час виплати грошової допомоги неправомірно керувався постановою Кабінету Міністрів України (далі — КМУ) від 18 березня 2009 р. № 211 «Про розміри разової грошової допомоги, що виплачується в 2009 році відповідно до Законів України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» та «Про жертви нацистських переслідувань» (далі — постанова КМУ № 211).

Перевіривши наведені заявником доводи, колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України вважає, що заява про перегляд постанови касаційного суду підлягає задоволенню з таких підстав.

У справі, що розглядається, касаційний суд, скасовуючи рішення судів попередніх інстанцій, виходив із того, що відповідач здійснив виплату грошової допомоги за 2008 р. у квітні 2008 р. відповідно до постанови КМУ від 12 березня 2008 р. № 183 «Про розміри разової грошової допомоги,

що виплачується в 2008 році відповідно до Законів України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» та «Про жертви нацистських переслідувань», тобто коли положення п. 20 розд. ІІ «Внесення змін до деяких законодавчих актів України» Закону від 28 грудня 2007 р. № 107-VI «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» не були визнані неконституційними, внаслідок чого на час виплати грошової допомоги орган владних повноважень діяв у межах закону, тому його дії не можна вважати протиправними.

Щодо виплати позивачу грошової допомоги за 2009 р., то касаційний суд дійшов висновку, що за Законом від 26 грудня 2008 р. № 835-VI «Про Державний бюджет України на 2009 рік» (далі — Закон № 835-VI) учасникам бойових дій щорічно до 5 травня виплачується грошова допомога у розмірі, який визначається КМУ в межах бюджетних призначень, встановлених законом про Державний бюджет України. Позивач отримав у квітні 2009 р. допомогу в розмірі 340 грн на підставі постанови КМУ № 211, а Закон № 835-VI не був визнаний неконституційним, внаслідок чого, на думку касаційного суду, на час вчинення оскаржуваної дії (сплати допомоги) орган владних повноважень діяв у межах закону, тому його дії не можна вважати протиправними.

На думку колегії суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України, такий висновок не ґрунтується на правильному застосуванні норм матеріального права з огляду на таке.

Частиною 1 ст. 8 Конституції передбачено, що в Україні визнається і діє принцип верховенства права. При прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод (ч. 3 ст. 22 Конституції).

Згідно зі ст. 4 Закону № 3551-ХІІ ветеранами війни є особи, які брали участь у захисті Батьківщини чи в бойових діях на території інших держав. До ветеранів війни належать: учасники бойових дій, інваліди війни, учасники війни.

Відповідно до ст. 2 Закону № 3551-ХІІ нормативні акти органів державної влади та органів місцевого самоврядування, які обмежують права і пільги ветеранів війни, передбачені цим Законом, є недійсними.

Суд установив, що Особа 1 є учасником бойових дій та у квітні 2009 р. отримала грошову допомогу в розмірі 340 грн відповідно до постанови КМУ № 211.

У 2009 р. правовідносини щодо виплати позивачу грошової допомоги за 2009 р., а також розмір цієї виплати регулювалися Законом № 3551-ХІІ.

Частиною 5 ст. 12 Закону № 3551-ХІІ було передбачено, що щорічно до 5 травня учасникам бойових дій виплачується разова грошова допомога у розмірі п'яти мінімальних пенсій за віком.

Натомість у постанові КМУ № 211 установлено, що у 2009 р. виплата разової грошової допомоги, передбаченої Законами України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» та «Про жертви нацистських переслідувань», зокрема, учасникам бойових дій, здійснюється у розмірі 340 грн (п. 1 постанови КМУ № 211), тобто у розмірі меншому, ніж це було передбачено ч. 5 ст. 12 Закону № 3551-ХІІ.

Водночас редакція ч. 5 ст. 12 Закону № 3551-ХІІ, якою розмір грошової допомоги визначено у розмірі п'яти мінімальних пенсій за віком, на час виникнення спірних відносин була чинною, іншими законодавчими актами, в тому числі Законом № 835-VI, не призупинялась і зміни до неї не вносились (на відміну від 2007 і 2008 рр.).

За таких обставин колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України дійшла висновку, що правовідносини щодо виплати грошової допомоги ветеранам війни у 2009 р. регулюються положеннями Закону № 3551-ХІІ, а тому застосування до таких право-

відносин положень Закону № 835-VI та підзаконного нормативного акта — постанови КМУ № 211, який суперечить Закону 3551-ХІІ, є помилковим.

Таким чином, висновок касаційного суду у справі, яка розглядається, про правомірність дій органу владних повноважень щодо виплати позивачу грошової допомоги за 2009 р. у розмірі 340 грн є неправильним.

З урахуванням наведеного та відповідно до ч. 2 ст. 243 КАС постанова Вищого адміністративного суду України від 26 квітня 2012 р. в частині вимог щодо виплати грошової допомоги за 2009 р. підлягає скасуванню, а справа — направленню на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Керуючись статтями 241—243 КАС, колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України **п о с т а н о в и л а**:

Заяву Особи 1 задовольнити.

Постанову Вищого адміністративного суду України від 26 квітня 2012 р. скасувати в частині вимог щодо виплати грошової допомоги за 2009 р., а справу в цій частині направити на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Постанова є остаточною і не може бути оскаржена, крім випадку, встановленого п. 2 ч. 1 ст. 237 КАС.

**Згідно зі ст. 1 Указу Президента України від 24 квітня 2003 р. № 370/2003 «Про надбавки військовослужбовцям Служби безпеки України та працівникам органів внутрішніх справ України за безперервну службу»<sup>2</sup> Голові Служби безпеки України та Міністрові внутрішніх справ України надано право встановлювати відповідно військовослужбовцям Служби безпеки України і працівникам органів внутрішніх справ України щомісячні надбавки за безперервну службу в органах безпеки і органах внутрішніх справ у відсотках до грошового забезпечення, які мають високі результати у службовій діяльності, залежно від стажу служби в таких розмірах: понад 5 років — до 10 %; понад 10 років — до 30 %; понад 15 років — до 50 %; понад 20 років — до 70 %; понад 25 років — до 90 %.**

**Виходячи з положень цієї норми спірна надбавка має не загальнообов'язковий, а індивідуальний характер, оскільки є правом керівника та встановлюється за певних умов, а саме: наявності необхідного стажу безперервної служби та високих результатів у службовій діяльності. Отже, вказана надбавка належить до додаткових видів грошового забезпечення і має враховуватися при нарахуванні пенсії військовослужбовцям, особам рядового і начальницького складу, які отримували її під час проходження служби і були звільнені зі служби після її запровадження**

### ПОСТАНОВА<sup>3</sup>

Іменем України

28 березня 2013 р. колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України, розглянувши в порядку письмового

провадження справу за позовом Особи 1 до Головного управління Пенсійного фонду України в Донецькій області (далі — управління ПФУ) та державної податкової адміністрації у Донецькій області (далі — ДПА), третя особа — спеціалі-

<sup>2</sup> Указ втратив чинність на підставі Указу Президента від 18 грудня 2007 р. № 1234/2007.

<sup>3</sup> Постанова Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України від 28 березня 2013 р. у справі № 21-433а12.

зована державна податкова інспекція по роботі з великими платниками податків у м. Донецьку, про визнання дій неправомірними та зобов'язання здійснити перерахунок пенсії, **встановила:**

У травні 2009 р. Особа 1 звернулася до Калінінського районного суду м. Донецька з позовом, у якому з урахуванням уточнення позовних вимог просила: визнати неправомірними дії ДПА щодо розрахунків грошового забезпечення та обчислення пенсії; зобов'язати ДПА встановити станом на 29 квітня 1998 р. щомісячну надбавку до грошового забезпечення за службу на посадах слідчого у розмірі 10 %; зобов'язати ДПА підготувати та направити до управління ПФУ довідки про грошове забезпечення для перерахунку пенсії, в яких станом на 1 травня 2007 р. встановити надбавку за безперервну службу у розмірі 50 % та щомісячну надбавку до грошового забезпечення за службу на посадах слідчого у розмірі 10 %; зобов'язати управління ПФУ перерахувати пенсію станом на 1 травня 2007 р. відповідно до наданих ДПА довідок та виплатити різницю.

На обґрунтування позову Особа 1 послала-ся на те, що у квітні 1998 р. вона була звільнена з посади старшого слідчого відділу міжрегіонального управління податкової міліції ДПА у зв'язку з виходом на пенсію за вислугу років та відповідно до Закону від 9 квітня 1992 р. № 2262-ХІІ «Про пенсійне забезпечення осіб, звільнених з військової служби, та деяких інших осіб» (далі — Закон № 2262-ХІІ) їй була призначена пенсія, проте відповідач при її обчисленні не включив до складу грошового забезпечення щомісячну надбавку до грошового утримання за службу на посадах слідчого у розмірі 10 %, а також при її перерахунку з 1 травня 2007 р. не включив у довідку про грошове забезпечення надбавку за безперервну службу у розмірі 50 %, яка була їй призначена з 1 січня 2005 р. і яку вона отримувала протягом 2005—2006 рр.

Калінінський районний суд м. Донецька постановою від 1 лютого 2010 р. позов задовольнив.

Апеляційний суд Донецької області рішенням від 19 травня 2010 р. рішення суду першої інстанції скасував та прийняв нове, яким у задоволенні позову відмовив.

Вищий адміністративний суд України постановою від 20 вересня 2012 р. рішення Апеляційного суду Донецької області від 19 травня 2010 р. скасував, а постанову Калінінського районного суду м. Донецька від 1 лютого 2010 р. залишив у силі.

Не погоджуючись із рішенням суду касаційної інстанції, управління ПФУ та ДПА звернулися із заявами про перегляд зазначеної постанови Вищого адміністративного суду України з підстави, встановленої п. 1 ч. 1 ст. 237 КАС, посилаючись на неоднакове застосування Указу Президента України від 24 квітня 2003 р. № 370/2003 «Про надбавки військовослужбовцям Служби безпеки України та працівникам органів внутрішніх справ України за безперервну службу» (Указом Президента України від 12 липня 2003 р. № 595/2003<sup>4</sup> його дія поширена на осіб начальницького складу податкової міліції; далі — Указ № 370/2003).

Заявники просили постанову Вищого адміністративного суду України від 20 вересня 2012 р. скасувати, а справу направити на новий розгляд до касаційного суду. На підтвердження неоднакового застосування судом касаційної інстанції однієї й тієї ж самої норми права відповідачі надали копії рішень Вищого адміністративного суду України від 4 листопада 2010 р., 3 червня, 28 вересня, 3 листопада 2011 р., 17 лютого, 26 червня, 14 та 19 вересня і 28 лютого 2012 р. (№ К-30708/10, К-9902/07, К-15190/08, К-21789/08, К-7493/09, К-656/08, К-23717/08, К-17633/09, К-53572/09 відповідно).

Перевіривши наведені у заяві доводи, колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України дійшла висновку про наявність підстав для задоволення заяв з огляду на таке.

Ухвалюючи рішення, касаційний суд дійшов висновку, що оскільки надбавка за безперервну службу у розмірі 50 % встановлена та виплачувалась позивачу на підставі Указу № 370/2003, а постановою Кабінету Міністрів України (далі — КМУ) від 12 травня 2007 р. № 700 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 9 березня 2006 р. № 268» не передбачено підстав для перерахунку пенсії або зупинення дії Указу № 370/2003, то відповідач порушив право позивача на перерахунок пенсії з урахуванням такої надбавки.

У частині встановлення позивачу щомісячної надбавки до грошового утримання за службу на посадах слідчого у розмірі 10 % суд касаційної інстанції зазначив, що така надбавка встановлена постановою КМУ від 31 грудня 1996 р. № 1592 «Про умови оплати праці працівників органів податкової служби»<sup>5</sup> і мала виплачуватись позивачу незалежно від рішень керівництва.

У рішеннях касаційного суду, які додано на підтвердження доводів заяви, суди, вирішуючи спори про включення до грошового забезпечення

<sup>4</sup> Указ втратив чинність на підставі Указу Президента від 18 грудня 2007 р. № 1234/2007.

<sup>5</sup> Постанова втратила чинність на підставі постанови КМУ від 7 серпня 2013 р. № 597.

при перерахунку пенсії надбавки за безперервну службу, передбаченої Указом № 370/2003, дійшли висновку про правомірність дій податкових органів та органів ПФУ щодо перерахунку пенсії без урахування такої надбавки з огляду на те, що: її встановлення є правом, а не обов'язком керівника; вона була запроваджена після звільнення позивачів зі служби; пенсійним законодавством не передбачено перерахунку пенсій з урахуванням скасованих видів грошового забезпечення.

Аналіз наданих для порівняння судових рішень дає підстави вважати, що касаційний суд ухвалив різні за змістом судові рішення у подібних правовідносинах внаслідок неоднакового застосування норми матеріального права, а саме ст. 1 Указу № 370/2003 щодо встановлення надбавки за безперервну службу.

Вирішуючи питання про усунення розбіжностей у правозастосуванні, колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України виходить із такого.

Згідно зі ст. 1 Указу № 370/2003 Голові Служби безпеки України та Міністрові внутрішніх справ України надано право встановлювати відповідно військовослужбовцям Служби безпеки України і працівникам органів внутрішніх справ України щомісячні надбавки за безперервну службу в органах безпеки і органах внутрішніх справ у відсотках до грошового забезпечення, які мають високі результати у службовій діяльності, залежно від стажу служби в таких розмірах: понад 5 років — до 10 %; понад 10 років — до

30 %; понад 15 років — до 50 %; понад 20 років — до 70 %; понад 25 років — до 90 %.

Виходячи з положень цієї норми спірна надбавка має не загальнообов'язковий, а індивідуальний характер, оскільки є правом керівника та встановлюється за певних умов, а саме: наявності необхідного стажу безперервної служби та високих результатів у службовій діяльності. Отже, вказана надбавка належить до додаткових видів грошового забезпечення і має враховуватися при нарахуванні пенсії військовослужбовцям, особам рядового і начальницького складу, які отримували її під час проходження служби і були звільнені зі служби після її запровадження.

Таким чином, рішення касаційного суду у цій справі не відповідає наведеним вимогам законодавства та ґрунтується на неправильному застосуванні норми матеріального права.

З урахуванням наведеного постановою касаційного суду підлягає скасуванню з направленням справи на новий розгляд до цього ж суду.

Керуючись статтями 241—243 КАС, колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України **п о с т а н о в и л а**:

Заяви управління ПФУ та ДПА задовольнити.

Постанову Вищого адміністративного суду України від 20 вересня 2012 р. скасувати, справу направити на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Постанова є остаточною і оскарженню не підлягає, крім випадку, встановленого п. 2 ч. 1 ст. 237 КАС.

## РІШЕННЯ У ГОСПОДАРСЬКИХ СПРАВАХ

**Частиною 2 ст. 58 Закону України «Про банки і банківську діяльність»<sup>6</sup> встановлено, що банк не відповідає за невиконання або несвоєчасне виконання зобов'язань, зокрема у разі оголошення мораторію на задоволення вимог кредиторів. Протягом дії мораторію згідно із п. 2 ч. 3 ст. 85 цього Закону не нараховуються неустойка (штраф, пеня), інші фінансові (економічні) санкції за невиконання чи неналежне виконання зобов'язань перед кредиторами та зобов'язань щодо сплати податків і зборів (обов'язкових платежів)**

### ПОСТАНОВА

*Судової палати у господарських справах Верховного Суду України*

*від 2 липня 2013 р.*

*(в и т я з)*

До Верховного Суду України звернулося публічне акціонерне товариство «Комерційний банк «Надра» (далі — ПАТ) із заявою

про перегляд постанови Вищого господарського суду України від 25 вересня 2012 р. у справі № 34/218-22/171 за позовом Державної іпотечної установи до ПАТ про стягнення суми.

<sup>6</sup>У редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин.



На обґрунтування неоднакового застосування судом касаційної інстанції норм матеріального права заявник надав копію постанови Вищого господарського суду України від 14 вересня 2011 р. у справі № 4/517, у якій за тих самих обставин, застосувавши ті самі положення закону, суд касаційної інстанції дійшов висновку про відсутність підстав для стягнення нарахованої під час дії мораторію заборгованості за відсотками та пені за порушення зобов'язань, внаслідок чого було ухвалено різні за змістом судові рішення у подібних правовідносинах.

Заслухавши суддю-доповідача, пояснення представників сторін, перевіrivши наведені заявником обставини, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України вважає, що заява підлягає задоволенню з таких підстав.

Статтею 2 Закону від 7 грудня 2000 р. № 2121-III «Про банки і банківську діяльність» (далі — Закон № 2121-III; у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) визначено, що мораторієм є зупинення виконання банком зобов'язань перед кредиторами та зобов'язань щодо сплати податків і зборів (обов'язкових платежів) та зупинення заходів, спрямованих на забезпечення виконання цих зобов'язань.

Частиною 2 ст. 58 Закону № 2121-III встановлено, що банк не відповідає за невиконання або несвоєчасне виконання зобов'язань, зокрема, у разі оголошення мораторію на задоволення вимог кредиторів.

Протягом дії мораторію згідно із п. 2 ч. 3 ст. 85 Закону № 2121-III не нараховуються неустойка (штраф, пеня), інші фінансові (економічні) санкції за невиконання чи неналежне виконання зобов'язань перед кредиторами та зобов'язань щодо сплати податків і зборів (обов'язкових платежів).

Водночас суди попередніх інстанцій установили, що 10 лютого 2009 р. Правління Національного банку України (далі — Правління НБУ) прийняло постанову № 59 «Про призначення тимчасової адміністрації у відкритому акціонерному товаристві комерційному банку «Надра», відповідно до якої призначено тимчасову адміністрацію строком на один рік та

з метою створення сприятливих умов для відновлення фінансового стану банку введено мораторій на задоволення вимог кредиторів строком на шість місяців — з 10 лютого по 10 серпня 2009 р.

Постановою Правління НБУ від 5 серпня 2009 р. № 452 дію мораторію продовжено до 10 лютого 2010 р.

Отже, задовольняючи позовні вимоги, суди нижчих інстанцій не врахували, що на правовідносини, що виникли між сторонами, поширюється дія мораторію на задоволення вимог кредиторів, яка була продовжена до 10 лютого 2010 р., а тому неправильно визначили розмір сум, належних до стягнення.

З огляду на викладене суд касаційної інстанції, залишаючи без змін судові рішення першої та апеляційної інстанцій про задоволення позовних вимог, дійшов хибного висновку про можливість нарахування і стягнення відсотків за користування кредитом, інфляційних втрат від суми неповернутого кредиту та пені під час дії мораторію, у зв'язку з чим прийнята ним постанова є незаконною.

Аналогічну правову позицію про неможливість стягнення неустойки (штрафу, пені), інших фінансових (економічних) санкцій за невиконання чи неналежне виконання зобов'язань перед кредиторами та зобов'язань щодо сплати податків і зборів (обов'язкових платежів) викладено у постанові Верховного Суду України від 10 жовтня 2011 р. у справі № 24/45-33/277 за позовом товариства з обмеженою відповідальністю «Українсько-чеське спільне підприємство «Ройал.ЛТД» до акціонерного комерційного банку «Національний кредит» про стягнення суми.

Керуючись статтями 111<sup>23</sup>—111<sup>25</sup> ГПК, Судова палата у господарських справах Верховного Суду України постановила: заяву ПАТ задовольнити, постанову Вищого господарського суду України від 25 вересня 2012 р. у справі № 34/218-22/171 скасувати, а справу направити на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

Постанова є остаточною і може бути оскаржена тільки на підставі, встановленій п. 2 ч. 1 ст. 111<sup>16</sup> ГПК.

## РІШЕННЯ У КРИМІНАЛЬНИХ СПРАВАХ

Відповідно до ч. 2 ст. 4 КК України злочинність і караність, а також інші кримінально-правові наслідки діяння визначаються законом, що діяв на час вчинення цього діяння. Якщо новий закон пом'якшує кримінальну відповідальність, то необхідно враховувати вимоги ст. 5 КК України, відповідно до якої закон про кримінальну відповідальність, що скасовує злочинність діяння, пом'якшує кримінальну відповідальність або іншим чином поліпшує становище особи, має зворотну дію у часі, тобто поширюється на осіб, які вчинили відповідні діяння до набрання таким законом чинності

### ПОСТАНОВА

Судової палати у кримінальних справах Верховного Суду України  
від 3 жовтня 2013 р. у справі № 5-33кс13  
(в и т я з)

Станично-Луганський районний суд Луганської області вироком від 14 серпня 2012 р. засудив Т.: за ч. 2 ст. 366 КК до позбавлення волі на строк три роки з позбавленням права обіймати посади, пов'язані з виконанням адміністративних та організаційно-розпорядчих функцій, на строк два роки та на підставі ст. 49 КК звільнив його від відбування покарання у зв'язку із закінченням строків давності; за ч. 2 ст. 364 КК до позбавлення волі на строк чотири роки з позбавленням права обіймати посади, пов'язані з виконанням адміністративних та організаційно-розпорядчих функцій, на строк два роки та зі штрафом у розмірі 10 тис. грн. На підставі ст. 75 КК Т. звільнено від відбування основного покарання з випробуванням з іспитовим строком два роки та покладено на нього обов'язки, передбачені пунктами 2—4 ч. 1 ст. 76 КК.

Т. визнано винуватим у тому, що 1 лютого 2005 р. він як голова та засновник селянського (фермерського) господарства (далі — СФГ), зловживаючи своїм службовим становищем, у супереччя положенням ст. 3 Закону від 19 червня 2003 р. № 973-IV «Про фермерське господарство», згідно з яким членами фермерських господарств можуть бути лише родичі або члени сім'ї голови господарства, вніс зміни до п. 1.2 статуту СФГ, включивши до його складу своїх знайомих, яким після реєстрації зазначеного статуту в районній державній адміністрації були виділені у приватну власність земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства з наданням державних актів на право власності.

Внаслідок незаконної передачі земельних ділянок сільській раді завдано матеріальних збитків на загальну суму 109 тис. 370 грн 42 коп., що потягло тяжкі наслідки.

Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвалою від 21 травня 2013 р. вирок місцевого суду змінив: виключив рішення про призначення Т. додаткового покарання за ч. 2 ст. 364 КК (в редакції Закону від 15 квітня 2008 р.); у порядку ст. 395 КПК 1960 р. дії Т. перекваліфікував із ч. 2 на ч. 1 ст. 366 КК (в редакції Закону від 11 червня 2009 р.) і призначив покарання у виді обмеження волі на строк три роки з позбавленням права обіймати посади, пов'язані з виконанням адміністративних та організаційно-розпорядчих функцій, на строк три роки, та на підставі ст. 49 КК звільнив його від відбування цього покарання у зв'язку із закінченням строків давності.

У решті вирок залишено без змін.

У заяві про перегляд судового рішення Верховним Судом України заступник Генерального прокурора України порушив питання про скасування ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 21 травня 2013 р. і направлення справи на новий касаційний розгляд. Він вважав, що суд касаційної інстанції неоднаково застосував одну й ту саму норму кримінального закону щодо подібних суспільно небезпечних діянь, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень. На думку прокурора, оскільки Т. зловживав повноваженнями як службова особа юридичної особи приватного права, то його діяння мають кваліфікуватися не за ч. 2 ст. 364 КК, а за ч. 2 ст. 364<sup>1</sup> КК у редакції Закону № 3207-VI від 7 квітня 2011 р.

