



В. Я. Романів,
аспірант Львівського національного університету
імені Івана Франка

УДК 347.122

МОМЕНТ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Досліджується питання моменту укладення договору оренди нерухомого майна, акцентується увага на неузгодженості між ст.ст. 220 та 794 Цивільного кодексу України. Проаналізовано шляхи вирішення таких неузгодженостей, вивчено вплив нової редакції Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” на цю окреслену проблематику. На підставі проведеного дослідження сформульовано власний погляд на вирішення цих неузгодженостей, детально обґрунтовано необхідність застосування ст. 794 ЦК України для встановлення моменту укладення договору оренди нерухомого майна.

Ключові слова: нерухоме майно, державна реєстрація договору, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, визнання правочину дійсним, рішення суду.

Цивільним законодавством, зокрема ст. 203 Цивільного кодексу України (ЦК України) [1], встановлено певні правила та закріплено загальні вимоги, дотримання яких є обов'язковим для вчинення правочину. Чи не найважливішими є вимоги стосовно форми вчинення правочину, оскільки згідно із загальним правилом, наслідком порушення вимог щодо форми правочину є визнання його недійсним. Форма правочину (договору) є передусім способом вираження (фіксації) волі його сторони (сторін) до встановлення, зміни чи припинення її (їх) прав та обов'язків, тобто здатним до візуального сприйняття втіленням її (їх) волевиявлення до настання зумовлених змістом правочину (договору) правових наслідків [2, с. 17].

У юридичній літературі залежно від моменту укладення договору виділяють так звані формальні договори, тобто договори, які відповідно до закону повинні бути укладені у визначеній законом формі, зокрема такі, що потребують державної реєстрації та обов'язкового нотаріального посвідчення в силу закону [3, с. 703]. Одним із видів таких договорів є договір оренди нерухомого майна. Правила визначення моменту укладення договору оренди нерухомого майна строком більше трьох років передбачені нормою ч. 3 ст. 640 ЦК України: договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації — з моменту його державної реєстрації. Традиційно положення вказаних норм розглядають як імперативні, а їх дотримання — як необхідну умову, за виконання якої договір може вважатися укладеним [2, с. 18]. Разом з тим аналіз судової практики свідчить про відсутність єдності у поглядах щодо визначення моменту укладення формальних договорів, зокрема договору оренди нерухомого майна строком більше трьох років, що і стало підставою для проведення цього дослідження.

Цивільно-правові проблеми, які стосуються визначення моменту укладення договору оренди нерухомого майна, можливості визнання відповідно до ст. 220 ЦК України дійсним договору оренди нерухомого майна, були предметом дослідження В. М. Коссака, О. В. Дзери, С. В. Томчишена, С. О. Бородовського та багатьох

© Романів В. Я., 2012



інших учених. Разом з тим, незважаючи на достатню увагу до вказаної проблематики, продовжують залишатися спірними питання щодо можливості визнання згідно зі ст. 220 ЦК України дійсним договору оренди нерухомого майна та визначення моменту, з якого договір оренди нерухомого майна є укладеним.

Зважаючи на наведене, завданням дослідження є визначити питання нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору оренди нерухомого майна, моменту, з якого договір оренди нерухомого майна є укладеним.

Для контрагентів варто пам'ятати, що вимоги закону щодо нотаріального посвідчення не слід вважати простою формальністю. Як свідчить практика, у деяких випадках нотаріальна форма договору більш спрощує процес захисту прав та інтересів осіб, аніж проста письмова форма [4, с. 130]. Невиправданим є ризик тих, хто покладається на порядність свого контрагента й укладає договір, який підлягає нотаріальному посвідченню, у простій письмовій формі. Інша сторона у будь-який час може, посилаючись на ст. 220 ЦК України, підняти питання у суді про недійсність такого договору (щоб уникнути відповідальності за невиконання умов договору). Незважаючи на збільшення витрат часу та додаткові фінансові втрати між суб'єктами цивільних правовідносин, на стадії укладення договору позитивним моментом нотаріального оформлення є мінімізація ризиків (особливо при операціях із нерухомістю) та зростання надійності укладених правочинів. Отже, метою нотаріального посвідчення договору є забезпечення законності угоди і максимальний захист прав та законних інтересів її учасників [4, с. 129–130].

