

## ОКРЕМІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ (НА ОСНОВІ АНАЛІЗУ ПРИКЛАДІВ ІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ)

Міліщук Н.С.,

*аспірантка Волинського національного університету імені Лесі Українки*

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3127-9078>

*milishchuknauka@meta.ua*

### Міліщук Н.С. Окремі проблеми правового регулювання укладення договору купівлі-продажу (на основі аналізу прикладів із судової практики)

Договір купівлі-продажу є одним із найпоширеніших договірних інститутів. Відповідно до ст. 655 Цивільного кодексу України, 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. Поряд з тим, як свідчить судова практика досі не вироблено єдиних підходів щодо трактування правових наслідків недосягнення згоди щодо усіх істотних умов договорів купівлі-продажу та механізмів захисту інтересів контрагентів таких договорів.

Досліджуючи питання порядку укладення договору купівлі-продажу, не можна залишити поза увагою проблеми його «укладеності», «чинності» та «неукладеності». Варто вказати, що Цивільний кодекс України не надає легального визначення «договору, що не відбувся» або «неукладеного договору». Натомість Господарський кодекс України у ч. 8 ст. 181 передбачає, що у випадку недосягнення сторонами згоди з усіх істотних умов, їхній договір вважатиметься неукладеним або таким, що не відбувся.

Не менше труднощів виникає також при трактуванні договору купівлі-продажу як недійсного чи неукладеного у разі, якщо хоча б одна із його сторін заперечує факт підписання. Підхід, відповідно до якого «у випадку оспорювання самого факту укладення правочину, такий факт може бути спростований шляхом викладення відповідного висновку про неукладеність у мотивувальній частині судового рішення» – не зовсім узгоджується із ст. 55 Конституції України та принципом доступу до правосуддя. Наприклад, за існуючого у судовій практиці підходу позивачеві не відшкодовують судові витрати (витрати по сплаті судового збору, витрат на правничу допомогу тощо). У будь-якому випадку, станом на сьогодні існує доцільність більш вдалого вирішення відповідних проблем з метою забезпечення реальної можливості учасникам цивільного обороту ефективно захистити свої права та інтереси.

**Ключові слова:** договір, договір купівлі-продажу, істотні умови договору, недійсність договору, способи захисту порушених прав.

### Milishchuk N.S. Certain problems of legal regulation of the conclusion of the purchase and sale contract (on the basis of analysis of examples from judicial practice)

The contract of purchase and sale is one of the most common contractual institutions. According to the Art. 655 of the Civil code of Ukraine, under the contract of purchase and sale one party (seller) transfers or undertakes to transfer property (goods) into property to other party (buyer), and the buyer accepts or undertakes to accept property (goods) and to pay for it a certain monetary amount. At the same time, according to the case law, no unified approaches have been developed to interpret the legal consequences of failure to reach agreement on all the essential terms of purchase and sales contracts and mechanisms to protect the interests of counterparties to such agreements.

Examining the procedure for concluding a contract of purchase and sale, we can not ignore the problem of its «conclusion», «validity» and «non-conclusion». It should be noted that the Civil Code of Ukraine has not provided a legal definition of «failed contract» or «unconcluded contract». Instead, the Economic Code of Ukraine in the Part 8 of the Art. 181 has stipulated that in case the parties do not reach an agreement on all material terms, their contract will be considered unconcluded or failed.

No less difficulties also arise in interpreting the contract of purchase and sale as invalid or not concluded if at least one of its parties denies the fact of signing. The approach according to which «in case of contesting the very fact of concluding a transaction, such a fact can be refuted by presenting a relevant conclusion on the inconsistency in the motivating part of the court decision» – does not quite agree with Art. 55 of the Constitution of Ukraine

and the principle of access to justice. For example, under the current approach in court practice, the plaintiff is not reimbursed for court costs (costs of paying court fees, legal aid costs, etc.). In any case, as of today, it is expedient to better address the relevant problems in order to provide a real opportunity for participants in civil traffic to effectively protect their rights and interests.

**Key words:** contract, contract of purchase and sale, essential terms of the contract, invalidity of the contract, ways to protect the violated rights.