На обґрунтування своєї позиції прокурор послався на правові висновки, висловлені в ухвалі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 17 травня 2012 р., в якій зловживання повноваженнями, вчинені технічним директором

товариства з обмеженою відповідальністю (далі — ТОВ), були розцінені касаційним судом як зловживання повноваженнями службовою особою юридичної особи приватного права і кваліфіковані за ч. 2 ст. 364<sup>1</sup> КК, яка була чинною на час вчинення цього злочину зазначеною службовою особою.

Судова палата у кримінальних справах Верховного Суду України заслухала суддю-доповідача, пояснення прокурора про необхідність задоволення заяви, перевірила матеріали кримінальної справи й матеріали, додані до заяви, обговорила викладені в заяві доводи та висновки членів Науково-консультативної ради при Верховному Суді України і дійшла висновку, що заява підлягає задоволенню з огляду на таке.

Зіставлення фактичних обставин суспільно небезпечного діяння, передбаченого ст. 364 КК, за вчинення якого засуджено Т., із фактичними обставинами діяння, щодо якого висловлена правова позиція касаційного суду в наданому для порівняння рішенні, дають підстави стверджувати, що вони подібні між собою за ознаками, характерними для цього складу злочину. Водночас ці діяння отримали різну правову оцінку і були кваліфіковані відповідно за статтями 364 та 364<sup>1</sup> КК.

Відмінність у застосуванні норми закону про кримінальну відповідальність до зазначених в оспореному й порівнюваному судових рішеннях фактичних обставин суспільно небезпечних діянь дає змогу провадити перегляд справи по суті заявлених у заяві вимог на предмет законності та обґрунтованості оспореного рішення (підстава: п. 1 ч. 1 ст. 400<sup>12</sup> КПК 1960 р. — неоднакове застосування судом касаційної інстанції однієї й тієї самої норми закону про кримінальну відповідальність щодо подібних суспільно небезпечних діянь, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень).

Відповідно до положень ст. 400<sup>11</sup>, п. 1 ч. 1 ст. 400<sup>12</sup>, ч. 1 ст. 400<sup>21</sup>, частин 1 та 2 ст. 400<sup>22</sup> КПК 1960 р. перегляд оспореного рішення провадиться з огляду на ті фактичні обставини справи, які були встановлені й визнані доведеними судом першої інстанції, з дійсністю, достатністю та достовірністю яких погодився суд касаційної інстанції.

Предметом перегляду цієї справи є неоднакова правова позиція суду касаційної інстанції щодо чинності закону про кримінальну відповідальність у часі та його зворотної дії.

Висновок про правозастосування у цьому питанні сформувано в постанові Вер-

ховного Суду України від 14 березня 2013 р. (справа № 5-1кс13).

Відповідно до зазначеного висновку злочинність і караність, а також інші кримінально-правові наслідки діяння визначаються законом, що діяв на час вчинення цього діяння (ч. 2 ст. 4 КК). Однак якщо новий закон пом'якшує кримінальну відповідальність, то необхідно враховувати вимоги ст. 5 КК, відповідно до якої закон про кримінальну відповідальність, що скасовує злочинність діяння, пом'якшує кримінальну відповідальність або іншим чином поліпшує становище особи, має зворотню дію у часі, тобто поширюється на осіб, які вчинили відповідні діяння до набрання таким законом чинності.

У кримінальній справі, в якій заперечується рішення суду касаційної інстанції, та в судовому рішенні, наданому для порівняння, протиправні діяння вчинено засудженими приблизно в один і той самий проміжок часу. Т. вчинив злочини в лютому 2005 р. у зв'язку з виконанням своїх службових обов'язків голови та засновника СФГ, а засуджений у справі, рішення щодо якого надано для порівняння, — протягом грудня 2006 р., перебуваючи на посаді технічного директора ТОВ. Отже, засуджені діяли як службові особи юридичної особи приватного права, кримінальну відповідальність яких за зловживання своїми повноваженнями встановлено ст. 364<sup>1</sup> КК (КК доповнено Законом від 7 квітня 2011 р. № 3207-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відповідальності за корупційні правопорушення», який набрав чинності 1 липня 2011 р.).

Таким чином, у ст. 364<sup>1</sup> КК законодавець визначив відповідальність спеціального суб'єкта — службової особи юридичної особи приватного права, яка, порівняно з відповідальністю, передбаченою ч. 2 ст. 364 КК (в ред. Закону від 15 квітня 2008 р.), за якою засуджено Т., є більш м'якою, отже, поліпшує становище засудженої особи. Враховуючи зазначене, відповідно до положень ст. 5 КК від 1 липня 2011 р. в аналогічних справах має застосовуватися новий закон про кримінальну відповідальність, тобто ст. 364<sup>1</sup> КК.

Незважаючи на це, за результатами судового розгляду справи щодо Т. суд першої інстанції у вироку від 14 серпня 2012 р. та суд касаційної інстанції в ухвалі від 21 травня 2013 р. погодилися з кваліфікацією його дій за ч. 2 ст. 364 КК в редакції Закону від 15 квітня 2008 р., запропонованій органом досудового слідства.

За схожих обставин подібні суспільно небезпечні діяння отримали іншу кримінально-правову оцінку касаційного суду. Зважаючи на те, що на час розгляду цієї справи існувала спеціальна більш м'яка норма закону про кримінальну відповідальність, касаційний суд перекваліфікував дії засудженого із ч. 2 ст. 364 КК на ч. 2 ст. 364<sup>1</sup> КК, при цьому положення санкції цієї норми закону фактично не застосував.

З'ясування причин та умов такого застосування норм закону в порівнюваному рішенні (призначення покарання) відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 400<sup>12</sup> і ч. 2 ст. 400<sup>22</sup> КПК 1960 р. перебуває за межами предмета перегляду, у зв'язку з чим Верховний Суд України позбавлений можливості висловити свою позицію щодо цього.

Зіставлення правових висновків оскарженого та порівнюваного судових рішень свідчить про наявність неоднакового застосування судом

касаційної інстанції однієї й тієї самої норми кримінального закону щодо подібних суспільно небезпечних діянь, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень. Тому рішення касаційного суду щодо Т. підлягає скасуванню, а справа — направленню на новий касаційний розгляд, оскільки відповідно до положень ст. 400<sup>22</sup> КПК 1960 р. іншого способу усунення виявленого Верховним Судом України неоднакового застосування норми кримінального закону не передбачено.

Керуючись п. 15 розд. XI «Перехідні положення» КПК, статтями 400<sup>20</sup>, 400<sup>21</sup>, 400<sup>23</sup> КПК 1960 р., Судова палата у кримінальних справах Верховного Суду України скасувала ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 21 травня 2013 р. щодо Т., а справу направила на новий касаційний розгляд.

## РІШЕННЯ У ЦИВІЛЬНИХ СПРАВАХ

З огляду на аналіз змісту ст. 1, ч. 1 ст. 5, ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» у поєднанні з нормами статей 1, 6, 9, 61 ЖК України, ст. 29 ЦК України місцем постійного проживання особи є жиле приміщення, в якому особа постійно проживає, має передбачені ст. 64 ЖК України права користування цим приміщенням і на яке за особою зберігається це право й у разі тимчасової відсутності, а отже, і право на приватизацію разом з іншими членами сім'ї.

Усупереч наведеним положенням закону суд помилково пов'язав право осіб на приватизацію з фактом їхньої реєстрації в спірній квартирі, яка здійснюється на підставі Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні», а не з їхнім правом на житло та фактом проживання у квартирі

### ПОСТАНОВА

*Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України  
від 30 січня 2013 р. у справі № 6-125цс12  
(в и т я з)*

У вересні 2004 р. Т., яка діє в своїх інтересах та в інтересах неповнолітнього З.О., пред'явила в суді позов до управління житлово-комунального господарства Одеської міської ради (далі — УЖКГ) про визнання приватизації недійсною.

Позивачка зазначила, що на підставі розпорядження Одеського міського голови від 8 грудня 2003 р. її чоловіку, З.С., було видано ордер на сім'ю у складі п'яти осіб, у тому числі: її, їхніх двох дітей і матері З.С. — З.Л., на право зайняття чотирикімнатної квартири.

У лютому 2004 р. вона та її малолітній син — З.О., 2002 р. н., вселилися до зазначеної квартири, зареєструвалися в ній і постійно проживають.

У травні 2004 р. померла З.Л., а в липні 2004 р. помер чоловік Т. — З.С. Згодом Т. дізналася, що на підставі заяви З.Л. від 26 березня 2004 р. розпорядженням органу приватизації УЖКГ від 26 березня 2004 р. спірна квартира передана в приватну власність останній, про що того самого дня видано свідоцтво про право власності.

Проте З.Л. ніколи не вселялася до спірної квартири, жодного дня в ній не проживала, постійно мешкала в належному їй на праві власності будинку, де й було зареєстровано її смерть.

Пославшись на те, що такою приватизацією квартири порушені їхні житлові права, Т. просила позов задовольнити, визнати незаконними розпорядження органу приватизації УЖКГ від 26 березня 2004 р. та видане на його підставі свідоцтво про право власності на житло від 26 березня 2004 р. на ім'я З.Л.

Приморський районний суд м. Одеси рішенням від 14 жовтня 2004 р. позов Т. задовольнив.

На виконання зазначеного рішення було видано розпорядження УЖКГ від 1 листопада 2004 р. про визнання недійсною приватизації спірної квартири на ім'я З.Л.

Розпорядженням органу приватизації від 1 листопада 2004 р. спірну квартиру передано у власність Т. та неповнолітнього З.О.

Ухвалою того самого суду від 13 вересня 2005 р. вищезазначене рішення суду скасовано за нововиявленими обставинами.

У грудні 2004 р. З.В. звернувся до суду з позовом до УЖКГ, комунального підприємства «Міське агентство з приватизації житла» Одеської міської ради, Т., З.О., який у січні 2006 р. уточнив, і просив: визнати недійсним розпорядження органу приватизації від 1 листопада 2004 р., яким скасовано розпорядження про приватизацію спірної квартири та свідоцтво про право власності на квартиру на ім'я З.Л.; визнати недійсними розпорядження органу приватизації про передачу спірної квартири у власність Т. і її сина, З.О., від 1 листопада 2004 р. та видане на його підставі свідоцтво про право власності на житло від 1 листопада 2004 р.; визнати за ним у порядку спадкування право власності на квартиру.

З.В. зазначив, що спірну квартиру отримав його брат — З.С., у ній проживали та були зареєстровані: З.С., З.О. та мати — З.Л.

У березні 2004 р. З.С. і З.О. знято з реєстраційного обліку, а З.Л. на законних підставах 26 березня 2004 р. приватизувала спірну квартиру.

У травні 2004 р. З.Л. померла, він — єдиний спадкоємець, за заповітом прийняв спадщину в установленому законом порядку.

Відповідачка з неповнолітнім сином незаконно заволоділи квартирою, уже після смерті З.Л. зареєструвалися в ній та безпідставно приватизували квартиру на своє ім'я.

Справу суди розглядали неодноразово.

У листопаді 2008 р. Т. доповнила свої позовні вимоги та просила визнати незаконними зняття її разом із неповнолітнім З.О. з реєстраційного обліку 26 березня 2004 р. та реєстрацію 15 березня 2004 р. в спірній квартирі З.Л.

Вона зазначила, що відповідно до пунктів 11, 15 Тимчасового порядку реєстрації фізичних осіб за місцем проживання (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 16 січня 2003 р. № 35<sup>7</sup>), який діяв до травня 2006 р., для здійснення реєстрації та зняття з реєстраційного обліку за місцем проживання особа подає письмову заяву.

Проте з такою заявою до відповідних органів вона ніколи не зверталася, немає й заяви З.Л. на реєстрацію її в спірній квартирі.

Останнім рішенням Приморського районного суду м. Одеси від 18 листопада 2011 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Одеської області від 28 березня 2012 р., у задоволенні позовних вимог Т. відмовлено, позов З.В. задоволено: визнано недійсним розпорядження УЖКГ від 1 листопада 2004 р. «Про визнання недійсними розпорядження органу приватизації від 26 березня 2004 р. та свідоцтва від 26 березня 2004 р. про право власності на житло»; визнано недійсними розпорядження УЖКГ від 1 листопада 2004 р. та свідоцтво про право власності на житло від 1 листопада 2004 р., видане на ім'я Т. та З.О.; визнано за З.В. право власності в порядку спадкування на квартиру за заповітом після смерті З.Л., яка померла у травні 2004 р.

Суддя Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвалою від 15 травня 2012 р. відмовив у відкритті касаційного провадження у справі.

У поданій до Верховного Суду України заяві про перегляд ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 15 травня 2012 р. Т. порушила питання про скасування ухвалених у справі рішень судів та ухвалення нового рішення про задоволення її позову з підстав, передбачених п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК, — неоднакового застосування судами касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах, зокрема ст. 5 Закону від 19 червня 1992 р. № 2482-ХІІ «Про приватизацію державного житлового фонду» (далі — Закон № 2482-ХІІ).

<sup>7</sup>Постанова втратила чинність, але була чинною на момент виникнення спірних правовідносин.

Як на приклад наявності зазначеної підстави для подання заяви про перегляд судових рішень Т. послалася на ухвалу Верховного Суду України від 4 квітня 2007 р. та ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 4 липня 2011 р.

Т. вказала на те, що правові висновки Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ про застосування норм матеріального права, покладені в основу судового рішення, яке переглядається, не є однаковими з висновками, зробленими судами касаційної інстанції в наведених для прикладу судових рішеннях, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

Заслухавши доповідь судді, перевіривши наведені в заяві доводи, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України дійшла висновку, що заява про перегляд оскаржуваних судових рішень підлягає частковому задоволенню з таких підстав.

Відповідно до ст. 353 ЦПК Верховний Суд України переглядає судові рішення у цивільних справах виключно з підстав і в порядку, встановлених цим Кодексом.

За положеннями п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК підставою для подання заяви про перегляд судових рішень у цивільних справах є неоднакове застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

Суди встановили, що на підставі розпорядження Одеського міського голови від 8 грудня 2003 р. З.С. як співробітнику управління Міністерства внутрішніх справ України видано ордер на право зайняття чотирикімнатної квартири на сім'ю у складі п'яти осіб — на нього, його дружину — Т., їхніх двох дітей та матір — З.Л.

24 лютого 2004 р. на підставі заяви, поданої Т., остання разом з її неповнолітнім сином були зареєстровані в зазначеній квартирі.

15 березня 2004 р. у квартирі було зареєстровано З.Л.

26 березня 2004 р. Т. та її неповнолітнього сина З.О. знято з реєстраційного обліку.

Відмовляючи в задоволенні позову Т. та задовольняючи позов З.В., суд першої інстанції, з висновками якого погодилися суди апеляційної та касаційної інстанцій, виходив із того, що Т. на час приватизації спірної квартири З.Л., 26 березня 2004 р., не була зареєстрована у ній, оскільки була знята цього самого дня з реєстраційного

обліку за вказаною адресою, а отже, З.Л. правомірно здійснила приватизацію спірної квартири, тому що єдина була зареєстрована в спірній квартирі на час її приватизації.

Разом із цим у судових рішеннях, доданих до заяви Т. як приклад неоднакового застосування судами касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, міститься висновок про те, що суд під час розгляду спору про визнання недійсним свідоцтва про право власності на жиле приміщення на підставі ч. 2 ст. 8 Закону № 2482-ХІІ повинен враховувати, що передача займаних квартир (будинків) здійснюється в спільну сумісну або часткову власність громадян за письмовою згодою повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у даній квартирі (будинку), у тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, з обов'язковим визначенням власника квартири.

Таким чином, виявлено неоднакове застосування касаційним судом норм матеріального права, а саме Закону № 2482-ХІІ.

Вирішуючи питання про усунення розбіжностей у застосуванні касаційними судами зазначеної норми матеріального права, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України виходила з такого.

Відповідно до ст. 1, ч. 1 ст. 5, ст. 8 Закону № 2482-ХІІ наймачі квартир (будинків) державного житлового фонду та члени їх сімей, які постійно проживають у квартирі разом із наймачем або за якими зберігається право на житло, мають право на приватизацію займаних квартир шляхом передачі їм цих квартир в спільну сумісну або часткову власність за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно мешкають у даній квартирі, в тому числі тимчасово відсутніх, за якими зберігається право на житло, на підставі рішення відповідного органу приватизації.

Суди встановили, що Т. і З.О. вселилися до спірної квартири на підставі ордера, виданого у тому числі й на їхнє ім'я, та були в установленому законом порядку зареєстровані за відповідною адресою 24 лютого 2004 р.

Згідно із ч. 3 ст. 9 ЖК<sup>8</sup> ніхто не може бути обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і в порядку, передбачених законом.

З огляду на аналіз змісту Закону № 2482-ХІІ у поєднанні з нормами статей 1, 6, 9, 61 ЖК, ст. 29 ЦК місцем постійного проживання особи є

<sup>8</sup>У редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин.

жиле приміщення, в якому особа постійно проживає, має передбачені ст. 64 ЖК права користування цим приміщенням і на яке за особою зберігається це право й у разі тимчасової відсутності, а отже, і право на приватизацію разом з іншими членами сім'ї.

Місцем проживання дитини до дев'яти років є місце проживання її батьків або одного з них, з ким вона проживає.

Усупереч наведеним положенням законодавства суди пов'язали право Т. та неповнолітнього З.О. на приватизацію з фактом реєстрації вказаних осіб у спірній квартирі, яка здійснюється на підставі Закону від 11 грудня 2003 р. № 1382-IV «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні», а не з їхнім правом на житло та фактом проживання у квартирі.

Рішення суду у справі, яка переглядається, не ґрунтується на вимогах матеріального права,

оскільки не містить будь-яких висновків щодо доводів Т. про її право на участь у приватизації спірної квартири у зв'язку з наявністю права на житло, постійним проживанням у квартирі разом із неповнолітнім сином та зняття її з реєстраційного обліку поза її волею.

За таких обставин, керуючись статтями 355, 360<sup>2</sup>, 360<sup>3</sup>, 360<sup>5</sup> ЦПК, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України заяву Т. про перегляд Верховним Судом України рішення Приморського районного суду м. Одеси від 18 листопада 2011 р., ухвали Апеляційного суду Одеської області від 28 березня 2012 р. та ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 15 травня 2012 р. задовольнила частково: ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 15 травня 2012 р. скасувала, справу передала на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

**Згідно із частинами 1 та 2 ст. 5 ЦК України акти цивільного законодавства регулюють відносини, які виникли з дня набрання ними чинності; акт цивільного законодавства не має зворотної дії у часі, крім випадків, коли він пом'якшує або скасовує цивільну відповідальність особи.**

**Законом України «Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя», що набрав чинності 8 лютого 2011 р., ст. 61 СК України доповнено ч. 5, якою передбачено, що об'єктом права спільної сумісної власності подружжя є земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації<sup>9</sup>.**

**Визнаючи спірні земельні ділянки, одержані сторонами в 1996 та 2009 рр., спільною сумісною власністю подружжя, суди безпідставно керувалися ч. 5 ст. 61 СК, застосувавши цю норму до правовідносин, що виникли до набрання чинності згаданим вище Законом**

#### ПОСТАНОВА

*Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України  
від 6 лютого 2013 р. у справі № 6-175цс12  
(в и т я з)*

У лютому 2011 р. Г.Л. звернулася до суду з позовом до Г.С. про поділ майна подружжя та стягнення грошової компенсації.

Позивачка послалася на те, що 19 липня 2007 р. за час шлюбу та за спільні кошти й кошти, отримані в кредит, вона та відповідач придбали автомобіль «Ауді Q7», вартість якого становила 666 тис. 45 грн; вони витратили спільні кошти в розмірі 423 тис. 45 грн.

Пославшись на зазначені обставини, Г.Л. просила суд стягнути з Г.С. на її користь грошову компенсацію в розмірі 211 тис. 522 грн 50 коп., а спірний автомобіль залишити відповідачу.

У грудні 2011 р. Г.С. звернувся до суду із зустрічним позовом про поділ майна, пославшись на те, що з 17 лютого 1990 р. перебував у шлюбі з Г.Л., рішенням Солом'янського районного суду м. Києва від 2 липня 2010 р. цей шлюб розірвано. За час шлюбу ними набуто дві земельні ділянки, які зареєстровані на його ім'я, та одну земельну

<sup>9</sup>Частину 5 ст. 61 виключено на підставі Закону від 17 травня 2012 р. № 4766-VI.

ділянку, яка зареєстрована на ім'я Г.Л., а також автомобіль «Ауді Q7» вартістю 666 тис. 45 грн; крім того, вони мають спільні грошові зобов'язання перед Д.С. на суму 250 тис. доларів США. На купівлю автомобіля вони витратили спільні кошти: аванс, внесений у ТОВ «Ауді-Центр Київ», у розмірі 166 тис. 45 грн, сплата реєстраційного обліку в органах Державтоінспекції в розмірі 17 тис. 401 грн 13 коп., отримання страхових полісів у сумі 18 тис. 524 доларів США, установа супутникового супроводження у сумі 10 тис. грн, сплата кредиту «ОТП Банк» за період з липня 2007 р. до грудня 2009 р. — 54 тис. 997 доларів США, амортизація автомобіля, яка становить 273 тис. 404 грн, а всього було витрачено 1 млн 238 тис. 306 грн.

Г.С. просив суд поділити майно подружжя; визнати спірний автомобіль спільним майном; визнати за Г.Л. право власності на ½ частину автомобіля та кредитні зобов'язання перед «ОТП Банк», стягнувши з неї на його користь грошову компенсацію в розмірі 619 тис. 153 грн; визнати за ним право власності на дві земельні ділянки, які належать Г.С. та Г.Л. на підставі державного акта на право власності; визнати за Г.Л. право власності на земельну ділянку, яка належить їм на підставі державного акта, виданого на підставі рішення Сквирської міської ради (далі — міськрада) від 12 грудня 1996 р.; боргові зобов'язання перед Д.С. у розмірі 2 млн грн розподілити між сторонами по 1 млн грн.

Солом'янський районний суд м. Києва рішенням від 6 квітня 2012 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду м. Києва від 7 серпня 2012 р., у задоволенні позову Г.Л. відмовив, зустрічний позов Г.С. задовольнив частково. Визнано об'єктами спільної сумісної власності подружжя: автомобіль «Ауді Q7», земельні ділянки, які належать їм відповідно до державного акта на право власності, виданого на підставі рішення міськради від 12 грудня 1996 р., та відповідно до державних актів від 24 лютого 2009 р. на право власності на дві земельні ділянки. Постановлено визнати за Г.Л. право власності на ½ частину автомобіля «Ауді Q7» і визнати за нею зобов'язання щодо виконання кредитного договору від 25 липня 2007 р. та договору застави автотранспортного засобу від 25 липня 2007 р. в ½ частині відповідно до розрахунків банку; визнати за Г.С. право власності на ½ частину автомобіля «Ауді Q7» і визнати за ним зобов'язання щодо виконання кредитного договору від 25 липня 2007 р. та договору застави автомобіля від 25 липня 2007 р. в ½ частині відповідно

до розрахунків банку. Постановлено визнати за Г.С. право власності на дві земельні ділянки згідно з державними актами на право власності від 24 лютого 2009 р.; визнати за Г.Л. право власності на земельну ділянку згідно з державним актом на підставі рішення міськради від 12 грудня 1996 р.; визнано грошові зобов'язання перед Д.С. солідарними борговими зобов'язаннями сторін та розподілено їх по 1 млн грн за кожним із сторін.