Для вирішення питання нотаріального посвідчення існує альтернативний шлях, який часто обирають контрагенти договору. Для цього орендар звертається з позовом до орендодавця про визнання договору оренди дійсним, обґрунтовуючи свої вимоги тим, що відповідач ухиляється від нотаріального посвідчення. Хоча предмет спору тут фактично відсутній (тобто він штучно створений сторонами), господарський суд формально не має підстав відмовити у розгляді вказаного позову. Для цього сторони повинні попередньо домовитись про спільні дії у судовому процесі. Схема таких дій досить проста: одна сторона нібито ухиляється від пропозиції іншої сторони нотаріально посвідчити договір та провести його державну реєстрацію, у свою чергу, інша сторона надає беззаперечні докази здійснення такої пропозиції (наприклад, рекомендований лист з описом та повідомленням про вручення) [5]. Якраз із цього моменту, як правило, починають виникати проблеми з наступною державною реєстрацією договору, а вже згодом — із визначенням моменту укладення договору, про що докладніше далі.

Скажімо, у справі № 1/395–28/171 Господарського суду Львівської області [6] закрите акціонерне товариство “Комерційний банк “ПриватБанк” м. Дніпропетровськ в особі філії “Західне головне регіональне управління” закритого акціонерного товариства комерційного банку “ПриватБанк” (Орендар) звернулося з позовом до Фізичної особи-підприємця ОСОБА_1 (Орендодавця) про визнання дійсним договору оренди від 01.12.2004 р., укладеного між сторонами такого господарського спору. Позовні вимоги мотивовані тим, що між сторонами 01.04.2004 р. укладено договір оренди нежитлових приміщень загальною площею 99,5 кв.м. терміном до 31.12.2009 р. Оскільки цей договір укладений на п'ять років, то він підлягає нотаріальному посвідченню. Відповідач ухиляється від його здійснення. Зокрема, 02.12.2004 р. позивач на адресу відповідача надіслав лист № 9285 з проханням прибути 06.12.2004 р. на пл. Ринок, 18 у м. Львові для здійснення нотаріального посвідчення вказаного договору. Такий лист позивача був залишений відповідачем без реагування.

У судовому засіданні встановлено, що між сторонами досягнуто згоди щодо всіх істотних умов договору. Така обставина підтверджується договором оренди нежитлового приміщення від 01.12.2004 р., який укладений у письмовій формі, підписаний сторонами та скріплений печатками (ч. 2 ст. 207 ЦК України). Крім того, вказаний договір виконаний сторонами в частині передачі орендованих



нежитлових приміщень позивачу в користування. Наведене підтверджується актом прийому-передачі.

Ч. 2 ст. 220 ЦК України передбачено, якщо сторони домовились щодо всіх 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. Предметом доказування у справі про визнання дійсним договору, який не був нотаріально посвідчений, є доведення позивачем досягнення згоди щодо всіх істотних умов договору, наявність виконання умов цього договору його сторонами. З огляду на вищезазначене, суд задовольнив позов повністю і визнав договір оренди нежитлового приміщення дійсним. Відповідно до ст. 220 ЦК України у цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається. Відтак, виходячи з принципу законності вчинення нотаріальних дій та принципів здійснення правосуддя, суд, визнаючи договір дійсним, одночасно перевіряє відповідність змісту такого договору вимогам закону.

Вказане знайшло своє відображення у постанові Пленуму Верховного Суду України “Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними” № 9 від 06.11.2009 р., у ч. 4 п. 13 якої зазначено, що, у зв’язку з недодержанням вимог закону про нотаріальне посвідчення правочину, договір може бути визнано дійсним лише з підстав, встановлених ст.ст. 218 та 220 ЦК України. Інші вимоги щодо визнання договорів дійсними, у тому числі заявлені в зустрічному позові, у справах про визнання договорів недійсними, не відповідають можливим способам захисту цивільних прав та інтересів і не підлягають задоволенню [7].

У нашому випадку саме в силу приписів ст. 220 ЦК України місцевим господарським судом з’ясовано, за яких обставин правочин підлягає обов’язковому нотаріальному посвідченню, чому він не був нотаріально посвідчений, чи справді сторона ухилилася від його посвідчення та чи втрачена така можливість остаточно, за результатами якого було встановлено дійсність договору оренди. Таким чином, із прийняттям судом рішення про визнання договору дійсним, тобто таким, що не потребує подальшого нотаріального посвідчення, сторони вирішили свої юридичні й деякі фінансові питання, адже у такому випадку витрати сторін складають лише розмір судових витрат, тоді як нотаріальне посвідчення коштувало б сторонам суму, еквівалентну 1 % від вартості орендних платежів за весь строк дії договору. Отже, суд визнав договір оренди нежитлових приміщень дійсним.