**Постановка проблеми.** Договір купівлі-продажу є одним із найпоширеніших договірних інститутів. Відповідно до ст. 655 Цивільного кодексу України, 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 [1]. Станом на сьогодні, в умовах постійного технічного прогресу та розвитку сучасних технологій, особливої актуальності набувають питання сучасних способів (форм) укладення договорів купівлі-продажу. Поряд з тим, як свідчить судова практика досі не вироблено єдиних підходів щодо трактування правових наслідків недосягнення згоди щодо усіх істотних умов договорів купівлі-продажу та механізмів захисту інтересів контрагентів таких договорів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У юридичній літературі проблеми правового регулювання порядку укладення договорів купівлі-продажу були предметом аналізу у працях багатьох учених та практикуючих правників, серед яких: О.В. Дзера, В.С. Мілаш, О.О. Кот, Н.С. Кузнецова, О.Б. Прокопенко, О.М. Ситнік та багато інших. Незважаючи на це, дослідження проблем правового регулювання порядку укладення договору купівлі-продажу, зважаючи на значення цього договірної інституту, досі залишається актуальним.

**Метою** цієї статті є здійснення теоретичного дослідження окремих проблем правового регулювання укладення договору купівлі-продажу на основі аналізу прикладів із судової практики та формування авторського підходу щодо перспектив його удосконалення.

**Виклад основного матеріалу.** Досліджуючи питання порядку укладення договору купівлі-продажу, не можна залишити поза увагою проблеми його «укладеності», «чинності» та «неукладеності». Варто вказати, що Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) [1] не надає легального визначення «договору, що не відбувся» або «неукладеного договору». Натомість Господарський кодекс України (далі – ГК України) [2] у ч. 8 ст. 181 передбачає, що у випадку недосягнення сторонами згоди з усіх істотних умов, їхній договір вважатиметься неукладеним або таким, що не відбувся.

При цьому, у юридичній літературі зазначають, що «чинність договору» і «укладеність договору» – поняття не тотожні. Позаяк, неукладений договір водночас є нечинним, а укладеність характеризують набуттям договором юридичних ознак правомірного правочину. Своєю чергою, чинність договору свідчить про те, що умови укладеного договору розпочали свою дію. Тобто договір може бути укладеним, але не набути чинності для сторін, яка може бути віддалена у часі. Більше того, виходячи зі змісту ч. 3 ст. 631 ЦК України сторони мають право поширити чинність договору навіть на відносини, які виникли ще до його укладення [3, с. 62].

Достатньо детально окреслені питання висвітлені у Постанові Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» № 11 від 29.05.2013. Так, як вбачається зі змісту п. 2.6 цієї Постанови, правочини (господарські договори) не є вчиненими, якщо у них: відсутні встановлені законом умови, необхідні для їх укладення (згода не досягається з усіх істотних для даного правочину умов); акцепт не отримано стороною, яка направила оферту; майно не передано, якщо відповідно до законодавства необхідна його передача; державна реєстрація або нотаріальне завірнення, необхідне для його здійснення, не проведені тощо. При встановленні відповідних обставин суд відмовляє в задоволенні позовних вимог як про визнання договору недійсним, так і про застосування наслідків його недійсності. При цьому, необхідно враховувати, що визначення договору як неукладеного може відбуватися на стадії укладання договору, але не за результатами його виконання його сторонами. Таким чином, якщо дії сторін свідчать про те, що оспорюваний договір дійсно був укладений, суд повинен розглянути питання про відповідність його вимогам закону; це правило не поширюється на випадки коли договори підлягали державній реєстрації чи нотаріальному посвідченню [4].

У зв'язку з вищевикладеним у літературі конкретизують, що в ст. 210 ЦК України під «вчиненням» правочину законодавець фактично мав на увазі його укладеність, а відтак термінологія ст. 210 ЦК України має бути приведена у відповідність до термінології ст. 640 ЦК України [3, с. 62].

Власне такі роз'яснення мають особливе значення для характеристики порядку укладення договору купівлі-продажу, адже до 2013 року, якщо його предметом виступав об'єкт нерухомості – він підлягав державній реєстрації у Державному реєстрі правочинів. Функції державного реєстратора щодо внесення відомостей у Державний реєстр правочинів виконував нотаріус, який і посвідчував такий договір купівлі-продажу.

При цьому, така реєстрація договору відіграла правостановлююче значення, адже з її моменту виникло право власності у покупця на нерухоме майно. Однак, зважаючи на трактування у судовій практиці неза-реєстрованого у Державному реєстрі правочинів договору купівлі-продажу нерухомості як неукладеного, неможливим було визнання нотаріально несповідченого такого договору дійсним у порядку ч. 2 ст. 220 ЦК України. Ситуація змінилася лише після законодавчої реформи та набранням чинності змін у 2013 році.