Ухвалою судді Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 17 вересня 2012 р. відмовлено у відкритті касаційного провадження у справі за касаційною скаргою Г.Л. на рішення Солом'янського районного суду м. Києва від 6 квітня 2012 р. та ухвалу Апеляційного суду м. Києва від 7 серпня 2012 р.

У поданій до Верховного Суду України 7 грудня 2012 р. заяві Г.Л. просила скасувати ухвалу судді Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 17 вересня 2012 р., а справу направити на новий розгляд до суду касаційної інстанції, пославшись на неоднакове застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, зокрема ч. 5 ст. 61 СК.

У заяві як приклад неоднакового застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права Г.Л. навела ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 26 березня 2012 р. (справа № 6-12635ск12), від 23 травня 2012 р. (справа № 6-1289св12) та від 20 червня 2012 р. (справа № 6-67530св12).

Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвалою від 24 грудня 2012 р. справу допустив до провадження у Верховному Суді України.

Заслухавши суддю-доповідача, пояснення представника Г.Л. та перевіrivши наведені в заяві доводи, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України дійшла висновку про те, що заява підлягає задоволенню з таких підстав.

Згідно зі ст. 355 ЦПК заява про перегляд судових рішень у цивільних справах може бути подана виключно з підстав: 1) неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах; 2) встановлення міжнародною судовою установою, юрисдикція якої визнана Україною, порушення



Україною міжнародних зобов'язань при вирішенні справи судом.

Суди встановили, що 17 лютого 1990 р. між сторонами укладено шлюб. Рішенням Солом'янського районного суду м. Києва від 2 липня 2010 р. цей шлюб розірвано. За час шлюбу Г.С. уклав договір позики з Д.С. на суму 250 тис. доларів США, що становило 2 млн грн. Отримані в позику кошти були частково витрачені на купівлю спірного автомобіля, предметів побуту, оплату навчання неповнолітнього сина та на інші потреби сім'ї.

Міськрада рішенням від 12 грудня 1996 р. виділила Г.С. земельну ділянку для ведення садівництва. 9 січня 1997 р. він отримав державний акт на право приватної власності на зазначену земельну ділянку.

Розпорядженням Чорноморської районної державної адміністрації від 7 лютого 2009 р. Г.С. виділено земельну ділянку рекреаційного призначення. 24 лютого 2009 р. він отримав державний акт на право власності на цю земельну ділянку.

Г.Л. також виділено земельну ділянку рекреаційного призначення розпорядженням Чорноморської районної державної адміністрації від 7 лютого 2009 р. Державний акт на право власності на земельну ділянку вона отримала 24 лютого 2009 р.

Відмовляючи в задоволенні первісного позову Г.Л. та частково задовольняючи зустрічні позовні вимоги Г.С., суд першої інстанції, з яким погодилися суди апеляційної та касаційної інстанцій, виходив із того, що майно, яке було набуто сторонами за час шлюбу та існувало на момент розлучення, а також грошові зобов'язання перед іншими особами є об'єктами спільної сумісної власності подружжя, у тому числі й земельні ділянки, на підставі ч. 5 ст. 61 СК.

Проте в наданих заявницею для підтвердження неоднакового застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права ухвалах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 26 березня 2012 р., від

23 травня 2012 р. та від 20 червня 2012 р. зазначено, що Законом від 11 січня 2011 р. № 2913-VI «Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя», що набрав чинності 8 лютого 2011 р. (далі — Закон № 2913-VI), ст. 61 СК було доповнено ч. 5, а тому земельні ділянки, які набуті до цієї дати, не можуть бути визнані об'єктами спільної сумісної власності подружжя.

Наведене свідчить про те, що має місце неоднакове застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права та ухвалення ним різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

Вирішуючи питання про усунення розбіжностей у застосуванні судом касаційної інстанції вищенаведених норм матеріального права, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України виходила з такого.

Згідно із частинами 1 та 2 ст. 5 ЦК акти цивільного законодавства регулюють відносини, що виникли з дня набрання ними чинності; акт цивільного законодавства не має зворотної дії у часі, крім випадків, коли він пом'якшує або скасовує цивільну відповідальність особи.

Законом № 2913-VI ст. 61 СК доповнено ч. 5, якою визначено, що об'єктом права спільної сумісної власності подружжя є земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації.

Отже, визнаючи спірні земельні ділянки, які одержані сторонами в 1996 та 2009 рр., спільною сумісною власністю подружжя, суди безпідставно керувалися ч. 5 ст. 61 СК, застосувавши цю норму до правовідносин, які виникли до набрання чинності згаданим вище Законом.

За таких обставин і керуючись ст. 360<sup>3</sup> ЦПК, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду заяву Г.Л. задовольнила: ухвалу судді Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 17 вересня 2012 р. скасувала, справу направила на новий розгляд до суду касаційної інстанції.



## Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ<sup>1</sup>

### Набуття права власності

За нормами ЦК підставами виникнення (набуття) права власності є різні правопороджуючі юридичні факти, або правовідносини.

Право власності може набуватися різними способами, які в науці традиційно поділяють на дві групи: первинні, тобто такі, що не залежать від прав попереднього власника на майно, та похідні, за яких право власності на майно переходить до власника від його попередника в порядку правонаступництва.

Згідно з нормами ЦК до первинного способу набуття права власності належать:

– набуття права власності на новостворену (виготовлену) річ (у тому числі на об'єкт незавершеного будівництва), на яку раніше не було і не могло бути встановлене нічиє право власності (ст. 331 ЦК);

– набуття права власності на перероблену річ чи на зібрані плоди або привласнені (добуті) загальнодоступні дари природи, у тому числі в результаті полювання на диких звірів, вилову риби (ч. 2 ст. 189, статті 332, 333 ЦК);

– визнання права власності за певних умов на самочинне будівництво (ст. 376 ЦК);

– набуття права власності на скарб, бездоглядну домашню тварину, знахідку або інше безхазяйне майно, у тому числі на майно, від якого відмовився або на яке втратив право попередній власник (статті 335—338, 340, 341, 343 ЦК);

– набуття права власності на майно добросовісним набувачем від неуповноваженого відчувача у разі відмови власнику в задоволенні позову про його витребування (статті 330, 388, 389 ЦК);

– набуття права власності за набувальною давністю на окремі об'єкти (ст. 344 ЦК).

До похідних способів належить набуття цього права:

– на підставі правочинів (ст. 334 ЦК);

– в порядку спадкування після смерті громадянина (ст. 1216 ЦК);

– в порядку правонаступництва при реорганізації юридичної особи (ч. 2 ст. 104, статті 107, 109 ЦК);

– у випадку приватизації державного майна та майна, що перебуває у комунальній власності (ст. 345 ЦК).

Похідними способами набуття права власності зазвичай є різні договори: купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, оренди з викупом, а також спадкування майна або правонаступництво щодо майна юридичних осіб чи публічно-правових утворень.

Практичне значення такого розмежування полягає в тому, що у похідних способах набуття права власності на майно судам необхідно враховувати вірогідність наявності на це майно прав інших осіб — невластників, наприклад іпотекодержателя, заставодержателя, орендаря, іншого суб'єкта обмеженого речового права. Ці права зазвичай не втрачаються при зміні власника речі, яка переходить до нового власника, маючи обтяження. Фактично діє старе правило римського права: «ніхто не може передати іншому більше прав на річ, ніж має сам».

Загальною ознакою похідного способу набуття права власності є правонаступництво, тобто перехід права власності від одних осіб до інших. Таким чином, підстава набуття права власності в одних осіб є одночасно підставою для припинення права власності в інших осіб і навпаки. Отже, важливе значення у таких випадках має визначення моменту, коли до набувача майна переходить право власності, адже з цього моменту переходить і тягар утримання власності (ст. 322, ч. 5 ст. 1268 ЦК) і ризик випадкового знищення чи пошкодження майна (ст. 323 ЦК).

Таким чином, підставою первинного способу набуття права власності є правопороджуючі юридичні факти, а для похідного — правовід-

<sup>1</sup>Продовження. Початок матеріалу опубліковано в журналі за 2013 р. № 12, с. 16—24.

носини, які виникли на підставі відповідних юридичних фактів.

Як правило, зазначені способи виникнення права власності використовуються будь-якими суб'єктами цивільного права.

Однак окремі способи набуття права власності можуть використовуватись лише суворо визначеними суб'єктами.

Так, реквізиція, конфіскація, націоналізація можуть бути способами виникнення тільки права державної власності.

Особливим способом набуття права приватної власності громадян і юридичних осіб є приватизація державного майна, яку насамперед слід розглядати як підставу для припинення права державної власності.

Слід мати на увазі, що судові рішення за загальним правилом не є підставою виникнення права власності. Відповідно до ч. 5 ст. 11 ЦК цивільні права можуть виникати з рішення суду лише у випадках, встановлених актами цивільного законодавства. Наприклад: відповідно до ст. 335 ЦК про передачу за рішенням суду в комунальну власність безхазяйної нерухомої речі; в порядку, встановленому ст. 376 ЦК, право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути визнане за рішенням суду.

Деякі суди зазначене враховують не завжди, у зв'язку з чим задовольняються позови про визнання права власності без законних на те підстав.

Так, Верховний Суд України ухвалою від 7 вересня 2011 р. задовольнив частково касаційні скарги представництва з управління комунальною власністю Одеської міської ради та Одеської міської ради, скасував рішення Суворовського районного суду м. Одеси від 28 вересня 2009 р. та ухвалу Апеляційного суду Одеської області від 9 грудня 2009 р. у справі за позовом Особи 5 до Особи 6, Особи 7, Одеської міської ради, представництва з управління комунальною власністю Одеської міської ради, Особи 8, Особи 9, Особи 10, Особи 11, Особи 12, Особи 13 про визнання права власності. Справу передано на новий розгляд до суду першої інстанції.

У квітні 2007 р. Особа 5 звернулася до суду з позовом до Особи 6 про визнання права власності на нежиле приміщення та усунення перешкод у користуванні власністю. Позивачка зазначила, що вона є власником квартири за Адресою 1. Тривалий час вона користується допоміжним нежилым приміщенням сараю площею 162,14 м<sup>2</sup>, що розташований за Адресою 1. Зазначене нежиле приміщення є спільною сумісною власністю власників

квартир будинку за Адресою 1, які відмовилися від належного їм права власності на частку в спільній сумісній власності на її користь. Пославшись на те, що відповідач, який мешкає у квартирі за Адресою 2, чинить їй перешкоди в користуванні нежилым приміщенням сараю та що вона має право на звернення до суду з позовом про визнання права власності, яке оспорується іншою особою, Особа 5 просила визнати за нею право власності на нежиле приміщення сараю і зобов'язати Особу 6 не чинити їй перешкод у користуванні спірним приміщенням.

Пізніше Особа 5 змінила заявлені позовні вимоги та, пославшись на те, що рішенням Суворовського районного суду м. Одеси від 4 травня 2007 р. за нею визнано право власності на спірне нежиле приміщення сараю і що на підставі цього судового рішення вона відчужила приміщення сараю на користь Особи 6, який відчужив його на користь Особи 14, однак рішення Суворовського районного суду м. Одеси від 4 травня 2007 р. було скасоване, просила визнати за нею право власності на спірне нерухоме майно.

Суворовський районний суд м. Одеси рішенням від 28 вересня 2009 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Одеської області від 9 грудня 2009 р., позовні вимоги Особи 5 задовольнив, визнавши за нею право власності на нежиле приміщення сараю, що розташоване за Адресою 1.

Задовольняючи позовні вимоги Особи 5, суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, виходив із того, що Особа 5 як власник квартири за Адресою 1 є співвласником нежилого приміщення сараю, що розташований за Адресою 1, і, оскільки інші співвласники відмовились від свого права власності на зазначений сарай на користь Особи 5, за нею слід визнати право власності на спірне нерухоме майно.

Відповідно ж до свідоцтва про право власності від 7 липня 2006 р. вказане нерухоме майно належить до комунальної власності територіальної громади м. Одеси і є частиною нежилих приміщень, що розташовані за Адресою 3 (справа № 6-5802св10).

Вирішуючи питання про правомірність набуття права власності, суди повинні враховувати положення ч. 2 ст. 328 ЦК, якою встановлюється презумпція правомірності набуття права власності, котра означає, що право власності на конкретне майно вважається набутим правомірно, якщо інше не встановлено в судовому порядку або незаконність набуття права власності прямо не впливає із закону. Таким чином, факт неправомірності набуття права власності, якщо це не

впливає із закону, підлягає доказуванню, а правомірність набуття права власності включає в себе законність і добросовісність такого набуття.

### Момент набуття права власності

Для рухомих речей у ЦК (ч. 1 ст. 334, ст. 336) визначено цей момент моментом передання (вручення, отримання) та заволодіння речі. Разом з тим судам слід мати на увазі, що цей момент визначено диспозитивно, оскільки законом або договором сторін може бути встановлено й інший момент такої передачі (наприклад, сплата покупної ціни, підписання передавального акта, настання іншої умови, передбаченої договором, тощо).

У ч. 2 ст. 334 ЦК визначено поняття «передання». Ним вважається не тільки фактичне вручення майна набувачеві або перевізникові, організації зв'язку тощо для відправлення набувачеві, а також вручення йому коносаменту або іншого товарно-розпорядчого документа на майно.

Фактичне володіння майном набувачем на момент укладення договору про його відчуження (наприклад, під час викупу орендованого майна) прирівнюється до передачі майна.

На об'єкти нерухомості, права на які підлягають державній реєстрації, право власності у набувача за договором відповідно до ч. 4 ст. 334 ЦК виникає з дня державної реєстрації (ст. 182 ЦК), а не в момент фактичного передання майна або в будь-який інший момент, визначений угодою сторін (наприклад, передача ключів від будинку не свідчить про набуття права власності на будинок за відсутності договору та державної реєстрації).

Для набуття набувачем права власності на майно і з іншого боку припинення права власності на цей об'єкт у відчужувача майна необхідна наявність таких складових: укладення договору (в передбачених статтями 208, 209 ЦК випадках — нотаріальне посвідчення або письмова форма); виконання договору та у визначених законом випадках — державна реєстрація.

При цьому сторони договору вправі встановити додаткові (відкладальні або скасувальні) умови, а при переході права власності на рухомі речі — самостійно визначити момент переходу права власності.

Слід враховувати деякі особливості щодо умов набуття права власності, встановлені законом.

Зокрема, право власності на квартиру, дачу, гараж або іншу будівлю чи приміщення або їх відповідну частку члена житлово-будівельного,

дачного, гаражного чи іншого кооперативу виникає при повному внесенні цих пайових внесків (ст. 18 Закону № 1952-IV, ст. 19<sup>1</sup> Закону від 10 липня 2003 р. № 1087-IV «Про кооперацію», ст. 384 ЦК).

Відповідно до ст. 722 ЦК право власності обдарованого на дарунок виникає з моменту його прийняття. Прийняття обдаровуваним документів, які посвідчують право власності на річ, інших документів, що посвідчують належність дарувальникові предмета договору, або символів речі (ключів, макетів тощо) є прийняттям дарунка.

Право власності на майно у випадку прийняття спадщини виникає з часу відкриття спадщини (ч. 5 ст. 1268 ЦК).

Відповідно до ст. 115 ЦК господарське товариство є власником майна, переданого йому учасниками товариства у власність як вклад до статутного (складеного) капіталу, а також майна, набутого на підставах, що не заборонені законом.

Якщо рухоме майно передане як вклад до статутного (складеного) капіталу до моменту державної реєстрації юридичної особи (ч. 4 ст. 87 ЦК), то право власності цієї юридичної особи на майно виникає не раніше дати такої реєстрації.

Якщо ж рухоме майно передане як вклад до статутного (складеного) капіталу після державної реєстрації юридичної особи, то право власності цієї юридичної особи на зазначене рухоме майно виникає з моменту передання їй майна, якщо інше не передбачено законом або учасниками юридичної особи (ст. 102 ЦК).

При передачі нерухомого майна як вкладу до статутного (складеного) капіталу юридичної особи право власності на таке майно виникає з моменту державної реєстрації права за такою юридичною особою у Державному реєстрі речових прав на рухоме майно.

Відповідно до статей 330, 334 ЦК право власності на нерухоме майно виникає у добросовісного набувача з дня державної реєстрації, якщо відповідно до ст. 388 ЦК майно не може бути витребуване у нього.

Таким чином, за змістом ст. 330 ЦК добросовісний набувач набуває право власності на майно не лише тоді, коли набрало законної сили рішення суду про відмову в задоволенні позову про витребування майна з його володіння, а й тоді, коли попередній власник з відповідним позовом не звертався.

Аналогічним чином підлягають застосуванню положення ст. 330, частин 1, 2 ст. 334 ЦК при вирішенні спорів щодо права власності на рухоме

майно (право власності на рухоме майно у добросовісного набувача виникає з моменту відплатно придбаного майна, якщо відповідно до ст. 388 ЦК це майно не може бути у нього витребуване).

### **Особливості набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва (ст. 331 ЦК)**

Новоствореною може бути як рухома, так і нерухома річ.

Право власності на новостворену рухому річ виникає в особи, яка її виготовила (створила), в той момент, коли в результаті виготовлення чи створення з'являється об'єкт, який може кваліфікуватись як нова річ, якщо інше не встановлено договором або законом. При цьому йдеться про створення такого об'єкта для себе, оскільки, якщо він створюється за договором для іншої особи, він стає власністю цієї особи.

Важливе значення у зв'язку з цим має встановлення моменту, з якого річ можна визнати створеною, тобто об'єктом у розумінні ст. 179 ЦК. Для рухомих речей право власності виникає з моменту закінчення відповідної діяльності (виготовлення, збирання, переробки тощо).

Щодо моменту виникнення права власності на новостворене нерухоме майно встановлені особливості, передбачені ч. 2 ст. 331 ЦК, відповідно до якої право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва. Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту прийняття його до експлуатації (прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів регулюється відповідним Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461). Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (систему органів державної реєстрації прав становлять центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції України, які забезпечують реалізацію його повноважень та є органами державної реєстрації прав — ст. 6 Закону № 1952-IV).

Положення ч. 2 ст. 331 ЦК слід розуміти у системному зв'язку із положенням ст. 182 ЦК щодо державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухомі речі, яка не перед-

бачає винятків. Як правило, всі об'єкти нерухомого майна, зважаючи на свою специфіку, після завершення будівництва підлягають прийняттю до експлуатації та державній реєстрації.

Відповідно до ч. 3 ст. 3 Закону № 1952-IV права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Отже, моментом виникнення права власності на новостворене нерухоме майно є державна реєстрація.

Судам слід мати на увазі, що визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва (на недобудоване нерухоме майно) в судовому порядку ЦК не передбачено.

*Зазначений висновок міститься в постанові Верховного Суду України від 19 вересня 2011 р. за результатами розгляду заяви ТОВ «Черкасизалізобетонстрой» про перегляд Верховним Судом України постанови Вищого господарського суду України від 10 лютого 2011 р. в справі № 18/314 за позовом ТОВ «Черкасизалізобетонстрой» до ЗАТ «Будсоцсервіс», підрозділу примусового виконання рішень Головного управління юстиції у м. Києві про визнання права власності на майно (справа № 3-82гс11/32/14).*

Відсутність у законі норми, яка б дозволяла в судовому порядку визнавати право власності на об'єкти незавершеного будівництва, викликає чимало запитань, адже спір між суб'єктами цивільних правовідносин може виникнути і до моменту державної реєстрації.

Як свідчить судова практика, суди по-різному вирішують спори, що виникають між подружжям про поділ об'єктів незавершеного будівництва; про визнання права власності на новостворене майно, яке набувається фізичними особами в порядку, встановленому Законом від 19 червня 2003 р. № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»; про визнання права власності на об'єкти незавершеного будівництва в порядку спадкування, і по-різному визначають об'єкт, щодо якого визнають право власності.

З приводу розгляду спорів про визнання права власності на об'єкти незавершеного будівництва в порядку спадкування відповідні роз'яснення надані в п. 8 постанови Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 р. № 7 «Про судову практику у справах про спадкування». Якщо будівництво здійснювалося згідно із законом, то у разі смерті забудовника до завершення будівництва його права та обов'язки як забудовника входять до складу спадщини, адже відповідно до ст. 1216 ЦК спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спад-

щини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

За результатами розгляду спорів між подружжям стосовно об'єктів незавершеного будівництва суди:

- визнають право власності на частину об'єкта незавершеного будівництва за кожним із сторін та виділяють його в натурі;

- ухвалюють рішення не про визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, а визнають цю нерухомість об'єктом спільної сумісної власності подружжя;

- визнають право на частину незавершеного будівництвом будинку за кожним із сторін, без зазначення якого саме права набуває позивач та відповідач і т. д.

Відповідно до роз'яснень, викладених у п. 9 постанови Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7 «Про практику застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності громадян на жилий будинок» (далі — постанова Пленуму Верховного Суду України від 4 жовтня 1991 р. № 7) за позовом дружини, членів сім'ї забудовника, які спільно будували будинок, а також спадкоємців суд вправі провести поділ незакінченого будівництвом будинку, якщо, враховуючи ступінь його готовності, можна визначити окремі частини, що підлягають виділу, і технічно можливо довести до кінця будівництво зазначеними особами. При неможливості поділу незакінченого будівництвом будинку суд може визнати право за цими особами на будівельні матеріали і конструктивні елементи будинку або з врахуванням конкретних обставин залишити його одній із сторін, а іншій присудити грошову компенсацію.

Суди визнають право власності на «незакінчений будівництвом об'єкт»; «на будівельні матеріали під забудівлю жилого будинку та літньої кухні як об'єкт незавершеного будівництва»; «на будівельні матеріали, які були використані в процесі будівництва та існують у вигляді домоволодіння: житловий будинок, прибудову, тамбур, літню кухню, сарай, душову, вбиральню, огорожу, вимощення, цистерну»; «на будівельні матеріали та конструктивні елементи, з яких складається будинковолодіння»; «на майнові права на нерухомість» тощо.

У таких випадках необхідно використовувати термінологію, яку застосував законодавець у статтях 331, 876 ЦК та Законі № 1952-IV — «об'єкт незавершеного будівництва» або «об'єкт будівництва».

## Перехід права власності на земельну ділянку у разі набуття права власності на розташовані на ній об'єкти нерухомості (ст. 377 ЦК, ст. 120 ЗК)

Протягом останніх двох десятиліть законодавець неодноразово змінював норми закону, що регулюють підстави та умови набуття права власності на земельну ділянку в разі відчуження розташованої на ній будівлі або споруди.

Так, при переході права власності на будівлі та споруди за цивільно-правовими угодами, укладеними до 1 січня 2002 р., згідно з положеннями чинного до цієї дати ЗК (ст. 30) до набувача від відчужувача автоматично переходило право власності або право користування земельною ділянкою, на якій розташовані будівлі та споруди, якщо інше не передбачалось у договорі відчуження, з необхідністю подальшого оформлення переходу права власності.