Цивільне законодавство передбачає низку випадків, коли необхідною умовою вчинення правочину, крім досягнення згоди щодо його форми, є його державна реєстрація. Так, відповідно до ч. 1 ст. 210 ЦК України, правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації. Варто підкреслити, що мова йде саме про державну реєстрацію правочину, а не прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація правочину нерухомого майна — це юридичний акт визнання і підтвердження державою виникнення, обмеження (обтяження), переходу чи припинення прав на нерухоме майно за правочином відповідно до ЦК України [8, с. 18]. Основна мета реєстрації правочину полягає у тому, щоб, так би мовити, публічно довести, що договір мав місце [9].

Загальний порядок державної реєстрації договорів оренди нерухомого майна встановлений Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 1 липня 2004 р. № 1952-IV, що продовжує діяти у відповідній редакції, адже нова редакція Закону набирає чинності з 1 січня 2013 р. [10]. На сьогодні реєстрацію договорів оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) здійснюють державні та приватні нотаріуси відповідно до Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, затвердженого постановою Кабінетів Міністрів України № 671 від 26.05.2004 р. [11] (далі — Тимчасовий порядок). Відповідно до п. 5 Тимчасового порядку, державній реєстрації підлягає,



зокрема, такий правочин, як договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений на строк не менше, ніж один рік.

Відповідно до п. 6 Тимчасового порядку, державну реєстрацію правочинів проводить нотаріус шляхом внесення запису до Державного реєстру правочинів одночасно з його нотаріальним посвідченням. Аналогічно, згідно з п. 1.2 Інструкції про ведення державного реєстру правочинів, затвердженої наказом Міністерства юстиції України № 86/5 від 18 серпня 2004 р., державну реєстрацію правочинів проводить реєстратор шляхом внесення відповідної інформації до Державного реєстру правочинів одночасно з його нотаріальним посвідченням [12].

Нотаріальне посвідчення договору, оформлене рішенням суду про визнання договору дійсним, вважатиметься вчиненим із моменту набрання законної сили рішенням суду, а, отже, і державна реєстрація договору може відбутися не раніше дня набрання законної сили відповідним рішенням суду. При посвідченні договорів оренди окремих видів нерухомого майна, зокрема земельної ділянки, у посвідчувальному написі договору відображається необхідність державної реєстрації [13, с. 58]. Згідно з п. 3.5 Інструкції про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затв. наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 р. № 296/5, посвідчуючи договори про найм будівлі, іншої капітальної споруди (їх окремих частин), нотаріус роз'яснює сторонам зміст статті 796 Цивільного кодексу України та необхідність державної реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна у відповідному органі державної реєстрації за місцем розташування такого об'єкта [14].

Отже, з огляду на вказані правові норми, вважаємо, що державна реєстрація правочину, який підпадає під ознаки ст.ст. 793, 794 ЦК України, ставиться в залежність від дій, пов'язаних із його нотаріальним посвідченням, що є первинними стосовно дій щодо державної реєстрації такого правочину, які, у свою чергу, стають похідними. Ця обставина знайшла своє підтвердження у постанові Вищого господарського суду України від 15 березня 2011 р. у справі № 1/395–28/171 [15].

Таким чином, державна реєстрація правочину (договору), який підпадає під ознаки ч. 2 ст. 793 та ст. 794 ЦК України, може бути здійснена не раніше нотаріального посвідчення або набрання законної сили рішенням суду про визнання його дійсним. Це ще раз підтверджує, що після визнання договору оренди нерухомого майна дійсним за рішенням суду, він так само, як і після нотаріального посвідчення, для того, щоб бути укладеним, потребує державної реєстрації.