Поряд з тим, це не єдине питання, яке викликає дискусії серед науковців та практиків. Так, за роз'ясненнями згаданої вище Постанови Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» № 11 від 29.05.2013, а також Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» № 9 від 06.11.2009 [5], вимога про визнання договору / правочину неукладеним не відповідає передбаченим законом захисту цивільних прав або інтересів.

Хоча позиція судів касаційної інстанції з цього приводу незмінна, на практиці трапляються й інші випадки. Зокрема, розглядаючи справу № 456/2946/17, Львівський апеляційний суд визнав неукладеним попередній договір купівлі-продажу між О\_1, О\_2 та ПП «Дуоком Плюс» з тих підстав, що сторонами не було досягнуто згоди з усіх істотних умов [6]. У подальшому, Верховним Судом було прийнято аргументи касаційної скарги про неналежність способів судового захисту та скасовано це судові рішення [7].

З іншого боку у монографії професора О.О. Кота «Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики» наведено приклади із судової практики про визнання договору укладеним на умовах нормативного акту обов'язкової дії, хоча сам автор цього монографічного дослідження вважає, що таке надмірно широке застосування п. 1 ч. 2 ст. 16 ЦК України, з огляду на новітні підходи Верховного Суду щодо можливості застосування уповноваженою особою за певних умов способу захисту, навіть не передбаченого законом чи договором, не можна розглядати як обґрунтоване [8, с. 263, 264].

Не менше труднощів виникає також при трактуванні договору купівлі-продажу як недійсного чи неукладеного у разі, якщо хоча б одна із його сторін заперечує факт підписання.

Так, на думку В.С. Мілаш, відсутність підписів сторін (сторони) на договорі свідчить про недотримання письмової форми договору. До відсутності підпису в договорі прирівнюються випадки його підписання хоча б однією зі сторін, особою, яка не мала на це повноважень [9, с. 138]. Вчена також зауважує, що підписи, що ставлять сторони на договорі, поділяють на два види: 1) автографи (власноручні підписи) та 2) їх аналоги. Своєю чергою, можна використовувати два аналоги власноручного підпису: факсиміле та електронний цифровий підпис. Відповідно до ч. 3 ст. 207 ЦК України використання під час вчинення правочинів факсимільного відтворення підпису за допомогою засобів механічного чи іншого копіювання або іншого аналога власноручного підпису допускається у випадках, встановлених законом, іншими актами цивільного законодавства; за письмовою згодою сторін, у якій мають міститися зразки відповідного аналога їхніх власноручних підписів. Чинні нормативно-правові акти містять заборону щодо використання факсиміле під час оформлення карток зі зразками підписів для відкриття банківських рахунків, під час підписання розрахункових документів, векселів тощо. За змістом положень ЦК України, необхідно досягнути між договірними контрагентами окремої угоди щодо використання факсиміле [9, с. 139].

Однак, позиція судової практики і думки правників з цього приводу також істотно різняться.

Зокрема, Верховний Суд, розглядаючи справу № 761/26618/15-ц, зважаючи, що однієї із сторін спірного договору було доведено, що вона його не підписувала, залишив в силі судові рішення про визнання його недійсним [10].

Велика Палата Верховного Суду, розглядаючи справу № 145/2047/16-ц, яка стосувалася визнання недійсними договорів, зокрема, з підстав їх непідписання, залишила в силі судові рішення першої та апеляційної інстанції, змінивши мотивувальну частину. При цьому, Велика Палата Верховного Суду вказала, що «у випадку оспорювання самого факту укладення правочину, такий факт може бути спростований не шляхом подання окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору про захист права, яке позивач вважає порушеним шляхом викладення відповідного висновку про неукладеність спірних договорів у мотивувальній частині судового рішення» [11].

З приводу даної справи, судді Великої Палати – О.С. Ткачук, В.В. Британчук, М.І. Гриців, О.М. Ситнік, Н.П. Лященко, О.Б. Прокопенко та В.В. Пророк висловили окремі думки.