Відчуження об'єктів нерухомого майна в період з 1 січня 2002 р. по 20 червня 2007 р. (під час дії ст. 120 ЗК в редакції від 25 жовтня 2001 р.) не тягло автоматичного переходу права власності на земельну ділянку під будівлями і спорудами. У таких випадках право власності на земельну ділянку або її частини могло переходити відповідно до ст. 120 ЗК 2001 р. на підставі цивільно-правових угод, а право користування — на підставі договору оренди.

До особи, яка придбавала житловий будинок, будівлю або споруду з 1 січня 2004 р. (з моменту введення в дію ЦК), згідно зі ст. 377 ЦК, а з часу внесення змін до ст. 120 ЗК Законом від 27 квітня 2007 р. № 997-V «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України» — і згідно зі ст. 120 ЗК, переходило право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором; а якщо договором цього не було визначено, до набувача переходило право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для її обслуговування. При переході права власності на будинок або його частину за договором довічного утримання до набувача переходило право на земельну ділянку, де вони розташовані, на умовах, на яких ця ділянка належала відчужувачу. У разі переходу права власності на будівлі та споруди до кількох осіб право на земельну ділянку визначалось пропорційно

часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено в договорі відчуження останніх, а при переході права власності на будівлі та споруди до фізичних або юридичних осіб, які не могли мати у власності земельні ділянки, до них переходило право користування земельною ділянкою.

Чинною редакцією ст. 120 ЗК передбачено, що з 1 січня 2010 р. до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача) (ст. 377 ЦК і ст. 120 ЗК в редакції Закону від 5 листопада 2009 р. № 1702-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю»).

Судам при вирішенні справ зазначеної категорії слід застосовувати закон, що діяв на час виникнення спірних правовідносин.

Вирішуючи спори про визначення розміру земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, право власності на які при їх відчуженні перейшло до набувача без визначення в договорі права на земельну ділянку, суд повинен з'ясувати, зокрема: чому це питання не було вирішено в договорі; можливість укладення між відчужувачем і набувачем додатка до цього договору щодо права набувача на земельну ділянку; чи не свідчить реальна можливість використання всієї земельної ділянки за цільовим призначенням саме про той розмір земельної ділянки для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, який існував до їх відчуження.

Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається шляхом проведення за клопотанням сторін експертизи з урахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм та правил тощо.

Зазначені роз'яснення надані в п. 18<sup>1</sup> постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» (із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19 березня 2010 р. № 2; далі — постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7).

## Набуття права власності на перероблену річ (ст. 332 ЦК)

Статтею 332 ЦК передбачено набуття права власності на перероблену річ. Причому об'єкт, на який набувається право власності, визначено як нову річ.

*Про це зазначено і в ухвалі Верховного Суду України від 28 жовтня 2009 р. за результатами розгляду справи за позовом Б. до комунального підприємства «Святошинське лісопаркове господарство» (далі — КП), третя особа — Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна (далі — БТІ), про визнання права власності на нерухоме майно.*

*Б. звернувся із зазначеним позовом, пославшись на те, що за час користування квартирою, наданою йому у користування згідно з рішенням профспілкового комітету КП як працівнику, він, за погодженням відповідача, переробив її, створивши нову річ: збільшив розмір житлової площі, зробив капітальний ремонт та провів необхідні комунікації. Просив визнати за ним право власності на новостворене майно, яке складається з квартири, підвалу, ½ сараю та господарського блоку, і зобов'язати БТІ зареєструвати за ним право власності на зазначене майно.*

*Скасовуючи рішення Апеляційного суду м. Києва від 4 березня 2009 р., яким скасовано рішення Оболонського районного суду м. Києва від 23 грудня 2008 р. про відмову в задоволенні позову та ухвалено рішення, яким позов задоволено, і залишаючи в силі рішення суду першої інстанції, Верховний Суд України в мотивувальній частині ухвали зазначив: «Статтею 332 ЦК регулюється питання набуття права власності на перероблену річ. Об'єкт, на який набувається право власності в результаті переробки, визнається новою річчю. Виникнення права власності на нову річ (новостворене нерухоме майно) урегульовано ч. 2 ст. 331 ЦК, в якій зазначено, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будівлі, споруди) виникає у момент завершення будівництва даного об'єкта. У разі якщо законом або договором передбачено, що право власності на нерухоме майно виникає з моменту прийняття його до експлуатації або державної реєстрації, то право власності на дане майно виникає з моменту прийняття до експлуатації або державної реєстрації» (справа № 6-11500св09).*

І хоча у визначенні поняття «переробка», яке міститься в ч. 1 ст. 332 ЦК, і не йдеться, що такий термін застосовується лише до створення особою

нової речі із чужих матеріалів, все ж із змісту цієї статті випливає, що її дія поширюється саме на відносини щодо створення особою нової речі із чужих матеріалів.

За загальним правилом самочинна переробка чужої речі, а також створення із чужих матеріалів нової речі, не тягне виникнення в особи, яка переробила річ або створила із чужого матеріалу нову річ, права власності на нову річ. Власником нової речі (на відміну від норми ч. 1 ст. 331 ЦК) згідно з ч. 2 ст. 332 ЦК стає власник речі, що була перероблена (власник матеріалів) за бажанням останнього.

Виняток із загального правила міститься у ч. 4 ст. 332 ЦК, якою передбачено набуття права власності особою, що переробила річ (створила нову річ із чужих матеріалів навіть без згоди власника матеріалів) у випадку, коли вартість переробки і створеної нової речі істотно перевищує вартість матеріалів, що були перероблені з метою створення цієї речі.

У Законі немає визначення поняття «істотне перевищення вартості», тому зазначену обставину повинен встановлювати суд, виходячи із співвідношення вартості переробки, вартості матеріалів та вартості нової речі і з урахуванням принципів справедливості, розумності й добросовісності.

Виходячи з аналізу норм частин 3, 4 ст. 332, ч. 3 ст. 386 ЦК слід зробити висновок, що у разі переходу права власності на створену або перероблену річ до особи, яка створила (переробила) річ із чужих матеріалів, ця особа повинна відшкодувати власнику матеріалів моральну і майнову шкоду.

Слід зазначити, що практика задоволення позовів про визнання права власності на переобладнані чи переплановані квартири, інші приміщення, добудовані будинки досить поширена. Задовольняючи такі позови, суди фактично виконують функції, які належать до компетенції органів місцевого самоврядування, узаконюють самовільні переобладнання або самочинно збудоване нерухоме майно.

Відповідно до ст. 319 ЦК власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

У ч. 2 ст. 383 ЦК встановлено, що власник квартири може на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, наданій йому для використання як єдиного цілого, — за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників

інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку.

Згідно зі ст. 152 ЖК переобладнання і перепланування жилого будинку (квартири), що належить громадянину на праві приватної власності, провадяться з дозволу виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів.

Правилами користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 р. № 572) передбачено, що власники, наймачі (орендарі) приміщень житлових будинків і гуртожитків мають право на переобладнання і перепланування житлових і підсобних приміщень, балконів і лоджій за відповідними проектами без обмеження інтересів інших громадян, які проживають у будинку, гуртожитку, з дозволу власника будинку (квартири) та органу місцевого самоврядування, що видається в установленому порядку (п. 4).

Визначення термінів «переобладнання» і «перепланування» міститься в Правилах утримання жилих будинків та прибудинкових територій (затверджено наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17 травня 2005 р. № 76; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 25 серпня 2005 р. за № 927/11207). Цими Правилами також встановлено, що переобладнання і перепланування жилих будинків, жилих і нежилых у будинках приміщень дозволяється робити після одержання дозволу виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів відповідно до законодавства (1.4.1).

Разом з тим слід враховувати, що нормативними правовими актами визначено переобладнання, які не належать до самочинного будівництва і, відповідно, не потребують дозволу на їх проведення.

Так, згідно з п. 3.2 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна (затверджено наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. № 127; зареєстровано в Міністерстві юстиції України від 10 липня 2001 р. за № 582/5773), не є самочинним будівництвом, зокрема:

- для одноквартирних (садибних), дачних та садових будинків: зведення на земельній ділянці тимчасових будівель та споруд, навісів, альтанок, теплиць, вбиралень, погребів та ін.;
- для квартир багатоквартирних житлових будинків, гуртожитків: перепланування, пов'язані



ні зі збільшенням житлової або підсобної площі за рахунок демонтажу перегородок без порушення капітальних несучих стін, несучих конструкцій, опор, балок за рахунок площ коридорів та допоміжних приміщень, влаштування чи закриття дверних (віконних) прорізів у внутрішніх некапітальних стінах; демонтування або влаштування шаф, антресолей, комор тощо.

Отже, для переобладнання, перепланування, перебудови чи добудови належного на праві власності нерухомого майна, крім переобладнань, які не вважаються самочинним будівництвом, його власнику достатньо попередньо звернутися до органу місцевого самоврядування за одержанням дозволу на проведення конкретних робіт і в разі отримання відмови оскаржити її до суду.

Суди не повинні замінити органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування щодо здійснення ними повноважень, встановлених Конституцією та законами України.

За результатами вивчення цивільних справ про визнання права власності також встановлено, що суди визнають право власності на складові частини нерухомого майна (прибудову, балкон, терасу тощо) як на окремі об'єкти права власності, що суперечить вимогам статей 179, 183, 186—188 ЦК.

При розгляді позовів про визнання права власності на добудову чи прибудову до будинку, споруди, що зроблені безпосередньо на земельній ділянці, судам необхідно керуватися нормою ст. 376 ЦК щодо здійснення самочинного будівництва.

### **Набуття права власності за договором (ст. 334 ЦК)**

За загальним правилом право власності у набувача майна за договором виникає з моменту передання майна, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 1 ст. 334 ЦК).

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 (ч. 3 ст. 334 ЦК).

Нотаріальне посвідчення правочинів, що вчиняються у письмовій формі, є обов'язковим лише у випадках, передбачених законом (ч. 1 ст. 209 ЦК).

Зокрема, обов'язкове нотаріальне посвідчення, встановлене стосовно договорів про виділ частки із нерухомого майна, що є у спільній

частковій або сумісній власності (ч. 3 ст. 364, ч. 3 ст. 370 ЦК); договорів про поділ нерухомого майна, що є у спільній частковій або сумісній власності (ч. 3 ст. 367, ч. 4 ст. 372 ЦК); договорів застави нерухомого майна (ч. 1 ст. 577 ЦК) та космічних об'єктів (ст. 13 Закону № 2654-XII), договорів купівлі-продажу майна державних підприємств (ч. 4 ст. 27 Закону від 4 березня 1992 р. № 2163-XII «Про приватизацію державного майна»; далі — Закон № 2163-XII); договорів довічного утримання (ч. 1 ст. 745 ЦК) і т. д.

Згідно з ч. 4 ст. 334 ЦК (в редакції Закону від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України»; далі — Закон № 1878-VI) права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дати такої реєстрації відповідно до закону. Державна ж реєстрація правочинів щодо нерухомості з 1 січня 2013 р. зазначеним законом скасована.

У разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним. 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 (ст. 220 ЦК).

Відповідно до роз'яснень, наданих Верховним Судом України в постанові Пленуму від 6 листопада 2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» (далі — постанова Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. № 9), 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 (п. 13).

Незважаючи на це, деякі суди на підставі ст. 220 ЦК визнавали право власності на об'єкти нерухомого майна, щодо яких закон до 1 січня 2013 р. передбачав як нотаріальну форму договору, так і державну реєстрацію.

Суди повинні мати на увазі, що правила ст. 334 ЦК відповідно до ст. 8 ЦК слід застосовувати й у визначенні моменту виникнення речових

прав на підставі цивільно-правових договорів про передання майна у володіння або користування, якщо договір не передбачає передання права власності на це майно.

### Набуття права власності за результатами прилюдних торгів

Одним із способів набуття права власності є придбання майна з прилюдних торгів.

Судова практика з цього питання досить суперечлива у зв'язку з недостатнім законодавчим регулюванням. Закону про порядок продажу майна з прилюдних торгів до цього часу немає, а норми, що містяться в ЦК, лише частково стосуються суті прилюдних торгів.

Так, ст. 650 ЦК закріплює такий спосіб реалізації майна, як укладення договорів на біржах, аукціонах, конкурсах, та відсилає до інших нормативних актів, якими повинні встановлюватись особливості укладення цих договорів. До цього зводиться і норма ч. 4 ст. 656 ЦК, згідно з якою до таких договорів застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не встановлено законом про ці види договорів купівлі-продажу або не впливає з їхньої суті.

Порядок реалізації майна, на яке звернено стягнення, частково врегульовано Законом від 21 квітня 1999 р. № 606-XIV «Про виконавче провадження» (далі — Закон № 606-XIV) та Інструкцією про проведення виконавчих дій (затверджено наказом Міністерства юстиції України від 15 грудня 1999 р. № 74/5; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 15 грудня 1999 р. за № 865/4158), якими встановлено умови й порядок виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), що підлягають примусовому виконанню в разі невиконання їх у добровільному порядку. Однак правила проведення прилюдних торгів у цьому Законі та зазначеній Інструкції не визначені і в них містяться відсилання до інших нормативно-правових актів (ст. 62 і пункти 5.11, 5.12 відповідно).

Отже, нормативними актами, які безпосередньо регулюють ці питання, є:

– Положення про порядок проведення аукціонів (публічних торгів) з реалізації заставленого майна (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 22 грудня 1997 р. № 1448);

– Тимчасове положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна (затверджено наказом Міністерства юстиції України від 27 жовтня 1999 р. № 68/5; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 2 листопада 1999 р. за № 745/4038);

– Порядок реалізації арештованого майна (затверджено наказом Міністерства юстиції України 15 липня 1999 р. № 42/5; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 19 липня 1999 р. за № 480/3773).

Порядок оформлення придбання нерухомого майна з прилюдних торгів встановлено Законом від 2 вересня 1993 р. № 3425-XII «Про нотаріат» (ст. 72) та Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (затверджено наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 р. № 296/5; зареєстровано в Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 р. за № 282/20595; глави 12, 13).

У судовому порядку прилюдні торги, як правило, оспоруються у випадках: визнання недійсним договору застави чи іпотеки; визнання недійсним виконавчого напису нотаріуса про стягнення заборгованості; скасування рішення суду, на підставі якого проведено стягнення; порушення встановленого порядку реалізації майна на прилюдних торгах; порушень, допущених державним виконавцем при здійсненні своїх повноважень.

На практиці при вирішенні справ зазначеної категорії у зв'язку з прогалинами в законодавстві виникають питання: чи є відносини з приводу реалізації майна з прилюдних торгів договірними відносинами; чи можна визнавати прилюдні торги недійсними; з якого моменту набувач майна з прилюдних торгів стає його власником; чи може бути витребуване таке майно від набувача.

Відповідно до зазначеного Тимчасового положення та Порядку реалізації арештованого майна прилюдні торги (аукціон) — це продаж майна, за результатами якого власником майна, на яке згідно із законодавством звернено стягнення і яке підлягає примусовій реалізації, стає покупець, який у ході торгів запропонував за нього найвищу ціну (відповідно пункти 1.1, 2.2 і пункти 2.1, 2.3). Отже, прилюдні торги є процедурою (дією), яка спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав і обов'язків, а саме припинення в однієї особи права власності на певне майно та, відповідно, виникнення такого права в іншій особі.

Проведенню прилюдних торгів (аукціону) передую спеціально визначена процедура підготовки: опублікування інформаційного повідомлення певного змісту про майно, що підлягає реалізації; направлення письмового повідомлення державному виконавцю, стягувачу (заставодержателю) та боржнику (заставодавцю) про дату, час, місце проведення прилюдних торгів, а також стартової ціну (початкову вартість) реалізації майна або

надання можливості попередньо ознайомитися з аукціонним майном усім фізичним і юридичним особам, які бажають брати участь в аукціоні (розд. 3 Тимчасового положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна; пункти 4, 5 Положення про порядок проведення аукціонів (публічних торгів) з реалізації заставленого майна; пункти 3.6, 3.7 Порядку реалізації арештованого майна).

З аналізу законодавства вбачається висновок, що відносини, які виникають з приводу придбання майна на аукціоні (з прилюдних торгів), є договірними відносинами з купівлі-продажу з певною специфікою, визначеною законом. При цьому право продажу товару належить не власникові, а іншій встановленій законом особі з метою захисту як приватних, так і публічних інтересів, тобто інтересів держави у здійсненні, дотриманні і контролюванні процесу реалізації майна боржника на законних підставах у результаті звернення стягнення на його майно.

*Враховуючи, що відчуження майна з прилюдних торгів належить до угод купівлі-продажу, така угода може визнаватись недійсною в судовому порядку з підстав недодержання в момент її вчинення вимог, які встановлені частинами 1—3 та 6 ст. 203 ЦК (ч. 1 ст. 215 ЦК). Такий висновок зробив Верховний Суд України у справі № 6-116цс12.*

У його постанові від 24 жовтня 2012 р. за результатами розгляду цієї справи також зазначено: оскільки, виходячи зі змісту ч. 1 ст. 215 ЦК, підставами недійсності укладеного за результатами прилюдних торгів правочину є недодержання вимог закону в момент його укладення, тобто безпосередньо за результатами прилюдних торгів, то підставами для визнання прилюдних торгів недійсними є порушення встановлених законодавством правил проведення торгів, визначених саме Тимчасовим положенням про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна.

Що стосується порушень, допущених державним виконавцем у здійсненні своїх повноважень, передбачених Законом № 606-ХІV, до призначення прилюдних торгів, у тому числі щодо відкриття виконавчого провадження, накладення арешту на майно, визначення вартості чи оцінки майна тощо, то такі дії (бездіяльність) державного виконавця підлягають оскарженню в порядку, передбаченому цим Законом (зокрема ч. 7 ст. 24, ч. 4 ст. 26, ч. 3 ст. 32, ч. 3 ст. 36, ч. 2 ст. 57, статей 55, 85 Закону № 606-ХІV).

*Отже, дії державного виконавця у виконавчому провадженні, які не стосуються правил проведення прилюдних торгів, мають самостійний спосіб оскарження й не можуть бути підставою для визнання прилюдних торгів недійсними.*

За загальним правилом наслідком недійсності правочину є застосування до сторін двосторонньої реституції. Однак слід враховувати, що боржник не є стороною в таких правовідносинах, а отже, і застосування щодо нього норми абз. 2 ч. 1 ст. 216 ЦК неможливе.

Стосовно віндикації ч. 2 ст. 388 ЦК гарантовано особам, які придбали майно у порядку, встановленому для виконання судових рішень, захист їх прав від можливого витребування від них майна. А щодо майна, проданого з прилюдних торгів на підставі виконавчого напису нотаріуса, то арештоване державним виконавцем майно, а також майно, яке є предметом застави (іпотеки), не є таким, що вибуло з володіння боржника поза його волею.

Має значення і визначення моменту переходу права власності на майно, яке реалізується з прилюдних торгів, причому не лише для боржника (заставодавця) і покупця — переможця прилюдних торгів, а й для третіх осіб, оскільки від цього залежать певні юридичні наслідки, зокрема ризик випадкової втрати чи пошкодження майна, можливість звернення стягнення на це майно кредиторами, виникнення в покупця реальної можливості здійснювати правомочності власності: володіння, користування, розпорядження.

Зокрема, в деяких випадках суди вважали, що власником набутого з прилюдних торгів майна покупець стає з дня публічного продажу (визначення його переможцем торгів).

Як правило, передача речі — це двостороннє волевиявлення, спрямоване на передачу права власності від власника до набувача. Однак, як зазначалось вище, у разі проведення відчуження майна з прилюдних торгів у порядку виконавчого провадження власник майна не є їх організатором і не виступає продавцем, оскільки його майно відчужується примусово.

До того ж згідно з Положенням про порядок проведення аукціонів (публічних торгів) з реалізації заставленого майна, Тимчасовим положенням про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна і Порядком реалізації арештованого майна договір купівлі-продажу не укладається (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки за результатами земельних торгів, які проводяться у формі аукціону — статті 135, 137 ЗК). Чинне законодавство передбачає певний поря-

док оформлення результатів прилюдних торгів, а саме: складання державним виконавцем або організатором аукціону акта про проведені прилюдні торги (аукціон); затвердження його начальником відповідного органу державної виконавчої служби або судом, який прийняв рішення про звернення стягнення на заставлене майно, або нотаріусом, що вчинив виконавчий напис. На підставі зазначеного акта нотаріус видає переможцю свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів. Підставою для вчинення цієї нотаріальної дії є звернення до нотаріуса набувача майна та подання документів, які безспірно підтверджують факт набуття права власності на це майно внаслідок проведення прилюдних торгів (аукціону). Видача свідоцтва є посвідченням факту про належність переможцю на праві власності майна, яке придбане з прилюдних торгів (аукціону).

Свідоцтво, видане на нерухоме майно, відповідно до ст. 182 ЦК та Закону № 1952-IV, підлягає державній реєстрації.

Також відповідно до ч. 26 ст. 137 ЗК право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Отже, на підставі зазначених законодавчих норм моментом виникнення права власності для нерухомого майна, придбаного з прилюдних торгів (аукціону), є момент реєстрації прав на нього.

Стосовно моменту переходу до покупця права власності на рухоме майно слід звернути увагу, що відповідно до п. 7.1 Порядку реалізації арештованого майна, яким врегульовано реалізацію арештованого рухомого майна, право власності на майно переходить до переможця аукціону після повного розрахунку за придбане майно.

Майно, на яке звернено стягнення і яке підлягає примусовій реалізації, знаходиться лише під контролем державного виконавця, а боржник зберігає право власності на нього до моменту переходу права власності на нього до переможця.

Відповідальність за зберігання рухомого аукціонного майна з моменту його приймання на аукціон і до видачі оплаченого майна несе організатор аукціону (п. 9.1 зазначеного Порядку).

Щодо того, хто несе ризик пошкодження чи втрати нерухомого майна, в Тимчасовому положенні про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна не зазначено, але згідно з п. 20 Положення про порядок проведення аукціонів (публічних торгів) з реалізації заставленого майна відповідальність за збереження придбаного на аукціоні заставле-

ного майна несе сторона, у якій згідно з договором застави майно знаходиться у володінні.

Враховуючи, що перенесення ризику випадкового знищення та пошкодження майна на невластників можливе лише у випадках, що прямо передбачені договором або законом (ст. 323 ЦК), відповідальність за збереження нерухомого майна несе особа, яка правомірно на конкретний момент володіє цим майном.

Отже, підсумовуючи, можна констатувати, що оскільки набуття права власності шляхом придбання майна з прилюдних торгів має певну специфіку залежно від предмета торгів і сфери їх проведення, то у кожному конкретному випадку необхідно враховувати правила, встановлені спеціальними нормативними актами.

### Набуття права власності на безхазяйну річ (ст. 335 ЦК)

Відповідно до ст. 335 ЦК безхазяйною є річ, яка не має власника або власник якої невідомий.

До 1 липня 1990 р. (набрання чинності Законом СРСР від 6 березня 1990 р. № 1305-1 «Про власність в СРСР») за загальним правилом безхазяйна річ надходила у власність держави.

Чинна норма ЦК визначає різний порядок виникнення права власності на рухомі і нерухомі речі.