У справі № 51/156 [16] за позовом ТзОВ "Інтелбуд" до комунального підприємства "Фінансово-розрахунковий центр "Дніпровський" Господарський суд м. Києва відмовив у задоволенні позову про визнання договору дійсним, посилаючись на те, що в силу вимог ст.ст. 793, 794 ЦК України договір оренди від 16.04.2010 р. № 1553/1 підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, проте державна реєстрація вказаного правочину не проводилася, а тому суд дійшов висновку, що вказаний договір є неукладеним, тобто таким, що не відбувся, а отже, не може бути визнаний дійсним. Скасовуючи рішення суду першої інстанції, Вищий господарський суд України зазначив, що такий висновок не ґрунтується на нормах матеріального права, оскільки дослідження питання про виконання сторонами державної реєстрації договору без нотаріального посвідчення позбавляє сторону права на захист свого порушеного права, який передбачений ст. 16 ЦК України.

З огляду на вищенаведені факти, приписи ч. 2 ст. 220 ЦК України, а також те, що місцевим господарським судом досліджено, що сторони досягли згоди щодо всіх істотних умов договору оренди з правом подальшого викупу та вчинили юридично значимі дії по виконанню цього договору, судова колегія вважає за необхідне скасувати рішення суду як таке, що прийняте при неправильному застосуванні норм матеріального та процесуального права, що призвело до прийняття неправильного судового рішення.



Таким чином, визнаючи договір дійсним, суд одночасно не перевіряє його на відповідність положенням ст. 794 ЦК України, оскільки дослідження питання про виконання сторонами державної реєстрації договору без нотаріального посвідчення позбавляє право сторони на захист свого порушеного права, що передбачено ст. 16 ЦК України.

Натомість, згідно з узагальненнями Верховного Суду України “Про практику розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними” від 24 листопада 2008 р. [17] та ч. 2 п. 13 постанови Пленуму Верховного Суду України “Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними” від 6 листопада 2009 р. № 9 [7], вирішуючи дійсним спір про визнання правочину, який підлягає нотаріальному посвідченню, судам необхідно враховувати, що норма ч. 2 ст. 220 ЦК України не застосовується щодо правочинів, які підлягають і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації, оскільки момент вчинення таких правочинів відповідно до ст.ст. 210 та 640 ЦК України пов’язується з державною реєстрацією, тому вони не є укладеними і не створюють прав та обов’язків для сторін.

Аналогічну позицію зайняв Верховний Суд України у справі від 18 квітня 2011 р. № 3–28гс11 [18]. Зазначену справу було розглянуто через неоднакове застосування судом касаційної інстанції ст.ст. 220, 640, 657 ЦК України. У постанові зазначено, що правила ст. 220 ЦК України не поширюються на правочини, які підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, оскільки момент вчинення таких правочинів відповідно до ст.ст. 210, 640 ЦК України пов’язується з державною реєстрацією, тому вони є неукладеними і такими, що не породжують для сторін прав та обов’язків. З наведеного випливає, що норми ч. 2 ст. 220 ЦК України щодо визнання дійсними договорів поширюються на договори, які підлягають обов’язковому нотаріальному посвідченню, і не поширюються на договори, які підлягають одночасно і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації.

Отже, слід констатувати про відсутність єдності судової практики при вирішенні цього питання. Варто зазначити, що не сходяться у дискусії між собою і науковці.

С. Томчишен вважає, що до такого тлумачення змісту ч. 2 ст. 220 ЦК України та підходу до її застосування виникає ряд запитань, адже ч. 2 ст. 220 ЦК України встановлює право на визнання дійсним непосвідченого нотаріально договору. Таке право суду ставиться у залежність тільки від наявності одночасно письмових доказів того, що сторони домовились про всі істотні умови договору; часткового або повного виконання договору; ухилення однієї зі сторін від його нотаріального посвідчення. При цьому у вказаній нормі не йдеться про виключення можливості її застосування при визнанні дійсним договорів, щодо яких, крім нотаріального посвідчення, законом передбачено і державну реєстрацію [2, с. 24, 25].

У такому разі виникає питання, чи можна стверджувати, що відсутність обов’язкової державної реєстрації договору виключає право суду на визнання його дійсним, з огляду на те, що момент його вчинення, відповідно до ст.ст. 210, 640 ЦК України, пов’язується з державною реєстрацією, без якої він є неукладеними. Адже вказані норми визначають момент укладення також договорів, що підлягають нотаріальному посвідченню, саме з моменту нотаріального посвідчення. А тому нелогічно, що договори, укладені з моменту нотаріального посвідчення, можуть бути визнані судом дійсними, а договори, укладені з моменту державної реєстрації, — ні.