Так, як убачається з Окремої думки суддів О.С. Ткачука, В.В. Британчук, М.І. Гриціва, Велика Палата Верховного Суду вважала за необхідне відступити від висновку, висловленого в постанові Верховного Суду України від 22.04.2015 у справі № 6-48цс15, зазначаючи, що правочин, який не вчинено (договір, який не укладено) не підлягає визнанню недійсним. При цьому у вказаному судовому рішенні Верховний Суд України зазначив: «Судами під час розгляду справи встановлено, що спірний договір, укладений від імені позивача, підписаний

не ним, а іншою особою. Таким чином спірний договір був укладений без волевиявлення позивача, а тому суди дійшли правильного висновку про недійсність спірного договору на підставі ч. 3 ст. 203 та ч. 1 ст. 215 ЦК України». Висновки Великої Палати Верховного Суду у цій частині цитовані судді вважають необґрунтованими та такими, що суперечать як рішенням Верховного Суду, так і позиції самої Великої Палати [12].

На думку О.М. Ситнік, Н.П. Лященко та О.Б. Прокопенка, при вирішенні вказаної справи необхідно було врахувати вимоги цивільного законодавства щодо визначення поняття правочину, договору, співвідношення поняття неукладеності та недійсності правочину та критерії дійсності правочину [13].

Своєю чергою В.В. Пророк зауважив, що з огляду на те, що дії сторін у цій справі свідчать про їхні добровільні наміри та волевиявлення щодо укладення спірних договорів та те, що фактично оскаржувані договори були укладені, такі договори не можна вважати неукладеними лише з тих підстав, що вони не були підписані позивачем [14].

**Висновки.** Підсумовуючи вищеподане, конкретизуючи деякі питання, вважаємо, що уникнути вказаних спорів можна було б, доповнивши ЦК України таким способом захисту порушених прав як «визнання правочину неукладеним», і таку позицію не варто повністю відкидати, а доцільно розглядати та аналізувати у подальших наукових дослідженнях. При цьому, на нашу думку, підхід, відповідно до якого «у випадку оспорювання самого факту укладення правочину, такий факт може бути спростований шляхом викладення відповідного висновку про «неукладеність» у мотивувальній частині судового рішення» – не зовсім узгоджується із ст. 55 Конституції України та принципом доступу до правосуддя. Наприклад, за існуючого у судовій практиці підходу позивачеві не відшкодують судові витрати (витрати по сплаті судового збору, витрат на правничу допомогу тощо). У будь-якому випадку, станом на сьогодні існує доцільність більш вдалого вирішення відповідних проблем з метою забезпечення реальної можливості учасникам цивільного обороту ефективно захистити свої права та інтереси.

#### Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 / Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv#Text> (дата звернення: 19.04.2021).
2. Господарський кодекс України № 436-IV від 16.01.2003 / Відомості Верховної Ради України. 2003. № 18. 2 трав.
3. Договірне право України. Загальна частина : навч. посіб. / Т.В. Боднар, О.В. Дзера, Н.С. Кузнецова та ін.; за ред. О.В. Дзери. К. : Юрінком Інтер, 2008. 896 с.
4. Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України № 11 від 29.05.2013. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0011600-13/conv#Text> (дата звернення: 25.04.2021).
5. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними: Постанова Пленуму Верховного Суду України № 9 від 06.11.2009. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09/conv#Text> (дата звернення: 25.04.2021).
6. Постанова Львівського апеляційного суду у справі № 456/2946/17 від 08.07.2019. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83201328> (дата звернення: 25.04.2021).
7. Постанова Верховного Суду у справі 456/2946/17 від 18.03.2020. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88337788> (дата звернення: 25.04.2021).
8. Кот О.О. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики: монографія / О.О. Кот. К.: Алерта, 2017. 494 с.
9. Мілаш В.С. Перспективи модернізації договірних правовідносин у сфері господарювання: монографія / В. С. Мілаш; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Х.: ХНУМГ, 2014. 227 с.
10. Постанова Верховного Суду у справі № 761/26618/15-ц від 11.06.2020. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89763023> (дата звернення: 25.04.2021).
11. Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі № 145/2047/16-ц від 16.06.2020. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90933484> (дата звернення: 25.04.2021).
12. Окрема думка суддів Великої Палати Верховного Суду О.С. Ткачука, В.В. Британчук, М.І. Гриціва у справі № 145/2047/16-ц. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458970> (дата звернення: 25.04.2021).
13. Окрема думка суддів Великої Палати Верховного Суду О.М. Ситнік, Н.П. Лященко та О.Б. Прокопенка у справі № 145/2047/16-ц. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91186690> (дата звернення: 25.04.2021).
14. Окрема думка судді Великої Палати Верховного Суду В.В. Пророка у справі № 145/2047/16-ц. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91614796> (дата звернення: 25.04.2021).