Так, безхазяйні нерухомі речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Відповідно до п. 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону № 1878-VI до 1 січня 2013 р. облік безхазяйного нерухомого майна проводився реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності цим Законом та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік робиться оголошення у друкованих засобах масової інформації. Після спливу одного року з дня взяття на облік безхазяйної нерухомої речі вона за заявою органу, уповноваженого управляти майном відповідної територіальної громади, може бути передана за рішенням суду в комунальну власність.

Як правило, суди вирішують справи про набуття права власності на безхазяйну річ відповідно до закону.

Однак трапляються випадки, коли процедура набуття права власності на нерухоме майно як безхазяйне застосовується до відумерлої спадщини (ст. 1277 ЦК).

Застосування до відумерлої спадщини ст. 335 ЦК порушує норми як матеріального, так і процесуального права.

По-перше, ч. 4 ст. 1277 ЦК передбачено, що територіальна громада, яка стала власником відумерлого майна, зобов'язана задовольнити вимоги кредиторів спадкодавця, що заявлені відповідно до ст. 1231 цього Кодексу.

А по-друге, розгляд зазначених категорій справ регулюється різними главами ЦПК, і закон передбачає різне визначення підсудності зазначених справ: про передачу безхазяйної нерухомої речі у комунальну власність заява подається до суду за місцезнаходженням цієї речі, а про визнання спадщини відумерлою — за місцем відкриття спадщини.

### Набувальна давність (ст. 344 ЦК)

У ЦК набувальна давність розглядається як спосіб набуття права власності.

Набувальна давність поширюється на випадки фактичного безпідставного володіння чужим майном за певних умов.

Для набуття права власності на майно за набувальною давністю згідно з правилами ст. 344 ЦК, по-перше, необхідно, щоб заволодіння майном було добросовісним, тобто особа при заволодінні майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності. Разом з тим факт обізнаності особи про те, що вона не є власником речі, не виключає добросовісності володіння за умови, що заволодіння майном не відбулося з порушенням норм права (викрадення, шахрайство).

По-друге, таке володіння повинно бути відкритим, тобто очевидним для всіх інших осіб, при цьому володільць має ставитись до цього майна як до власного (експлуатувати, вживати необхідні заходи для утримання майна в належному стані тощо). Приховування володільцем свого володіння майном є порушенням цієї вимоги.

По-третє, володіння майном повинно бути безперервним протягом встановлених законом строків (відповідно до ч. 2 ст. 344 ЦК особа, яка володіє майном, до часу свого фактичного володіння може приєднати час, протягом якого цим майном володіла особа, чий спадкоємцем ( правонаступником) вона є).

Цей строк відповідно до ст. 344 ЦК для нерухомого майна встановлений тривалістю десять років, для рухомого майна — п'ять років.

Інші строки за набувальною давністю встановлені на випадки, коли особа заволоділа май-

ном на підставі договору з його власником, але після закінчення строку договору власник не пред'явив вимоги про повернення майна. У цьому випадку право власності за набувальною давністю виникає через 15 років на нерухоме майно та через п'ять років на рухоме (ч. 3 ст. 344 ЦК). Цей строк обчислюється з дня спливу позовної давності, протягом якої власник мав право вимагати своє майно.

Перерви у володінні таким майном (ч. 3 ст. 344 ЦК) не впливають на перебіг строків набувальної давності, якщо володільць протягом одного року пред'явить вимоги про повернення майна або фактично поверне своє майно.

За загальним правилом право власності за набувальною давністю виникає з моменту спливу строків, визначених у частинах 1, 3 ст. 344 ЦК.

Слід зазначити, що оскільки можливість набуття права власності за набувальною давністю безпосередньо пов'язана зі впливом позовної давності, то ця норма не може бути застосована до вимог, на які позовна давність не поширюється (ст. 268 ЦК).

Не підлягає застосуванню ця норма й у випадках передачі власником майна у володіння за договором, який передбачає автоматичне його продовження, оскільки в такому випадку відсутній критерій «заволодіння майном».

Але сам по собі сплив строку набувальної давності не є достатньою підставою для набуття володільцем права власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби та цінні папери.

Аналіз ст. 344 ЦК в сукупності, зокрема, з нормами ч. 3 ст. 335, ч. 3 ст. 1157 ЦК дає підстави для висновку, що законодавець лише приблизно визначив коло об'єктів набувальної давності, вказавши на можливість набуття рухомих і нерухомих речей, включаючи земельні ділянки, транспортні засоби і цінні папери, та не зазначивши винятки.

Однак з огляду на загальні правила можна зробити висновок, що набувальна давність не застосовується до об'єктів, виключених із цивільного обороту (ст. 178 ЦК), або до таких об'єктів, щодо яких не може бути встановлене право власності як абсолютне речове право (майнові права, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація тощо).

Деякі групи об'єктів набувальної давності мають особливий статус: нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери.

Так, у законі передбачено, що право власності за набувальною давністю на нерухоме май-

но, транспортні засоби, цінні папери набуваються за рішенням суду (ч. 4 ст. 344 ЦК), тобто для набуття права власності на ці об'єкти володільць повинен звернутися до суду. Набрання рішенням суду законної сили є підставою для виникнення права власності на зазначені види майна, крім нерухомого, право власності на яке підлягає державній реєстрації. На цей вид майна право власності за набувальною давністю виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Відповідно до пунктів 1, 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК при розгляді справ про набуття права власності за набувальною давністю правила ст. 344 ЦК поширюються на випадки, коли володіння майном почалося за три роки до набрання чинності цим Кодексом. Оскільки ЦК набрав чинності з 1 січня 2004 р., то набувальна давність може застосовуватись для набуття права власності на майно, володіння яким почалося не раніше 1 січня 2001 р. Тобто, набувальна давність щодо об'єктів нерухомості могла застосовуватись лише після 1 січня 2011 р., а щодо рухомого майна — після 1 січня 2006 р.

*Така правова позиція міститься і в ухвалі Верховного Суду України від 20 лютого 2008 р. у справі № 6-27245св07 за позовом Б. до П., треті особи: Б., К., комунальне підприємство з утримання житлового господарства Шевченківського району м. Києва, про визнання права власності на 1/2 частину жилого будинку, встановлення земельного сервітуту.*

*Розглядаючи справу, Верховний Суд України зробив категоричний висновок: визнання судом права власності за набувальною давністю не може мати місце раніше 1 січня 2011 р. (щодо нерухомого майна). А отже, заявлені до настання цієї дати позови задоволенню не підлягають.*

З урахуванням зазначеної позиції слід зауважити, що якщо строк давнісного володіння почався раніше 1 січня 2001 р., то в строк, який дає право на набуття права власності за набувальною давністю, зараховується лише строк після 1 січня 2001 р. У той же час, якщо строк давнісного володіння почався після 1 січня 2001 р., то в строк набувальної давності цей період зараховується повністю.

Згідно з абз. 2 ч. 1 ст. 344 ЦК набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом і має свою специфіку. Таким законом є ЗК (ст. 119).

Відповідно до вказаної норми ЗК громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно

користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених цим Кодексом. Передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому цим Кодексом, тобто відповідно до ст. 118 ЗК (у власність) і ст. 123 ЗК, Закону від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі» — (в оренду).

Аналіз цих правових норм дає підстави для висновку про те, що конструкція ст. 119 ЗК значно відрізняється від конструкції ст. 344 ЦК та не передбачає жодних переваг для осіб, зазначених у ч. 1 цієї статті, оскільки навіть дотримання всіх умов набувальної давності не приводить до виникнення права власності на землю та фактично відсилає до загального порядку надання земельних ділянок у власність або в користування (статті 118, 123 ЗК). Ця норма надає таким особам лише право звернення до органу державної влади або місцевого самоврядування з клопотанням про передачу земельної ділянки у власність чи користування і не передбачає обов'язкової передачі земельної ділянки у власність чи користування таким особам при дотриманні передбаченої законом процедури звернення та подання необхідних документів.

Як правило, суди обґрунтовано відмовляють у задоволенні позовів про визнання права власності на земельну ділянку за набувальною давністю (давністю користування).

Аналізуючи поняття «добросовісність володіння» як ознаку набувальної давності за ст. 344 ЦК, слід відзначити складність розуміння судами добросовісності у контексті цієї норми.

Матеріали судової практики свідчать, що у більшості випадків підставою для відмови у позовах набувачів майна за правом набувальної давності є відсутність добросовісності володіння.

При цьому суди виходили з того, що добросовісність як одна із загальних засад цивільного судочинства означає фактичну чесність суб'єктів у їх поведінці, прагнення сумлінно захистити свої цивільні права та забезпечити виконання цивільних обов'язків. При вирішенні спорів суди враховували факт добросовісності заявника саме на момент

отримання ним майна, тобто на той початковий момент, який включається в повний давнісний строк володіння майном, визначений законом. Крім того, позивач як володілець майна повинен бути впевнений у тому, що на це майно не претендують інші особи і він отримав це майно за таких обставин і з таких підстав, які є достатніми для отримання права власності на нього.

Окремі суди відстоюють позицію, що добросовісність передбачає, що володілець майна не знав і не міг знати про те, що він володіє чужим майном, тобто ті обставини, які обумовили його володіння, не давали і не могли давати володільцю сумніву щодо правомірності його володіння майном.

На думку інших, слід враховувати, що в конструкції цієї норми поняття «добросовісність» безпосередньо пов'язане з поняттям «заволоділа», тобто заволодіння не повинно бути неправомірним (здійснене шляхом викрадення, грабунку, шахрайства тощо), але оскільки у нормі ст. 344 ЦК не застосовується поняття «правомірно», зміст якого викладено у ч. 2 ст. 328 ЦК, то ця норма поширюється і на випадки заволодіння особою чужим майном, коли особа апriori знає або допускає, що вона без належних правових підстав (зокрема, оренда, найм) володіє чужим майном і повинна бути готова, що таке майно може бути витребуване власником. Однак вплив позовної давності, встановлений цією нормою, є підставою для відмови власнику в задоволенні його вимог, що в свою чергу є підставою (за доведеності умов давності володіння) для набуття права власності на це майно у незаконного (безтитульного) володільця.

Таким чином, оскільки розходження в розумінні поняття «добросовісність» при застосуванні ст. 344 ЦК спричиняє певні труднощі, це питання потребує роз'яснення.

При цьому слід звернути увагу на те, що добросовісність у контексті набувальної давності деякою мірою відрізняється від загальних правил добросовісності, яка згідно із загальними положеннями ЦК (ст. 3, ч. 5 ст. 12 ЦК) розглядається як принцип цивільного права і як презумпція поведінки особи. За змістом цих положень доказувати добросовісність давнісного володільця немає потреби, оскільки добросовісність і розумність його поведінки презюмується, якщо інше не встановлено судом (ч. 5 ст. 12 ЦК).

Однак видається, що такий погляд на добросовісність суперечить суті набувальної давності.

Як і при ввіндикації, при набувальній давності тягар доказування добросовісності лягає на зацікавлену сторону, у першому випадку — на відповідача, в другому — на позивача.

До того ж застосування до набувальної давності презумпції добросовісності не відповідає буквальному змісту ст. 344 ЦК, оскільки в силу ч. 5 ст. 12 ЦК презумпція добросовісності діє тоді, коли законом встановлені правові наслідки недобросовісного здійснення особою свого права (частини 1, 3 ст. 388 ЦК), тоді як ст. 344 ЦК вказує на правомірні дії добросовісного заволодіння чужим майном.

На практиці виникає питання, чи потребує доказування факт добросовісного володіння за ст. 344 ЦК у тому випадку, коли існує судове рішення про відмову особі, яка вважає себе власником майна, в позові про витребування майна (ст. 388 ЦК).

У такому разі судам слід мати на увазі, що значення мають підстави відмови в позові. Якщо підставою для відмови є недоведеність особою права власності на це майно або вплив позовної давності, то добросовісність давнісного володіння цим майном підлягає доказуванню на загальних підставах.

У випадку, коли суд відмовляє у задоволенні ввіндикаційного позову з підстав неможливості витребування майна від добросовісного володільця, то встановлений таким чином факт добросовісності володіння повторному доказуванню не підлягає.

Таким чином, виходячи зі змісту ст. 344 ЦК, обставинами, які мають значення для справи і які повинен довести позивач, є такі:

- майно може бути об'єктом набувальної давності;
- добросовісність володіння;
- відкритість володіння;
- давність володіння та його безперервність;
- відсутність інших осіб, які претендують на це майно;
- відсутність титулу (підстави) у позивача для володіння майном та набуття права власності.

Позивачем у справах про набуття права власності за набувальною давністю є володілець чужого майна.

Відповідачем за позовом про визнання права власності за набувальною давністю є попередній власник майна або особа, яка вважає себе власником майна.

Слід зазначити, що відповідачем у більшості справ зазначається орган місцевого самоврядування навіть тоді, коли із матеріалів справ вбачається, що фактично майно належить іншій особі та саме вона має бути відповідачем за таким позовом.

*У жовтні 2011 р. С. звернулася до Димитровського міського суду Донецької області з позовом*

до Димитровської міської ради про визнання права власності на нерухоме майно за набувальною давністю — квартиру, яка належала на праві приватної власності Г. 28 червня 1999 р. Г. померла, залишивши за заповітом все належне їй майно онуці М. Позивачка мала намір придбати у М. цю квартиру після одержання спадкоємицею свідоцтва про право на спадщину і передала за розпискою частину грошей, проте договір купівлі-продажу фактично укладений не був. З матеріалів справи вбачається, що М. як власниця майна відповідачем у позові зазначена не була, суд відповідно до ст. 33 ЦПК питання про її залучення до участі у справі не вирішував, хоча рішення суду безпосередньо стосується її права (справа № 2-1320/2011 р.).

Трапляються випадки, коли з позовом про набуття права власності за набувальною давністю звертаються самі власники майна. Як правило, суди правильно відмовляють у задоволенні таких позовних вимог на підставі ст. 344 ЦК.

Наприклад, Малинський районний суд Житомирської області рішенням від 1 березня 2011 р. відмовив у задоволенні позову Х. до Р. про визнання права власності на житловий будинок за набувальною давністю. Сторони є співвласниками будинку на підставі рішення суду від 8 лютого 1967 р., що виключає можливість застосування в такому випадку норм ст. 344 ЦК.

Разом з тим трапляються випадки, коли законний власник майна набувачеві невідомий або в нього немає відомостей щодо його місцезнаходження, у зв'язку з чим у судів виникає питання, хто в такому випадку є належним відповідачем і чи є правомірним тоді розгляд справи в окремому провадженні про встановлення факту, що має юридичне значення, а саме встановлення факту добросовісного, відкритого і безперервного володіння майном протягом строку набувальної давності, оскільки чинним законодавством не визначено, в якому саме провадженні має відбуватися розгляд таких справ. Зокрема, якщо майно нерухоме, то чи необхідно в такому випадку залучати як заінтересовану особу до участі у справі державного реєстратора.

Наприклад, Новотроїцький районний суд Херсонської області в окремому провадженні розглянув справу за заявою Особи 3, зацікавлена особа — Державний технічний нагляд у Новотроїцькому районі Херсонської області, про встановлення факту набуття права власності за набувальною давністю на косарку КПС-5Г (рішення суду від 10 лютого 2011 р. про задоволення заяви; справа № 2-о-17/11).

З аналізу норм чинного законодавства вбачається, що розгляд таких справ за відсутності відповідача і спору може бути здійснено в окремому провадженні.

По-перше, у ст. 344 ЦК, ч. 4 якої прямо передбачено, що право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду, не зазначено, що до суду потрібно звертатися саме з позовом, як це визначено у ст. 392 ЦК.

По-друге, відповідно до ст. 234 ЦПК в окремому провадженні розглядаються цивільні справи про підтвердження наявності або відсутності юридичних фактів, що мають значення для охорони прав та інтересів особи або створення умов здійснення нею особистих немайнових чи майнових прав, або підтвердження наявності чи відсутності неоспорюваних прав. Згідно зі ст. 256 ЦПК, крім конкретно перелічених фактів, що мають юридичне значення, — у судовому порядку можуть бути встановлені також інші факти, від яких залежить виникнення, зміна або припинення особистих чи майнових прав фізичних осіб, якщо законом не визначено іншого порядку їх встановлення.

Згідно зі ст. 19 Закону № 1952-IV підставою для державної реєстрації прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є рішення суду, що набрало законної сили. Таким рішенням суду може бути як рішення про набуття права власності за набувальною давністю, ухвалене за результатами розгляду справи в позовному провадженні, так і рішення суду про встановлення факту набуття права власності за набувальною давністю, ухвалене за результатами розгляду справи в окремому провадженні, за наявності необхідних підстав для такого набуття — добросовісного, відкритого і безперервного володіння майном упродовж певного строку, про які має бути зазначено в мотивувальній частині.

Як заінтересовану особу до участі у справі слід залучити державного реєстратора прав на нерухоме майно або орган, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно.

Не завжди правильно суди визначають характер спірних правовідносин та правову норму, що їх регулює, задовольняючи позов на підставі ст. 344 ЦК.

Наявність у володільця певної правової підстави для володіння майном виключає можливість набуття права власності за набувальною давністю, але не позбавляє особу можливості набуття права власності на таке майно у визначеному позасудовому порядку.



Наприклад, Корольовський районний суд м. Житомира рішенням від 15 березня 2011 р. задовольнив позов Д. до Житомирської міської ради, ВАТ «Житомирський завод хімічного волокна» про визнання права власності на квартиру за набувальною давністю. Рішенням Апеляційного суду Житомирської області від 12 травня 2011 р. це рішення скасовано, у позові відмовлено за безпідставністю. Позивач є наймачем спірної квартири, тому ст. 344 не може бути застосована до спірних правовідносин (справа № 22 ц/0690/1257/11).

Аналіз судової практики свідчить, що в деяких випадках позов про визнання права власності за набувальною давністю фактично приховує інші правовідносини між сторонами.

Так, у справі № 2-1085 (Керченський міський суд АР Крим) мати Б. звернулася до своєї дочки М. з позовом про визнання права власності на жилий будинок за набувальною давністю, пославшись на те, що у 1972 р. відповідачці була виділена земельна ділянка для будівництва жилого будинку; фактично жилий будинок було збудовано за кошти позивачки та її чоловіка, який помер у 1984 р., однак право власності на жилий будинок оформлено на дочку; позивачка після смерті чоловіка продовжує проживати у зазначеному жилому будинку.

Зазначені фактичні обставини свідчать про наявність між сторонами спору про право власності на будинок, але суд на це уваги не звернув і ухвалив рішення на підставі ст. 344 ЦК.

### Приватизація майна (ст. 345 ЦК)

У ст. 345 ЦК закріплюється право фізичної або юридичної особи набувати право власності на майно у разі приватизації державного та комунального майна у порядку, встановленому законом.

Зазначена норма є загальною, оскільки відсилає до спеціального законодавства. Умови і порядок набуття фізичними та юридичними особами у власність майна в результаті приватизації регулюються Законами: № 2163-ХІІ, від 6 березня 1992 р. № 2171-ХІІ «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)», від 6 березня 1992 р. № 2173-ХІІ «Про приватизаційні папери», від 19 червня 1992 р. № 2482-ХІІ «Про приватизацію державного житлового фонду» (далі — Закон № 2482-ХІІ), від 4 вересня 2008 р. № 500-VI «Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків»,

іншими законодавчими та нормативно-правовими актами. Діють ці норми окремо від загальних норм цивільного законодавства про виникнення права власності і лише у випадку, коли законами та іншими нормативними актами про приватизацію окремі відношення не врегульовані, застосовуються відповідні норми ЦК.

Крім того, питання приватизації земельної ділянки громадянами України із земель, що перебувають у державній чи комунальній власності, регулюється нормами земельного законодавства: статтями 116, 118, 121 ЗК, ч. 3 ст. 35 Закону від 28 лютого 1991 р. № 796-ХІІ «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи», ст. 5 Закону від 15 травня 2003 р. № 742-IV «Про особисте селянське господарство».

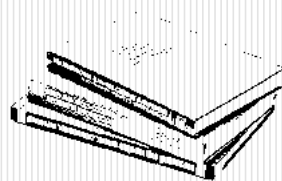
Як свідчить судова практика, із зазначеної категорії справ найбільше розглядається спорів щодо приватизації державного житлового фонду та земельних ділянок. І саме в їх вирішенні суди допускали помилки щодо застосування ч. 5 ст. 61 Сімейного кодексу України (далі — СК) в редакції Закону від 11 січня 2011 р. № 2913-VI «Про внесення зміни до статті 61 Сімейного кодексу України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя», який набрав чинності 8 лютого 2011 р. (далі — Закон № 2913-VI).

Наприклад, Автозаводський районний суд м. Кременчука Полтавської області рішенням від 11 квітня 2011 р. задовольнив позов та виділив у власність У. В. та У. Н. по ½ частині квартири як спільного майна подружжя, набутого внаслідок приватизації цього житла відповідачкою у період шлюбу — 6 червня 2009 р.

Рішенням Апеляційного суду Полтавської області від 1 липня 2011 р. рішення місцевого суду скасовано та ухвалено нове рішення про відмову У. В. у задоволенні позову, оскільки У.Н. приватизувала квартиру відповідно до Закону № 2482-ХІІ до прийняття Закону № 2913-VI, який не має зворотньої дії в часі (справа № 22ц-1880/11).

Законом від 17 травня 2012 р. № 4766-VI «Про внесення змін до Сімейного кодексу України щодо майна, що є особистою приватною власністю дружини, чоловіка» режим майна подружжя, набутого внаслідок приватизації, знову змінено. Відповідно до пунктів 4, 5 ч. 1 ст. 57 СК житло та земельна ділянка, набуті за час шлюбу внаслідок приватизації, є особистою приватною власністю дружини, чоловіка. Частину 5 ст. 61 СК виключено.

## 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*

*The article deals with issues arising when the courts resolve disputes on invalidity of the land lease agreement in absence of essential condition in the agreement; and presents conclusions on peculiarities of resolving these issue*

### До питання недійсності договору оренди землі з підстав відсутності у ньому істотної умови

Земля — це специфічний об'єкт, характерним для якого можна визнати поєднання традиційних методів правового регулювання — адміністративно-правового (імперативного) та цивільно-правового (диспозитивного)<sup>1</sup>. Враховуючи зазначене та зважаючи на сучасний стан розвитку земельних правовідносин в Україні, важливе значення для їх врегулювання мають саме договірні відносини, що пов'язані з орендою землі, — строковим і платним користуванням земельною ділянкою, правила якого визначені, крім загальних норм Цивільного та Земельного кодексів України (далі — ЦК та ЗК), 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).

Специфіка земельної ділянки як об'єкта цивільних прав дає змогу використовувати її тривалий час для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, проведення підприємницької та інших видів діяльності. Тому договірний характер правовідносин користування землею зумовлює такі важливі їх риси, як прогнозованість і сталість.

Як правило, вступаючи в договірні правовідносини, передусім сторони договору оренди землі зацікавлені в додержанні такої тривалості цих відносин, яка передбачена договором, адже під час вирішення питання про його укладення вони розраховували на певний строк дії договору.

Зрозуміло, що орендодавець та орендар від сталості договірних правовідносин одержують різну за своєю правовою природою вигоду: орендодавець — установлену плату за користування його землею іншою особою, орендар — плоди та доходи, одержані від правомірного використання ним чужої земельної ділянки. Відрізняються для орендодавця та орендаря й наслідки ризиків, притаманні користуванню чужим майном, адже орендодавець як власник земельної ділянки зацікавлений у збереженні та поліпшенні її стану, а орендар зацікавлений максимально інтенсивно використовувати землю для одержання доходів та/або інших вигод.

Тому трапляються випадки, коли з тих чи інших причин одна зі сторін укладеного договору оренди землі вирішує порушити принцип

<sup>1</sup> Див.: Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підручник. — 2-ге видання, доповн. і перероб. — К., 2011. — С. 31—32.

сталості договірних правовідносин й ініціює питання про розірвання договору оренди землі та/або про визнання його недійсним, використовуючи при цьому механізми, визначені як загальними нормами ЦК, ЗК, так і спеціальним Законом № 161-ХІV.

**Спори, які виникають із вимог про визнання недійсними договорів оренди землі з підстав відсутності в договорі його істотної умови (істотних умов), характеризуються розмаїттям обставин і фактів. Тому правовий висновок Верховного Суду України покликаний забезпечити насамперед єдність правозастосування в подібних спорах, але конкретний результат вирішення по суті окремого спору залежить від установлених судом обставин справи й власних висновків суду, зроблених за результатами оцінки доказів**

На сьогодні стала поширеною практика звернення орендодавців до суду з позовами до орендарів про визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними з підстав відсутності в договорах однієї (чи кількох) з істотних умов договору, передбачених ч. 1 ст. 15 Закону № 161-ХІV. Проте результати розгляду судами справ відповідної категорії свідчать про відсутність єдності правозастосування одних і тих самих норм ЦК та зазначеного Закону, й тому такі справи були предметом розгляду Верховного Суду України.

Розглянувши 25 грудня 2013 р. на засіданні Судової палати у цивільних справах справу № 6-94цс13, предметом якої був аналогічний спір, Верховний Суд України зробив правовий висновок, відповідно до якого однією з обов'язкових умов визнання договору недійсним є порушення у зв'язку з його укладенням прав та охоронюваних законом інтересів позивача. Якщо за результатами розгляду справи факту такого порушення не встановлено, а позивач посилається на формальне порушення закону, у суду немає правових підстав для задоволення позову.

Справа переглядалася за заявою орендаря (відповідача) з підстави, передбаченої п. 1 ч. 1 ст. 355 Цивільного процесуального кодексу України (далі — ЦПК). Тому суди зобов'язані враховувати зазначений висновок Верховного Суду України при виборі правової норми, що підлягає застосуванню до спірних правовідносин (ч. 2 ст. 214 ЦПК).

Проте варто визнати, що спори, які виникають із вимог про визнання недійсними договорів оренди землі з підстав відсутності в договорі його істотної умови (істотних умов), характеризуються розмаїттям обставин і фактів. Тому правовий висновок Верховного Суду України покликаний забезпечити насамперед єдність

правозастосування в подібних спорах, але конкретний результат вирішення по суті окремого спору залежить від установлених судом обставин справи й власних висновків суду, зроблених за результатами оцінки доказів.

Із огляду на зазначене для розуміння суті й значення правової позиції Верховного Суду України пропонуємо такі обґрунтування правового висновку з метою правильного його використання.

Визнання правочину недійсним є одним із передбачених законом способів захисту цивільних прав та інтересів за ст. 16 ЦК і загальні вимоги щодо недійсності правочину передбачені ст. 215 ЦК.

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

Недійсним є правочин, якщо його недійсність прямо встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається (ч. 2 ст. 215 ЦК).

Якщо недійсність правочину не встановлена законом, але одна зі сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, установлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин) (ч. 3 ст. 215 ЦК).

Отже, закон поділяє недійсні правочини на дві категорії: нікчемні та оспорювані, основною відмінністю між якими є таке.

Нікчемний правочин є недійсним у силу прямої, імперативної вказівки закону. Тому причини порушення закону, внаслідок яких правочин є нікчемним, самі по собі правового значення не мають і не вимагається підтвердження судом недійсності нікчемного правочину. Фактично для визначення, що правочин є нікчемним, достатньо самого лише факту наявності певної умови (обставини), яка законом визначена умовою (обставиною) нікчемності (наприклад, ч. 1 ст. 219 ЦК — у разі недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення одностороннього правочину такий правочин є нікчемним; ч. 1 ст. 220 ЦК — у разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним; частини 1, 2 ст. 221 ЦК — правочин, який вчинено малолітньою особою за межами її цивільної дієздатності, у разі відсутності його

схвалення її батьками (усиновлювачами) або одним з них, із ким вона проживає, або опікуном, — є нікчемним; ч. 1 ст. 224 ЦК — правочин, вчинений без дозволу органу опіки та піклування (ст. 71 цього Кодексу), є нікчемним).

Нікчемний правочин характеризується такою законодавчо встановленою граматичною конструкцією, яка в імперативній формі стверджує, констатує факт нікчемності правочину. Вона може виражатися таким реченням: «у разі... (вказівка на умову, обставину, що об'єктивно існує)... такий правочин (договір) є нікчемним» або «правочин, який вчинений... (вказівка на умову, обставину, що об'єктивно існує)... є нікчемним».

***Нікчемний правочин не набуває чинності та не породжує юридичних наслідків у зв'язку із самим лише фактом порушення закону і навпаки — оспорюваний правочин є вчиненим, породжує юридично значущі наслідки, зумовлені ним, та підлягає виконанню, адже такий договір у силу презумпції правомірності правочину за ст. 204 ЦК вважається правомірним до того часу, доки його не буде визнано судом недійсним***

Щодо оспорюваного правочину, то ЦК імперативно не визнає його недійсним, а лише допускає можливість визнання цього правочину таким у судовому порядку. При цьому визнання оспорюваного правочину недійсним відбувається судом, по-перше, за вимогою однієї зі сторін або іншої заінтересованої особи, по-друге, якщо в результаті судового розгляду такого звернення у порядку, передбаченому процесуальним законом, буде доведено наявність визначених законодавством підстав недійсності правочину.

Законодавчо встановлена граматична конструкція для оспорюваних правочинів, як правило, виражається реченням «правочин, який вчинений (у разі вчинення правочину)... (вказівка на умову, обставину, що може бути встановлена судом)... може бути визнаний судом недійсним за позовом... (вказівка на суб'єкта)».

Порівняльний аналіз окремих правових ознак нікчемного та оспорюваного правочинів свідчить про таке.

Нікчемний правочин не набуває чинності та не породжує юридичних наслідків у зв'язку із самим лише фактом порушення закону і навпаки — оспорюваний правочин є вчиненим, породжує юридично значущі наслідки, зумовлені ним, та підлягає виконанню, адже такий договір у силу презумпції правомірності правочину за ст. 204 ЦК вважається правомірним до того часу, доки його не буде визнано судом недійсним.

Таким чином, розгляд судом позовних вимог про визнання недійсним оспорюваного правочину вимагає застосування загальних приписів статей 3, 15, 16 ЦК, які передбачають право кожної особи на судовий захист саме порушеного цивільного права.

У такому спорі суд фактично вирішує питання про спростування презумпції правомірності правочину й тому повинен не лише встановити наявність підстав недійсності правочину, що передбачені законом, а й обов'язково визначити, чи було порушене цивільне право позивача, на захист якого він звернувся до суду, яке саме його право порушене та в чому полягає таке порушення, оскільки залежно від цього можна визначити

належний спосіб захисту порушеного права, якщо таке мало місце.

Розглядаючи питання недійсності договорів оренди землі, слід зауважити, що воно специфічно врегульоване спеціальним Законом № 161-XIV (ч. 2 ст. 15).

Так, згідно з ч. 2 ст. 15 цього Закону відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог його статей 4—6, 11, 17, 19 є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

Перелік істотних умов договору оренди землі визначений ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV і відповідно до цієї норми такими умовами є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; умови збереження стану об'єкта оренди; умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін; умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

Як убачається, Закон визначає досить широкий перелік істотних умов договору оренди землі, що вимагає від сторін договору особливої уваги до викладення тексту договору в письмовій формі, адже за приписом ч. 2 ст. 15 цього Закону

відсутність у договорі хоча б однієї з таких умов є підставою для його недійсності.

У цьому контексті слід зауважити, що конструкція ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV юридично недосконала, оскільки суперечить загальним принципам і засадам цивільного права в частині визначення юридичного значення правового поняття «істотні умови договору» та правових наслідків відсутності згоди сторін щодо істотних умов договору.

***Спір, порушений за вимогою про визнання недійсним договору оренди землі з підстав, передбачених ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV, при посиланні на відсутність у договорі його істотної умови підлягає розгляду й вирішенню судом по суті з урахуванням загальних правил визнання договорів недійсними***

За загальним правилом, яке є результатом системного аналізу приписів статей 202—205, 626—628, 638, 640—642 ЦК, момент досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору визнається моментом, з якого договір вважається укладеним (правочин — вчиненим), тобто таким, що набуває юридичної чинності та породжує правові наслідки, обумовлені ним, і, в свою чергу, встановлений факт відсутності згоди сторін за всіма істотними умовами договору є підставою для визначення договору таким, що не є укладеним, а не підставою для визнання його недійсним, оскільки з огляду на приписи ст. 215 ЦК недійсним може бути визнаний лише вчинений правочин.

Разом із тим ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV передбачає протилежне й ставить у залежність від наявності в договорі повного переліку істотних умов не момент укладення договору, а його недійсність, і така суперечність норм спеціального закону загальним засадам цивільного законодавства прогнозовано породжує проблеми в правозастосуванні. Ідеальним варіантом вирішення такої проблеми було б внесення відповідних змін до Закону № 161-XIV, однак певна недосконалість законодавства в існуючому правовому полі не може нівелювати обов'язок суду розглянути заявлену вимогу та вирішити спір по суті.

Таким чином, спір, порушений за вимогою про визнання недійсним договору оренди землі з підстав, передбачених ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV, при посиланні на відсутність у договорі його істотної умови, безумовно, підлягає розгляду й вирішенню судом по суті, однак у такому випадку слід також враховувати й загальні правила визнання договорів недійсними.

Зазначені результати порівняльного аналізу окремих правових ознак нікчемного та оспорюваного правочинів дають підстави для обґрунтованого висновку про те, що договір оренди земельної ділянки є саме оспорюваним правочинном, про що свідчить вжита в ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV граматична конструкція «відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов ... є підставою ... для визнання договору недійсним відповідно до закону». Тобто закон імперативно не визначає, що договір оренди землі в такому випадку є нікчемним, а лише допускає, що відсутність істотної умови в договорі може слугувати підставою для його визнання недійсним, якщо відповідна вимога буде визнана обґрунтованою за результатами її розгляду судом згідно із законом.

Отже, при розгляді спору з вимогою про визнання недійсним договору оренди землі у зв'язку з відсутністю в ньому істотної умови слід враховувати правила вирішення спорів про недійсність оспорюваних правочинів і не лише встановлювати наявність чи відсутність ознаки, яка законом визначена підставою недійсності договору, а й визначати, чи було порушене цивільне право позивача, на захист якого він звернувся до суду, яке саме його право порушене та в чому полягає таке порушення, якщо воно мало місце, а також чи буде порушене право позивача відновленим саме у той спосіб, який ним обраний, тобто шляхом визнання договору оренди землі недійсним.

На користь цього висновку свідчить також системний аналіз норм Закону № 161-XIV з огляду на зміст договору оренди землі.

Згідно зі ст. 2 Закону № 161-XIV регулювання відносин оренди землі відбувається не лише законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, а й договором оренди землі. Тому додержання законодавчо визначених вимог до змісту цього договору при його укладенні є питанням, що заслуговує особливої уваги, адже саме зміст договору виражає його суть і значення, визначаючи зміст правовідношення як такого.

Ст. 13 Закону № 161-XIV дає загальне визначення, що договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного зако-

нодавства. Однак із метою аналізу особливостей змісту договору оренди землі та правових наслідків установлення дефектів змісту цього договору слід у першу чергу звернутися до загальних норм цивільного законодавства.

Так, 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.

При цьому в законодавстві виокремлено поняття «істотні умови договору», якими згідно з абз. 2 ч. 1 ст. 638 ЦК є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або необхідні для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Із огляду на це, при погодженні сторонами договору його умов діє передбачене ст. 627 ЦК правило деякого обмеження свободи договору й істотність певної умови для договору може визначатися не лише розсудом сторін, а й передбачатися нормативним актом у сфері регулювання відповідних відносин.

Зазначений підхід законодавця цілком виправданий із врахуванням такого.

Якщо провести загальний системний аналіз деяких норм розділів I та II книги п'ятої ЦК, стає зрозуміло, що договір, як домовленість двох або більше сторін, своєю метою визначає встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків (ч. 1 ст. 626 ЦК), укладений договір обов'язковий для виконання сторонами (ст. 629 ЦК), за його порушення настає відповідальність із наслідками, визначеними договором або законом (гл. 51 розд. I ЦК), розірваним чи зміненим договір може бути лише за згодою його сторін чи за наявності чітко визначених законом обставин і підстав (статті 651, 652 ЦК).

За наслідками указанного можна дійти висновку, що умови договору повинні бути визначені максимально чітко та повно саме для того, щоб досягнуті домовленості сторони могли зрозуміти і виконати, а також для того, щоб у разі виникнення спору з приводу виконання договору не лише його сторони, а й треті особи мали змогу зрозуміти, про що саме домовилися сторони.

У такому контексті ті умови договору, які прямо визнаються істотними за законом, насамперед є виразником специфіки відповід-

ної сфери правовідносин, в якій договір укладається, а закон, що зазначені умови закріплює, як офіційний, загальнодоступний, нормативний акт, виконує одночасно кілька функцій: по-перше, ще до укладення договору дає можливість особам, які мають намір укласти договір певного виду, ознайомитися зі специфікою правового методу регулювання відповідних правовідносин; по-друге, «завчасно повідомляє» осіб, що мають намір укласти договір певного виду, про обставини, умови, обов'язки тощо, які вказані особи зобов'язані погодити, фактично інформуючи про межі розсуду сторін договору.

**Укладаючи договір оренди землі, сторони не мають права включати в договір умови, що суперечать закону, порушувати заборони, встановлені Законом № 161-XIV, при цьому відсутність у тексті договору оренди землі, викладеного в письмовій формі, конкретної вказівки на певну істотну умову сама по собі не означає, що волевиявлення сторін щодо такої умови не мало місця, а також не свідчить і про те, що договір має дефект змісту, який перешкоджає виконанню сторонами домовленостей щодо певних зобов'язань**

Закон № 161-XIV — це загальнодоступний нормативно-правовий акт і немає сумнівів у тому, що відсутні будь-які об'єктивні перешкоди для ознайомлення з його змістом осіб, які мають намір укласти договір оренди землі, й не лише в частині передбачених ч. 1 ст. 15 цього Закону обов'язкових істотних умов договору, а й щодо загальних правил, дозволів та заборон, загалом установлених Законом № 161-XIV для сторін договору та учасників орендних земельних правовідносин.

Не повторюючи переліку істотних умов договору оренди землі, який згадувався вище, слід визнати, що їх досить багато. Але, проаналізувавши зміст ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV, видається дещо формальним підхід законодавця до формування такого переліку, адже певну кількість умов, визначених як істотні умови договору, вже сформульовано в інших статтях цього ж Закону як приписи про дозволи чи прямі заборони, або правові наслідки тих чи інших дій, і такі приписи є обов'язковими для сторін договору незалежно від його змісту.

Таким чином, укладаючи договір оренди землі, сторони не мають права включати в договір умови, що суперечать закону, порушувати заборони, встановлені Законом № 161-XIV, при цьому відсутність у тексті договору оренди землі, викладеного в письмовій формі, конкретної вка-

зівки на певну істотну умову сама по собі не означає, що волевиявлення сторін щодо такої умови не мало місця, а також не свідчить і про те, що договір має дефект змісту, який перешкоджає виконанню сторонами домовленостей щодо певних зобов'язань.

***За наявності в договорі оренди землі вказівки на кадастровий номер земельної ділянки можлива належна ідентифікація об'єкта оренди. Тому саму по собі відсутність у договорі запису про місце розташування або розмір земельної ділянки можна визнати формальним дефектом змісту договору***

Наведені висновки проілюструємо наступними прикладами.

В абз. 2 ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV передбачена така істотна умова договору оренди землі, як об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки).

При цьому Закон від 7 липня 2011 р. № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр» у ст. 1 дає визначення, що кадастровий номер земельної ділянки — індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування. Статті 15, 16 цього ж Закону визначають кадастровий номер земельної ділянки як її обов'язковий та постійний ідентифікатор у Державному земельному кадастрі, адже кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера, до того ж і скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєний іншій земельній ділянці.

За наявності в договорі оренди землі вказівки на кадастровий номер земельної ділянки можлива належна ідентифікація об'єкта оренди. Тому саму по собі відсутність у договорі запису про місце розташування або розмір земельної ділянки можна визнати формальним дефектом змісту договору.

Згідно з абз. 10 ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV істотною умовою договору оренди землі є визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини.

Разом із тим питанню вказаних ризиків окремо присвячена ст. 11 цього Закону, в якій передбачено, що ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендо-

давець, якщо інше не передбачено договором оренди землі. У разі прострочення орендодавцем або орендарем установлених договором оренди землі строків передачі об'єкта оренди ризик його випадкового знищення або пошкодження у цей період несе сторона, яка допустила прострочення його передачі.

Таким чином, сторони мають право визначити в договорі, хто з них нестиме ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди. Але якщо в договорі це не буде зафіксовано, то цілком очевидно, що відповідний ризик буде нести саме орендодавець, адже такий його обов'язок передбачено Законом № 161-XIV, і лише факт відсутності в договорі вказівки на цей обов'язок теж можна визнати формальним дефектом, який жодним чином не перешкоджатиме виконанню договору.

Також відповідно до абз. 4 ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV істотною умовою договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. При цьому приписом ч. 3 ст. 21 цього Закону окремо передбачено, що обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

За результатами аналізу такої умови договору можна дійти аналогічних висновків: Закон № 161-XIV зобов'язує враховувати індекси інфляції при обчисленні орендної плати і сторони вправі, але не зобов'язані, звільнити орендаря від такого обов'язку. Тобто у разі, якщо в договорі відсутня вказівка про згоду сторін на звільнення орендаря від обов'язку індексувати розмір орендної плати у зв'язку з інфляцією, така індексація обов'язково має проводитися згідно із Законом.

Зазначені приклади є результатом аналізу істотних умов договору оренди землі, визначених ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV, в їх системному зв'язку з іншими нормами цього Закону, які регулюють аналогічні питання, та ще раз підтверджують той висновок, що встановлений факт відсутності в тексті письмового договору оренди землі запису про якусь із істотних умов цього договору можна визнати певним формальним дефектом змісту договору. Однак у більшості випадків такий дефект компенсується врегулюванням відповідних питань іншими нормами того ж Закону і не створює сторонам перешкод у розумінні їх прав та обов'язків, не перешкоджає й належному

виконанню договору. Тому формальний дефект змісту договору як факт сам по собі не повинен визнаватися єдиною, безумовною підставою для визнання договору недійсним.

Із огляду на положення статей 3, 15, 16 ЦК та приписи статей 1 і 3 ЦПК право на звернення до суду за захистом своїх прав, свобод чи інтересів безумовно має кожна особа, але суд, виконуючи завдання цивільного судочинства, шляхом прийняття рішення по суті спору повинен у спосіб, визначений законами України, захистити ті права, свободи чи інтереси заявника, які були порушені, невизнані або оспорені. Більше того, за ст. 215 ЦПК обов'язковим компонентом мотивувальної частини судового рішення визнається вказівка на зроблений судом висновок про те, чи були порушені, не визнані або оспорені права, свободи або інтереси, за захистом яких особа звернулася до суду, а якщо були, то ким.

***Відсутність у договорі оренди землі однієї й тієї ж істотної умови може порушувати права орендодавця, але не порушуватиме права орендаря і навпаки***

Крім того, у статтях 90 та 95 ЗК також передбачено, що відновленню в порядку, встановленому законом, підлягають ті права власників земельних ділянок або землекористувачів, які порушені.

Таким чином, при розгляді спору з вимогами про визнання недійсним договору оренди землі, заявленими з підстав частин 1 та 2 ст. 15 Закону № 161-XIV, слід, по-перше, пам'ятати, що такий договір є оспорюваним правочином, і, по-друге, зважати на специфіку правового методу регулювання правовідносин оренди землі, яка полягає в поєднанні імперативного та диспозитивного методів, враховуючи, що фактично Закон № 161-XIV припускає можливість існування дефектів змісту договору, які самі по собі не перешкоджають його розумінню та виконанню.

Суд може встановити наявність формального дефекту змісту договору (відсутність вказівки на визначену ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV умову), але висновок про визнання із цих підстав договору недійсним можна буде визнати обґрунтованим, якщо суд належним чином вмотивує спростування презумпції правомірності оспорюваного правочину: з'ясує характер спірних правовідносин сторін та право, за захистом якого звернувся позивач; установить, чи дійсно порушуються права саме позивача у зв'язку з відсутністю в договорі тієї чи іншої умови; визначиться,

у чому ж полягає порушення такого права заявника, способом відновлення якого повинно стати визнання договору недійсним.

Цілком очевидно, що відсутність у договорі оренди землі однієї й тієї ж істотної умови може порушувати права орендодавця, але не порушуватиме права орендаря і навпаки.

Проаналізуємо, наприклад, таку вже зазначену істотну умову договору оренди землі, як вказівку на проведення індексації розміру орендної плати (абз. 4 ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV). Дійсно, ця умова визначена як істотна для договору, але за ст. 21 цього Закону навіть якщо в договорі сторони не вкажуть про те, що індекси інфляції враховуються при обчисленні розміру орендної плати, таке обчислення здійснюється з обов'язковим проведенням індексації в силу закону.

Таким чином, відсутність у договорі оренди землі умови, яка б урегульовувала питання проведення індексації розміру орендної плати, не порушує права **орендодавця**, оскільки в такому випадку не погіршується, а навіть поліпшується його становище як сторони договору — орендар за законом буде зобов'язаний виплачувати орендодавцеві орендну плату в проіндексованому розмірі, адже договором він не звільнений від цього обов'язку.

Протилежний приклад наведемо на підставі аналізу істотної умови договору, передбаченої абз. 10 ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV, — визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини.

За правилами ч. 1 ст. 11 цього Закону ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди землі. Тому відсутність у договорі оренди землі умови, яка б урегульовувала питання цих ризиків, не порушує права **орендаря** і не погіршує його становище як сторони договору, оскільки в силу закону він таких ризиків не несе, а договором іншого не передбачено.

Ще один приклад можна навести у вигляді результату аналізу такої істотної умови договору оренди землі, як вказівка про існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки (абз. 9 ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV).

Оскільки згідно зі ст. 10 Закону № 161-XIV передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю земельну



ділянку, зрозуміло, що насамперед орендар у процесі виконання договору може потерпати від певних негативних правових наслідків цього дефекту змісту договору, якщо станом на час укладення договору обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки існували, а він не мав про це інформації та укладав договір, розраховуючи на те, що ділянка вільна від обмежень (обтяжень).

**Висновок про задоволення чи відмову в задоволенні позову про визнання недійсним договору оренди землі не повинен залежати виключно від наявності в договорі формально повного переліку його істотних умов**

Ці приклади ще раз підтверджують, що висновок про задоволення чи відмову в задоволенні позову про визнання недійсним договору оренди землі не повинен залежати виключно від наявності в договорі формально повного переліку його істотних умов. У кожному конкретному випадку слід установлювати специфічні для кожної окремої справи обставини, враховувати правовий статус особи, яка звернулася до суду з позовом, з'ясувати те, чим заявник обґрунтовує свої вимоги, визначитися з тим, чи порушені права саме заявника відсутністю в договорі якоїсь конкретної його істотної умови.

Варто звернути увагу, що зазначені висновки щодо правил розгляду судом спору, який виникає з вимог про недійсність договору оренди землі, насправді відображають судову практику правозастосування, яка сформувалася за результатами вирішення справ за позовами про визнання недійсними оспорюваних правочинів, виникла ще в період дії ЦК 1963 р., продовжила свій розвиток після набрання чинності ЦК 2003 р. й зберегла сталість до теперішнього часу як у цивільному, так і в господарському судочинстві.

Для прикладу згадаємо практику розгляду відповідних спорів, у тому числі й тих, які виникли з корпоративних правовідносин у порядку господарського судочинства. Так, зокрема, у постанові Судової палати у господарських справах Верховного Суду України, прийнятій ще 30 вересня 2003 р. за результатами розгляду касаційної скарги відповідача на постанову Вищого господарського суду України у справі за позовом ТОВ «Сіл-Авто» до ВАТ «Львівський автобусний завод», ВАТ «Львівський завод гідромеханічних передач» про визнання недійсним договором, міститься висновок про те, що резуль-

тат вирішення спору за позовом акціонера товариства про визнання недійсним договору про відчуження майна акціонерного товариства залежить передусім від того, чи буде встановлено й визнано судом факт порушення оспорюваним договором прав саме позивача<sup>2</sup>.

Зазначена позиція залишилася сталою й надалі. Крім того, вона була відображена також у роз'ясненнях Пленуму Верховного Суду України, даних у п. 11 постанови від 24 жовтня 2008 р. № 13 «Про практику розгляду судами корпоративних спорів», згідно з яким акціонери (учасники) господарського товариства не вправі звертатися до суду за захистом прав та інтересів інших акціонерів (учасників) господарського товариства та самого товариства поза відносинами представництва, а також обґрунтовувати свої вимоги порушенням прав інших акціонерів (учасників) товариства. При вирішенні корпоративного спору господарський суд повинен установити наявність в особи, яка звернулася з позовом, суб'єктивного матеріального права або законного інтересу, на захист якого подано позов, а також з'ясувати питання про наявність чи відсутність факту їх порушення або оспорювання.

У порядку цивільного судочинства справи з вимогами про визнання недійсними оспорюваних правочинів також розглядалися з урахуванням цих правил, про що свідчать висновки Верховного Суду України в судових рішеннях колегій його Судової палати у цивільних справах, ухвалених за результатами розгляду справ у касаційному порядку згідно з правилами ЦПК в редакції, що була чинною до змін, внесених згідно із Законом від 7 липня 2010 р. № 2453-VI «Про судоустрій і статус суддів».

Наприклад, 17 вересня 2008 р. колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України за результатами розгляду в касаційному порядку справи за позовом фізичної особи до сільської ради, приватного нотаріуса та інших осіб про скасування державного акта на право приватної власності на землю та визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки постановила ухвалу (*рішення № 2350933 в Єдиному державному реєстрі судових рішень*), в якій визнала, що для задоволення позову, в тому числі в частині визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної

<sup>2</sup> Див.: Господарське судочинство в Україні: Судова практика. Корпоративні правовідносини / Упоряд.: І.Б. Ш и ц к и й та ін.; Відп. ред. В.Т. М а л я р е н к о. — К., 2004. — С. 444—450.

ділянки, необхідним є установлення й вказівка судом у рішенні про те, які ж права позивача порушено укладеним договором.

Прикладом правової позиції Верховного Суду України, яка полягає в тому, що обов'язковою умовою задоволення позову про визнання правочину недійсним є встановлення судом факту порушення у зв'язку з його вчиненням прав чи охоронюваних законом інтересів позивача, можна також визнати висновки Верховного Суду України, зазначені в ухвалі колегії суддів Судової палати у цивільних справах від 23 березня 2011 р., постановленій у справі з позовними вимогами про визнання свідочтва про право на спадщину та договору дарування недійсними (рішення № 14405609 в Єдиному державному реєстрі судових рішень).

Якщо зосередитися виключно на тій категорії справ, які містять вимоги про визнання недійсним договору оренди землі з підстав відсутності в договорі його істотної умови (істотних умов), то правову позицію Верховного Суду України можна проілюструвати наступними прикладами.

1 квітня 2009 р. колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України розглянула в касаційному порядку справу за позовом орендодавців земельних ділянок (84 особи) до ТОВ «Аграрій Полісся» про визнання недійсними договорів оренди землі та скасування їх державної реєстрації й за зустрічним позовом — про визнання дійсними договорів оренди землі та постановила ухвалу (рішення № 3416768 в Єдиному державному реєстрі судових рішень), якою залишила без змін рішення Апеляційного суду Житомирської області від 27 грудня 2007 р. про відмову в задоволенні позову орендодавців.

У цій справі Верховний Суд України погодився з висновками апеляційного суду про те, що установленний факт відсутності в договорах вказівки на обов'язкове проведення індексації орендної плати не є підставою для визнання договорів недійсними, оскільки крім договору порядок нарахування орендної плати за землю передбачений ще й Законом № 161-XIV, а позивачі не довели, що згідно з ч. 3 ст. 15 цього Закону відповідач відмовився від зазначення в договорах інших умов, запропонованих орендодавцями, тобто права позивачів не порушені.

15 липня 2009 р. та 28 вересня 2011 р. колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України розглядала в каса-

ційному порядку справи за позовами орендодавців до орендарів про визнання недійсними договорів оренди землі й за зустрічними позовами — про визнання договорів укладеними та постановила ухвали (рішення № 4283799, № 4283800, № 18559042 в Єдиному державному реєстрі судових рішень), якими скасувала ухвалені у справі судові рішення про задоволення вимог орендодавців і направила справи на новий розгляд.

Скасовуючи судові рішення, Верховний Суд України визнав необґрунтованим висновок суду першої інстанції про визнання недійсним договору оренди лише з тих підстав, що у ньому була відсутня вказівка на сторону, яка несе ризик випадкової загибелі речі, оскільки суд не врахував положення ст. 11 Закону № 161-XIV, згідно з якою ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Схожа позиція щодо правових наслідків відсутності в договорі оренди землі вказівки на умову про індексацію орендної плати міститься також в ухвалі колегії суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 21 квітня 2010 р., постановленій у справі з аналогічними вимогами орендодавця про визнання недійсним договору оренди землі (рішення № 9341688 в Єдиному державному реєстрі судових рішень).

У 2012 р. на виконання повноважень, визначених гл. 3 ЦПК у редакції Закону від 7 липня 2010 р. № 2453-VI, Верховний Суд України також розглядав за заявами про перегляд судових рішень, поданими із підстави п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК, справи за позовами про визнання недійсними договорів оренди землі, заявленими орендодавцями з підстав відсутності в договорах однієї з істотних умов договору, визначених ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV. Такими були справи: № 6-104ц11 (постанова Верховного Суду України від 6 лютого 2012 р.), № 6-7цс12 (постанова Верховного Суду України від 14 березня 2012 р.), № 6-21цс12 (постанова Верховного Суду України від 4 квітня 2012 р.), № 6-77цс12 (постанова Верховного Суду України від 18 липня 2012 р.).

Розглядаючи зазначені справи, Верховний Суд України погодився з тим, що оспорювані орендодавцями договори оренди землі були визнані недійсними в зв'язку з установленню відсутності у договорах такої істотної умови, як збереження стану об'єкта оренди, та сформулював у зазначених вище постановках правову пози-

цію, яка полягала в тому, що відсутність у договорі оренди хоча б однієї з істотних його умов є підставою для визнання договору недійсним згідно з ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV.

Однак слід звернути увагу на те, що всі указані справи не лише подібні одна одній за правовідносинами, але й аналогічні в частині правового статусу суб'єкта звернення з позовними вимогами та в частині окремих установлених обставин справ, а саме — всі спори були порушені орендодавцями, їх вимоги були заявлені до одного й того ж відповідача — ТОВ «Яромір-Агро» (орендаря земельних ділянок), позивачі в усіх справах посилалися на те, що дефектами змісту договорів порушуються їх права як власників земельних ділянок, усі справи розглядалися по суті Оржицьким районним судом Полтавської області й у всіх справах був установлений один і той же факт — відсутність в оспорюваних договорах такої істотної умови договору оренди землі, як умови збереження стану об'єкта оренди (абз. 6 ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV).

**У розумінні ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV установлений факт відсутності в договорі оренди землі хоча б однієї з його істотних умов, перелік яких визначений у ч. 1 ст. 15 цього Закону, безсумнівно може стати підставою для визнання договору недійсним, але в тому разі, якщо через відсутність істотної умови в договорі порушуються права чи охоронювані законом інтереси особи, що заявила відповідну вимогу про недійсність договору оренди землі**

У постановках від 6 лютого 2012 р., 14 березня 2012 р., 4 квітня 2012 р., 18 липня 2012 р. Верховний Суд України не висловлювався з приводу обов'язковості встановлення наявності порушення права позивача для позитивного висновку про недійсність договору оренди землі, оскільки таке питання не виникло конкретно у справах № 6-104ц11, № 6-7ц12, № 6-21ц12, № 6-77ц12, позивачами в яких були орендодавці. Очевидно, що відсутність у договорі оренди землі умов збереження стану об'єкта оренди свідчить про можливість порушення права орендодавця, адже саме орендодавець як власник земельної ділянки зацікавлений у тому, щоб стан його майна (земельної ділянки) за час користування ним іншою особою як мінімум не погіршився, що вимагає погодження сторонами правил користування земельною ділянкою в частині збереження стану об'єкта оренди й зазначення відповідних умов у договорі.

Тому, вирішуючи питання про врахування цього правового висновку Верховного Суду

України та правового висновку, зробленого в постанові від 25 грудня 2013 р. за результатами розгляду справи № 6-94ц13, при виборі правової норми, що підлягає застосуванню до спірних правовідносин, варто зважати на таке.

У розумінні ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV установлений факт відсутності в договорі оренди землі хоча б однієї з його істотних умов, перелік яких визначений у ч. 1 ст. 15 цього Закону, безсумнівно може стати підставою для визнання договору недійсним, але в тому разі, якщо через відсутність істотної умови в договорі порушуються права чи охоронювані законом інтереси особи, що заявила відповідну вимогу про недійсність договору оренди землі.

Слід пам'ятати, що такий договір є оспорюваним правочином, та враховувати особливості окремих обставин і фактів, установлених у кожній конкретній справі, звертати увагу на те, яка саме істотна умова договору оренди землі відсутня в ньому, перевіряти, чи може відсутність конкретної умови в тексті договору свідчити про

те, що сторони не досягли згоди щодо неї з урахуванням приписів Закону № 161-XIV, визначатися з тим, які негативні правові наслідки відсутності цієї умови в договорі наступають саме для особи, що звернулася до суду з позовом, й залежно від з'ясування комплексу цих питань робити висновок про наявність порушення прав позивача, що є обов'язковою умовою для визнання обґрунтованим висновку щодо задоволення вимог про визнання недійсним договору оренди землі з підстав, передбачених ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV.

На нашу думку, зазначені правові позиції Верховного Суду України мають не лише виконувати процесуальну функцію формування єдності правозастосування (з метою забезпечення ухвалення судами однакових за змістом судових рішень у подібних правовідносинах), а й загалом сприяти утвердженню принципу прогнозованості й сталості договірних правовідносин, пов'язаних із орендою землі. Вони спрямовані на запобігання певним проявам недобросовісності дій учасників орендних земельних правовідносин, які ініціюють спір про визнання недійсним договору оренди землі з формальних підстав і за відсутності порушення їх прав.



**В.П. Барбара,**  
заступник Голови  
Верховного Суду України —  
секретар Судової палати у  
господарських справах,  
кандидат юридичних наук,  
заслужений юрист України



**А.О. Грабовська,**  
головний консультант  
управління забезпечення  
діяльності Судової палати  
у господарських справах  
Верховного Суду України

#### Summary

*The article studies the relevant issues of application of the Law of Ukraine «On Financial Leasing», in particular, on concluding and executing of lease agreements, analyzes the practice of resolving cases of this category by the Supreme Court of Ukraine*

## Закон України «Про фінансовий лізинг»: складні питання застосування у контексті правових позицій Верховного Суду України

Особливістю сучасного перехідного періоду в Україні, що характеризується зверненням до нових технологічних способів виробництва, є високий ступінь зношення основних фондів та практична відсутність фінансування для їх оновлення.

Отже, господарюючі суб'єкти, які активно розвиваються на внутрішньому ринку, завойовуючи його частку і зміцнюючи свої конкурентоздатні позиції шляхом відновлення виробництва, впровадження новітніх технологій та використання високотехнологічного устаткування, потребують залучення довгострокових інвестицій. І саме лізинг став тим ефективним фінансовим інструментом, який дає змогу це зробити.

Поеднуючи властивості договорів оренди і кредиту, лізинг, безумовно, має переваги, притаманні тільки цьому виду інвестиційної діяльності.

Зокрема, при недостатньо розвиненій банківській системі та обмеженій можливості одержання кредитів лізинг є доступним і ефективним способом фінансування розвитку бізнесу, адже тривала розстрочка істотно зменшує розміри платежів, дає можливість раціонально управляти своїми активами і при цьому не потребує забезпечення заставою.

Лізингові правовідносини за своєю природою є складними і багатосторонніми та забезпечуються сукупністю договорів, серед яких договір лізингу є основним, а допоміжними виступають договори купівлі-продажу об'єкта лізингу, поставки, технічного обслуговування, кредитні договори тощо.

Об'єктивне перебування лізингу на межі суміжних правовідносин зумовлює складність його правового регулювання.

Так, протягом тривалого часу українське законодавство практично не містило правових норм, які регулювали б лізингові правовідносини.

Договір лізингу не входив до системи договорів Цивільного кодексу України 1963 р., а першим законодавчим актом, у якому було наведено відповідний термін, став Закон від 20 березня 1991 р. № 872-ХІІ «Про банки і банківську діяльність», у п. 9 ч. 1 ст. 3 якого зазначалося, що банки можуть виконувати операції з придбання за

власні кошти засобів виробництва для передачі їх в оренду (лізинг)<sup>1</sup>.

Спеціальна нормативна база у сфері регулювання відносин лізингу на сьогодні складається зі статей 806—809 Цивільного кодексу України (далі — ЦК), ст. 292 Господарського кодексу України (далі — ГК) та Закону від 16 грудня 1997 р. № 723/97-ВР «Про фінансовий лізинг» (далі — Закон № 723/97-ВР).

**Розбіжності між визначеннями одного й того самого поняття у двох кодифікованих актах — ЦК і ГК, а також неточності у формулюванні самих правових дефініцій негативно позначаються на ефективності правового регулювання лізингу, і це питання потребує якнайшвидшого узгодження**

У ч. 1 ст. 806 ЦК і ч. 2 ст. 1 Закону № 723/97-ВР наведено різні визначення лізингу. Ці відмінності зумовлені насамперед тим, що у ЦК визначено одразу два види лізингу (прямий і непрямий), а Закон № 723/97-ВР містить визначення фінансового лізингу. Аналіз цих дефініцій дає підстави для висновку про наявність двох видів лізингу.

Перший — прямий — це такий вид лізингу, за договором якого одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні (лізингоодержувачеві) у користування майно, що належить лізингодавцю на праві власності й було набуто ним без попередньої домовленості з лізингоодержувачем. На правовідносини, що виникають із зазначеного договору, дія Закону № 723/97-ВР не поширюється.

Другий вид лізингу — непрямий, визначення якого у ч. 1 ст. 806 ЦК хоча і не тотожне, проте максимально наближене до поняття фінансового лізингу, наведеного у ст. 1 Закону № 723/97-ВР.

Так, фінансовий лізинг — це вид цивільно-правових відносин, що виникають із договору фінансового лізингу, згідно з яким лізингодавець зобов'язується набути у власність річ у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов і передати її у користування лізингоодержувачу на визначений строк не менше одного року за встановлену плату (лізингові платежі).

Таке визначення дає змогу сформулювати специфічні ознаки фінансового лізингу,

які фактично і відрізняють його від оперативного лізингу, а саме:

- тресторонній характер відносин — участь лізингодавця, лізингоодержувача та продавця (постачальника);
- сукупність договорів (в іншому разі правовідносини не є лізинговими);
- спеціальне придбання майна лізингодавцем для надання його у лізинг;

- активна роль лізингоодержувача, якому надано право обрати предмет лізингу та його продавця;
- мінімальний строк лізингу — 1 (один) рік.

ГК, на відміну від ЦК, згідно з яким договір лізингу є одним із різновидів договору майнового найму (про це свідчить розміщення у відповідній главі), у ч. 1 ст. 292 визначає лізинг як господарську діяльність, спрямовану на інвестування власних чи залучених фінансових коштів, яка опосередковується договором лізингу.

Як влучно зауважує суддя Верховного Суду України, кандидат юридичних наук І.Б. Шицький, «якщо лізинг визначений як підприємницька діяльність, то види лізингу (фінансовий і оперативний), а також його форми (зворотний, пайовий, міжнародний) визначаються як договори лізингу. Зрозуміло, що коли загальне поняття «лізинг» визначається як підприємницька діяльність, то його види не можуть визначатися як договори лізингу, оскільки лізинг, визначений як підприємницька діяльність, не є договором, а лише опосередковується ним»<sup>2</sup>.

Безумовно, розбіжності між визначеннями одного й того самого поняття у двох кодифікованих актах — ЦК і ГК, а також неточності у формулюванні самих правових дефініцій негативно позначаються на ефективності правового регулювання лізингу, і це питання потребує якнайшвидшого узгодження.

**Під договором лізингу слід розуміти саме фінансовий лізинг, якому притаманна особлива правова конструкція та який має відповідну законодавчу базу для його укладення і виконання**

Водночас зазначимо, що Конвенція УНІДРУА про міжнародний фінансовий лізинг від 28 травня 1988 р. оперує поняттям класичного лізингу, якому властивий тресторонній характер, а тому зі сфери її дії виключено угоди, що регулюють двосторонню співпрацю, а саме — прямий лізинг (лізингодавець

<sup>1</sup> Див.: Проблемні питання у застосуванні Цивільного і Господарського кодексів України / Під редакцією А.Г. Яреми, В.Г. Ротана. — К., 2005. — С. 255.

<sup>2</sup> Там само. — С. 257.

і постачальник — одна й та сама особа) і поворотний (однією і тією самою особою є лізингоодержувач і постачальник).

Незважаючи на те, що норми цієї Конвенції поширюються на міжнародні угоди з лізингу (за умови, що лізингоодержувач і лізингодавець мають основне місце діяльності в різних державах), можна спрогнозувати подальші зміни в національному законодавстві щодо приведення лізингового законодавства у відповідність до цих уніфікованих вимог.

З урахуванням наведеного, а також з огляду на особливості правового регулювання Закону № 723/97-ВР і фактичну тотожність прямого лізингу та оренди, вважаємо, що під договором лізингу слід розуміти саме фінансовий лізинг, якому притаманна особлива правова конструкція та який має відповідну законодавчу базу для його укладення і виконання.

Виходячи саме із такого розуміння поняття договору лізингу, розглянемо окремі правові позиції Верховного Суду України, які розкривають особливості регулювання лізингових правовідносин.

Так, відповідно до ч. 2 ст. 806 ЦК до договору лізингу застосовуються загальні положення про найм (оренду) з урахуванням особливостей, встановлених цим параграфом та законом.

Аналогічне положення містить і ч. 1 ст. 2 Закону № 723/97-ВР, згідно з якою відносини, що виникають у зв'язку з договором фінансового лізингу, регулюються положеннями ЦК про лізинг, найм (оренду), купівлю-продаж, поставку з урахуванням особливостей, встановлених цим Законом.

Незважаючи на те, що у зазначених законодавчих актах прямо вказано, що спеціальним законом у сфері фінансового лізингу є Закон № 723/97-ВР (відповідно його норми мають пріоритет у застосуванні), проте господарські суди не завжди це враховують і, попри наявність спеціальних норм, застосовують загальні.

Верховний Суд України за результатами перегляду справ про стягнення заборгованості, зокрема неустойки за прострочення повернення об'єкта лізингу, вже неодноразово висловлював правову позицію про те, що необґрунтованим і незаконним є висновок господарських судів про застосування до правовідносин, які виникають із договору фінансового лізингу, ст. 785 ЦК, що

передбачає стягнення неустойки в розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення у разі неповернення наймодавцеві предмета найму, оскільки особливості щодо наслідків припинення договору фінансового лізингу встановлені спеціальним законом, а саме — Законом № 723/97-ВР<sup>3</sup>.

**Спеціальним законом у сфері фінансового лізингу є Закон № 723/97-ВР (відповідно його норми мають пріоритет у застосуванні), проте господарські суди не завжди це враховують і, попри наявність спеціальних норм, застосовують загальні**

Водночас слід зважати, що договір фінансового лізингу містить елементи ще й інших договорів, а тому до нього у відповідних частинах застосовуються положення актів цивільного законодавства про такі договори.

Цей висновок впливає і з положення п. 2 ч. 2 ст. 806 ЦК, за змістом якого до відносин, пов'язаних із лізингом, застосовуються загальні положення про купівлю-продаж та положення про договір поставки.

Так, до Верховного Суду України звернулося товариство з обмеженою відповідальністю «Уні-Кредит Лізинг» (далі — ТОВ) із проханням про перегляд постанови суду касаційної інстанції з підстави неоднакового застосування ним ст. 806 ЦК та положень статей 1, 2, 16 Закону № 723/97-ВР у правовідносинах зі стягнення простроченої заборгованості за договором лізингу, а саме — стягнення лізингових платежів у частині відшкодування вартості предмета лізингу, що підлягали сплаті до розірвання договору та повернення майна.

**Договір фінансового лізингу містить елементи ще й інших договорів, а тому до нього у відповідних частинах застосовуються положення актів цивільного законодавства про такі договори**

У результаті перегляду цієї справи Верховний Суд України у своїй постанові зазначив, що договір фінансового лізингу поєднує в собі елементи договорів оренди та купівлі-продажу. У зв'язку із цим платежі включають як плату за надання майна у користування, так і частину покупної плати за надання майна у власність лізингоодержувачу по закінченні дії договору. А тому на правовідносини, що склалися між сторонами щодо одержання позивачем лізингових платежів у частині покупної плати за надання майна в майбутньому

<sup>3</sup> Див.: Постанови Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 17 вересня 2013 р. у справі № 3-25rc13 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/33770797>; від 18 грудня 2012 р. у справі № 3-68rc12 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28332552>

у власність відповідачу, поширюються загальні положення про купівлю-продаж.

Зокрема, ст. 655 ЦК визначено, що за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму.

Частиною 2 ст. 653 ЦК передбачено, що у разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються, а відповідно до ч. 4 сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту зміни або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом.

**Наслідком розірвання договору лізингу є припинення зобов'язання лізингодавця щодо передачі предмета лізингу в майбутньому у власність лізингоодержувача і, відповідно, втрата права лізингодавця вимагати сплати такої складової лізингового платежу, як вартість предмета лізингу**

Отже, детально проаналізувавши норми цивільного законодавства про купівлю-продаж та положення договору фінансового лізингу, Верховний Суд України дійшов висновку про те, що за таких обставин позивач (ТОВ) не має права вимагати оплати предмета лізингу, оскільки він в односторонньому порядку розірвав договір фінансового лізингу, а відповідач у свою чергу повернув спірний предмет за цим договором<sup>4</sup>.

За наслідками розгляду іншої справи (з аналогічним предметом перегляду) Верховний Суд України, підтримуючи наведену вище правову позицію, зазначив, зокрема, що за договором лізингу майновий інтерес лізингодавця полягає у розміщенні та майбутньому поверненні з прибутком грошових коштів, а майновий інтерес лізингоодержувача — у можливості користуватися предметом лізингу та придбати його у власність.

Таким чином, наслідком розірвання договору лізингу є відсутність у лізингодавця обов'язку надати предмет лізингу в майбутньому у власність лізингоодержувача і, відповідно, відсутність права вимагати його оплати.

Ураховуючи наведене, а також те, що право власності на предмет лізингу від позивача до відповідача не перейшло, позовні вимоги щодо стягнення з останнього складової частини лізингового платежу — відшкодування вартості цього

майна, що залишилося у власності позивача, визнано безпідставним<sup>5</sup>.

До речі, доктор юридичних наук, професор О.П. Подцерковний, проаналізувавши застосування судом касаційної інстанції положень ст. 806 ЦК та статей 1, 2, 16 Закону № 723/97-ВР, підтримав правову позицію Верховного Суду України, зазначивши у науковому висновку про те, що наслідком розірвання договору лізингу є припинення зобов'язання лізингодавця щодо передачі предмета лізингу в майбутньому у власність лізингоодержувача і, відповідно, втрата права лізингодавця вимагати сплати такої складової лізингового платежу, як вартість предмета лізингу<sup>6</sup>.

Зауважимо, що на практиці господарські суди іноді застосовують до лізингових правовідносин, сторонами в яких є юридичні особи, також положення Закону від 12 травня 1991 р. № 1023-ХІІ «Про захист прав споживачів» (далі — Закон № 1023-ХІІ).

Так, за результатами перегляду рішення суду касаційної інстанції Верховний Суд України чітко зазначив, що застосування до спірних правовідносин Закону № 1023-ХІІ є помилковим, оскільки цей Закон регулює відносини між споживачами і продавцями товарів, а споживачем згідно зі ст. 1 цього Закону може бути тільки фізична особа<sup>7</sup>.

**Запровадження «валютної» складової у договорі фінансового лізингу стає підґрунтям для виникнення суперечок на етапі стягнення заборгованості, зокрема, пов'язаних із питанням, чи підлягає сума заборгованості індексації відповідно до ст. 625 ЦК**

На окрему увагу заслуговують істотні умови договору лізингу, адже за загальним правилом, визначеним ст. 638 ЦК, договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Зокрема, законодавством передбачено два різновиди істотних умов лізингових угод: істотні умови, які є обов'язковими відповідно до вимог закону; та істотні умови, які мають бути внесені у договір за заявою хоча б однієї зі сторін. При цьому за будь-яких умов сторони мають погодити предмет, ціну та строк дії договору.

<sup>5</sup> Див.: Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 29 жовтня 2013 р. у справі № 3-31rc13 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35217136>

<sup>6</sup> Див.: Науковий висновок члена Науково-консультативної ради при Верховному Суді України О.П. Подцерковного у справі № 7/5005/2240/2012 // Поточний архів Верховного Суду України.

<sup>7</sup> Див.: Постанова Верховного Суду України від 10 жовтня 2011 р. у справі № 3-99rc11 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/19130744>

<sup>4</sup> Див.: Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 1 жовтня 2013 р. у справі № 3-28rc13 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/34064385>

Так, у ст. 16 Закону № 723/97-ВР визначено, які елементи можуть включатися до лізингових платежів, та зазначено, що порядок їх сплати має бути чітко визначений у договорі лізингу.

На практиці досить часто сторони лізингової угоди вважають за доцільне на підставі ч. 2 ст. 524 ЦК визначати грошовий еквівалент зобов'язання в іноземній валюті, а тому включають у договір відповідне валютне застереження. Проте запровадження «валютної» складової у договорі фінансового лізингу стає підґрунтям для виникнення суперечок на етапі стягнення заборгованості, зокрема, пов'язаних із питанням, чи підлягає сума заборгованості індексації відповідно до ст. 625 ЦК.

**Складність у застосуванні норм Закону № 723/97-ВР зумовлена також і тим, що законодавство, з одного боку, не визначає, а з іншого — не забороняє сторонам змінювати розмір лізингових платежів**

З огляду на це Верховний Суд України за результатами перегляду одного із рішень суду касаційної інстанції у справі про стягнення заборгованості висловив таку правову позицію: якщо за договором лізингу сума платежу, що визначена в іноземній валюті, на день виникнення у відповідача зобов'язання по його сплаті перераховується у гривню і якщо в подальшому на день фактичної сплати відповідно до цієї іноземної валюти не змінюється, то з моменту перерахунку зобов'язання є гривневим і у випадку прострочення його сплати боржник відповідно до ч. 2 ст. 625 ЦК на вимогу кредитора зобов'язаний сплатити борг з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення<sup>8</sup>.

Також господарські суди, і Вищий господарський суд України зокрема, посилаючись на положення ч. 2 ст. 16 Закону № 723/97-ВР та ст. 785 ЦК, в одних випадках зазначають у своїх рішеннях про відсутність правових підстав для здійснення коригування належних до сплати лізингових платежів, в інших — проте, що положеннями чинного законодавства передбачено право сторін визначити грошовий еквівалент зобов'язання в іноземній валюті за умови виконання такого зобов'язання у гривні за офіційним курсом іноземної валюти на день платежу.

Верховний Суд України остаточно вирішив це протиріччя, зазначивши у своєму рішенні таке.

Відповідно до ст. 524 ЦК зобов'язання має бути виражене у грошовій одиниці України — гривні. Сторони можуть визначити грошовий еквівалент зобов'язання в іноземній валюті.

Згідно зі ст. 533 ЦК грошове зобов'язання має бути виконане у гривнях. Якщо у зобов'язанні визначено грошовий еквівалент в іноземній валюті, сума, що підлягає сплаті у гривнях, визначається за офіційним курсом відповідної валюти на день платежу, якщо інший порядок її визначення не встановлений договором або законом чи іншим нормативно-правовим актом.

Отже, положення чинного законодавства (статті 524, 533 ЦК) хоч і визначають національну валюту України як єдиний законний платіжний засіб на території України, однак не містять заборони на вираження у договорі грошових зобов'язань в іноземній валюті, визначення грошового еквівалента зобов'язання в іноземній валюті, а також на здійснення перерахунку грошового зобов'язання у випадку зміни курсу національної валюти України відповідно до іноземної валюти.

Оскільки положення договору фінансового лізингу щодо коригування лізингових платежів внаслідок збільшення курсу долара США відповідно до гривні, які є предметом спору у справі, що розглядається, узгоджуються з вимогами чинного законодавства та не суперечать їм, при укладенні договору фінансового лізингу позивач не заперечував проти його умов, тому висновок суду касаційної інстанції про відсутність правових підстав, передбачених ч. 1 ст. 215, ч. 1 ст. 203 ЦК, для визнання недійсними пунктів договору є обґрунтованим<sup>9</sup>.

Складність у застосуванні норм Закону № 723/97-ВР зумовлена також і тим, що законодавство, з одного боку, не визначає, а з іншого — не забороняє сторонам змінювати розмір лізингових платежів. Проте сторони лізингових угод часто нехтують тією обставиною, що у разі зміни розміру лізингових платежів відповідні зміни до договору лізингу має бути внесено в порядку, передбаченому законодавством.

Верховний Суд України за результатами перегляду справи про стягнення додаткової винагороди за договором фінансового лізингу

<sup>8</sup> Див.: Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 27 березня 2012 р. у справі № 3-14rc12 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/22547676>

<sup>9</sup> Див., напр.: Постанови Верховного Суду України від 26 грудня 2011 р. у справі № 3-14rc11 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/21193516>; від 4 липня 2011 р. у справі № 3-62rc11 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/17774130>



скасував постанову Вищого господарського суду України, зазначивши при цьому таке:

*«Встановивши, що умовами договору фінансового лізингу передбачено право лізингодавця в односторонньому порядку переглянути розмір лізингових платежів (ціну договору лізингу), але сторони договору не визначили відповідної формули, за якою лізингодавець здійснюватиме розрахунок додаткової винагороди (комісії) у разі зміни розміру лізингових платежів, господарський суд першої інстанції, рішення якого помилково скасовано апеляційним господарським судом, дійшов обґрунтованого висновку про те, що позивач, здійснивши перерахунок розміру лізингових платежів за формулою, не узгодженою з відповідачем, фактично змінив в односторонньому порядку умови договору фінансового лізингу, не дотримавшись при цьому передбаченого ст. 188 ГК порядку внесення змін до договору»<sup>10</sup>.*

У результаті перегляду зазначеної справи Верховний Суд України висловив правову позицію про те, що відповідно до ст. 188 ГК зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором.

Сторона договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором.

Таким чином, у договорах фінансового лізингу слід більш чітко і коректно визначати методики обчислення винагороди, уникаючи прихованих платежів.

Слід звернути увагу на ще одне судові рішення, прийняте Верховним Судом України за результатами перегляду справи про стягнення заборгованості за позовом лізингової компанії, яка придбала на умовах лізингу сільськогосподарську техніку, до підприємства аграрного сектору. Особливістю цієї конкретної справи виявилось те, що на момент подачі позову договір лізингу вже було розірвано за згодою сторін, а майно повернуто лізингодавцю.

*Вищий господарський суд України прийняв рішення про безпідставність вимог позивача у зв'язку з тим, що за змістом ч. 2 ст. 653*

*ЦК всі невиконані до моменту розірвання договору зобов'язання, передбачені таким договором, припиняються.*

**Розглядаючи питання відповідальності сторін за договором лізингу після його розірвання за їх згодою, слід виходити із загальних умов виконання зобов'язань, які передбачають належне їх здійснення протягом дії домовленості.**

**Після припинення договору припиняються всі зобов'язання лише в частині наступних періодів, а що стосується порушень за період дії такого договору, то особа, яка допустила невиконання чи неналежне виконання взятих на себе зобов'язань, має у повній мірі нести відповідальність за свої винні дії**

Однак, переглянувши постанову суду касаційної інстанції у зазначеній справі, Верховний Суд України встановив, що положення ч. 2 ст. 653 ЦК застосовано неправильно, і правова позиція зводиться до того, що домовленість сторін про розірвання договору лізингу не виключає можливості проведення між сторонами розрахунків за зобов'язаннями, що виникли до розірвання угоди, у тому числі застосування заходів майнової відповідальності за невиконання (неналежне виконання) зобов'язань з урахуванням умов договору та структури лізингових платежів<sup>11</sup>.

Вітчизняний вчений, кандидат юридичних наук Т.М. Кучер, аналізуючи проблеми застосування частин 2, 3 ст. 653 ЦК, дійшов висновку, що, розглядаючи питання відповідальності сторін за договором лізингу після його розірвання за їх згодою, слід виходити із загальних умов виконання зобов'язань, які передбачають належне їх здійснення протягом дії домовленості.

Після припинення договору припиняються всі зобов'язання лише в частині наступних періодів, а що стосується порушень за період дії такого договору, то особа, яка допустила невиконання чи неналежне виконання взятих на себе зобов'язань, має у повній мірі нести відповідальність за свої винні дії<sup>12</sup>.

Таким чином, розірвання договору лізингу не завжди тягне за собою автоматичне припинення всіх зобов'язань сторін за договором – таке припинення лізингодержувачу варто прямо передбачити в угоді про розірвання договору лізингу. В іншому випадку можливі претензії і позови з боку лізингодавця, причому як про стягнення заборгованості, так і про стягнення штрафних санкцій за її прострочення.

<sup>11</sup> Див.: Постанова Верховного Суду України від 19 грудня 2011 р. у справі № 3-136rc11 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/21193511>

<sup>12</sup> Див.: Правовий висновок члена Науково-консультативної ради при Верховному Суді України Т.М. Кучера щодо застосування частин 2, 3 ст. 653 ЦК // Поточний архів Верховного Суду України.

<sup>10</sup> Постанова Верховного Суду України від 12 вересня 2011 р. у справі № 3-80rc11 // <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/18558858>

Отже, здійснивши короткий огляд справ у сфері лізингових правовідносин, які були предметом перегляду Верховним Судом України, та правових позицій, сформованих внаслідок такого перегляду, вважаємо за необхідне зазначити таке.

Відомо, що гарантією та запорукою успішного розвитку будь-якої підприємницької діяльності є її надійне правове забезпечення. І навпаки, правова невизначеність підвищує ступінь ризику та стає одним із факторів, що стримують підприємницьку ініціативу. Лізинговий бізнес, незважаючи на всі свої переваги, не є винятком із цього правила.

І хоча на рівні законодавства сформовано достатньо дієвий правовий механізм функціонування лізингу в державі, оскільки у ньому задекларовано свободу договірних відносин, визначено права та обов'язки учасників договору фінансового лізингу та його основні умови, передбачено можливість сублізингу, встановлено норми захисту прав лізингодавця у разі недобро-

совісності лізингоодержувача тощо, не слід забувати, що ЦК прийнято у 2003 р., так само як і останні зміни до Закону № 723/97-ВР, внесені Законом від 11 грудня 2003 р. № 1381-IV «Про внесення змін до Закону України «Про лізинг».

До того ж, враховуючи специфічний характер і складність лізингових правовідносин, про що вже йшлося, можна стверджувати, що практика застосування законодавчих норм, які їх регулюють (навіть за умови внесення відповідних змін до законодавства і формування ідеальної правової моделі функціонування лізингу), все одно вимагатиме напрацювань у цій сфері, а Верховний Суд України як найвищий судовий орган у системі судів загальної юрисдикції має забезпечити єдині підходи до вирішення таких справ.

Саме тому зазначені вище правові позиції мають стати орієнтиром не тільки для суддів при вирішенні подібних справ (аналогічних правових ситуацій), але й для учасників лізингових правовідносин, що, у свою чергу, сприятиме певній стабілізації ринку лізингових послуг.

## Вітаємо колегу!



1 березня відсвяткував своє 70-річчя  
суддя Верховного Суду України у відставці, заслужений юрист України

### **Мушинський Микола Миколайович**

На посаді судді він працював 28 років,  
11 із яких — у Верховному Суді України.

*Колектив  
Верховного Суду України  
сердечно вітає колегу і зичить  
міцного здоров'я, злагоди,  
добробуту та щасливих  
років життя!*



## Міжнародні зв'язки



На початку березня 2014 р. у Верховному Суді України відбулася зустріч з экс-Головою Верховного Суду Австрійської Республіки **Ірмгард Грісс** та Надзвичайним і Повноважним Послом Австрійської Республіки в Україні **Вольфом Дітріхом Гаймом**, під час якої Голова Верховного Суду України **Ярослав Романюк** та судді Верховного Суду України **Лілія Григор'єва**, **Микола Короткевич**, **Олександр Прокопенко** обговорили з гостями суспільно-політичну ситуацію в Україні, окремо зупинившись на ролі Верховного Суду України в її стабілізації та необхідності спрямування процесів, що відбуваються в державі, у виключно правове русло.

Ярослав Романюк подякував високим гостям за їхнє прагнення надати Україні моральну і професійну підтримку в непростий для держави час. Він також наголосив, що Україна й на сьогодні має шире прагнення до євроінтеграції, її зусилля ставатимуть наполегливішими. Зрозуміло, зауважив далі Ярослав Романюк, що на цьому шляху були і позитивні кроки, і очевидні помилки, були і є питання дискусійні. Тому, на його переконання, професійний обмін досвідом, слушні поради міжнародних експертів і колеги сьогодні надзвичайно важливі.

У свою чергу Ірмгард Грісс зазначила, що з радістю прийняла пропозицію пана Посла взяти участь у фахових консультаціях в Україні, оскільки завжди вболівала за становлення її як демократичної держави й утвердження в ній міжнародних стандартів правосуддя.

Вольф Дітріх Гайм наголосив на важливості консолідації зусиль усіх міжнародних інституцій, зокрема, Ради Європи й Організації з безпеки та співробітництва в Європі для надання Україні необхідної допомоги, налагодження співпраці у новому форматі. Принагідно Вольф Дітріх Гайм нагадав, що Австрійська Республіка до травня 2014 р. головує у Комітеті міністрів Ради Європи.

У ході зустрічі сторони детально обговорили можливості подальшого реформування судової

системи в Україні, розширення повноважень Верховного Суду України як найвищого судового органу держави, підвищення довіри до суду. Оскільки, за словами Ярослава Романюка, довіра до суду є обов'язковою умовою для ефективного функціонування судової системи, то ініціювання Урядом України відповідного законопроекту є своєчасним і актуальним. Приємно, зазначив він, що автори законопроекту дослухалися до зауважень Верховного Суду України щодо необхідності виваженого підходу до запропонованої атестації та люстраційної перевірки суддів судів загальної юрисдикції і формування спеціальної комісії, яка здійснюватиме її, за міжнародними стандартами. У ній не має бути політиків і представників органів виконавчої влади, підкреслив Ярослав Романюк, а більшість мають становити судді, обрані самими ж суддями.

Значну увагу на зустрічі було приділено також питанням підготовки професійних суддів. Досвід Австрійської Республіки, про який розповіла Ірмгард Грісс, може бути корисним і для України, оскільки базується на безпосередньому стажуванні кандидатів у судах (упродовж трьох років) й можливості усвідомлення ними за цей час високої відповідальності за прийняті рішення.

Ярослав Романюк наголосив також на необхідності дотримання Україною європейських стандартів і призначенні суддів на адміністративні посади, відповідно до яких процедура такого призначення є прерогативою органів суддівського самоврядування.

На завершення зустрічі її учасники висловилися за подальше розширення співпраці у двосторонньому форматі.

У зустрічі також взяли участь начальник відділу міжнародного співробітництва Верховного Суду України **Ліна Губар** та керівник прес-служби **Людмила Момот**. Переклад забезпечував референт-перекладач Посольства Австрійської Республіки в Україні **Олександр Ковальчук**.

Редакція не завжди поділяє думку авторів статей. За точність наведених у статтях даних, посилань на нормативні акти й інші джерела відповідають автори

Передрук опублікованих у журналі матеріалів здійснюється за письмовим дозволом голови редакційної колегії з обов'язковим посиланням на джерело

З деякими матеріалами журналу можна ознайомитися на web-сайті Верховного Суду України

<http://www.scourt.gov.ua>  
[editor@scourt.gov.ua](mailto:editor@scourt.gov.ua)



### Адреса редакції:

вул. П. Орлика, 4-а, кімн. 109  
м. Київ  
01043

### Телефони:

відповідальний секретар  
(44) 253-1683,  
група технічного забезпечення  
(44) 253-0687

### Редактори:

**А.В. Гончарук,**  
**К.С. Мусієнко,**  
**П.О. Мусієнко,**  
**О.І. Пархоменко**

**О.Д. Баркан** (в.о. відповідального секретаря)

### Верстка:

**С.І. Самкова,**  
**В.М. Горобченко**

### Фото:

**П.О. Мусієнко**  
Переклад англійською:  
**О.В. Гунько**

### Видавець:

**ТОВ «Видавництво «Істина»**  
просп. Правди, 31-а, оф. 511  
м. Київ  
04108  
Телефони: (44) 468-3131, 464-1442, 464-1444.  
**E-mail: istina\_knigi@ukr.net**

### Віддруковано:

ТОВ Друкарня «Літера»  
Чоколівський бульвар, 19  
м. Київ  
03168  
Телефон (факс): (44) 502-6808

Підписано до друку 20.03.2014.  
Формат 60×84 1/8. Друк офсетний.  
Обл.-вид. арк. 6,62. Умовн. друк. арк. 5,58.  
Зам. 283.  
Наклад 2400 пр. Ціна договірна

# Видавництво «Істина»

## пропонує:



**Коментар судової практики Верховного Суду України у господарських справах за 2013 рік / За заг. ред. В.П. Барбари. — К., 2014. — 256 с.**

До збірника включені витяги із судових рішень Верховного Суду України у господарських справах, ухвалених у 2013 р., та коментарі до них, а також правові висновки найвищого судового органу в системі судів загальної юрисдикції з питань застосування окремих норм права.

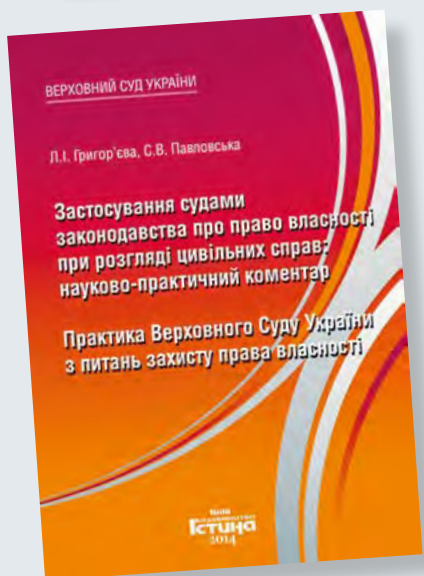
Видання стане у нагоді суддям при вирішенні подібних справ (аналогічних правових ситуацій), суб'єктам владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності відповідні норми матеріального права, адвокатам, представникам юридичних осіб, які беруть участь у розгляді та вирішенні спорів у господарських судах України, науковим співробітникам, викладачам і студентам юридичних вузів та факультетів.

**Григор'єва Л.І., Павловська С.В.**

**Застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ: науково-практичний коментар. Практика Верховного Суду України з питань захисту права власності. — К., 2014. — 344 с.**

Аналіз практики застосування судами норм права при розгляді справ, пов'язаних з набуттям, припиненням, здійсненням та захистом права власності, має на меті виявлення складних та спірних питань, що виникають у суддів при вирішенні зазначених спорів, надання пропозицій щодо шляхів їх усунення та вдосконалення законодавства.

Книга покликана допомогти розібратися суддям, адвокатам, іншим юристам-практикам, усім, хто цікавиться питаннями застосування судами законодавства про право власності, у правових позиціях Верховного Суду України з цих питань.



**Бурак В.Я.**

**Правові засади захисту трудових прав працівників : Навчальний посібник. — К., 2013. — 186 с.**

Навчальний посібник підготовлений відповідно до програми спецкурсу «Правові засади захисту трудових прав працівників». У посібнику на основі чинного трудового законодавства та практики його застосування розкриваються основні правові форми захисту трудових прав та законних інтересів працівників.

Книга стане у нагоді студентам, аспірантам, викладачам вищих навчальних закладів, юристам, профспілковим працівникам та кадрової служби, а також усім, хто цікавиться трудовим правом.



**З приводу придбання книг звертайтеся до видавництва «Істина»:  
просп. Правди, 31-а, офіс 511  
м. Київ  
04108  
Телефони: (44) 468-3131, 464-1442  
e-mail: istina\_knigi@ukr.net**