Розмірковуючи у такий спосіб, можна дійти висновку, що ст. 220 ЦК України щодо договорів нерухомого майна взагалі не застосовується на практиці (є “мертвою”), оскільки стосовно майже всіх договорів щодо нерухомості ЦК України передбачається як нотаріальне посвідчення, так і державна реєстрація.

Отже, якщо у випадках, передбачених ст. 220 ЦК України, допускається визнання судом договору дійсним, що підлягає нотаріальному посвідченню, то хоча



б за аналогією можна припустити, що не можна виключати можливість визнавати дійсним і договір, що підлягає державній реєстрації, оскільки як нотаріальне посвідчення, так і державна реєстрація визначають момент їх укладення [19, с. 128].

Згідно з ч. 2 ст. 218 ЦК України, правочин, встановлений законом як недійсний через недотримання вимоги письмової форми, у разі спору може бути визнаний дійсним, якщо одна зі сторін вчинила дію, а друга сторона підтвердила її вчинення, зокрема, шляхом прийняття виконання. Проте чинне законодавство не містить чітких норм, які визначали б випадки, коли договір, який підлягає обов'язковій державній реєстрації, може бути визнаний судом дійсним, а застосування за аналогією положень ч. 2 ст. 218 та ч. 2 ст. 220 ЦК України можна піддавати сумніву.

Однак виключати таку можливість не можна хоча б з огляду на те, що визнання договору укладеним, насамперед, залежить від узгодження сторонами його істотних умов, а тим більше — від їх фіксації у тексті договору, підписаного сторонами, та їх дій, спрямованих на виконання його умов, адже саме з моменту фіксування домовленості сторін у тексті підписаного ними договору сторони вже висловили свою волю щодо встановлення, зміни та припинення прав та обов'язків щодо матеріальних чи нематеріальних благ, які є предметом договору [19, с. 129].

С. Бородовський зазначає, що важливим положенням є неприпустимість пов'язування виникнення відповідних прав і обов'язків сторін правочину з моментом державної реєстрації такого правочину. Права та обов'язки у сторін правочину виникають унаслідок і в момент їх волевиявлення щодо встановлення змісту правочину, тоді як з державною реєстрацією правочину пов'язується лише встановлення переваги прав особи, яка здійснила державну реєстрацію правочину, над правами особи, яка не здійснила державну реєстрацію таких прав через реєстрацію правочину, стороною якого вона є [20, с. 18]. У такому разі встановлення вимог щодо державної реєстрації таких договорів є лише засобом надання їм публічності, що має важливе значення для виключення зловживань та створює можливість для контролю держави з метою їх недопущення.

Оскільки згідно із встановленим ЦК України порядком реєстрації договорів оренди нерухомого майна передбачено лише реєстрацію договорів строком понад три роки, то на підставі ч. 2 ст. 218 ЦК України договір оренди строком до одного року може бути визнаний дійсним, навіть якщо сторони не дотримались вимог, встановлених щодо його форми, за умов, якщо орендодавець передав, а орендар отримав у користування нерухоме майно. Зокрема це є обов'язковим для договору оренди нерухомого майна при його укладенні.

Якщо розмірковувати так і далі, то вказана норма цілком дозволяє визнавати дійсними і незареєстровані договори оренди нерухомого майна, укладені строком понад три роки, зокрема в частині строку дії до трьох років, в іншій частині, понад три роки, неукладеними до його державної реєстрації, навіть якщо виходити з того, що виключається застосування за аналогією до положень ч. 2 ст. 218 та ч. 2 ст. 220 ЦК України. Зокрема такий підхід є виправданим хоча б з огляду на те, що коли у договорі зазначено термін дії до одного року, він є укладеним та дійсним, а коли — понад один рік, наприклад, три роки, — то неукладеним та недійсним без державної реєстрації. Втім, є очевидним: якщо сторони уклали договір на три роки, то вони уклали його і до одного року.

На думку С. Бородовського, мета здійснення державної реєстрації полягає у встановленні послідовності набуття прав, наданні переваги зареєстрованому праву в порівнянні з незареєстрованим. Зазначене є елементом рівності прав і забезпечення певної змагальності при вирішенні спорів [20, с. 23].

Така різноманітність поглядів науковці та, головне, судової практики не сприяє вирішенню питання стосовно можливості визнання дійсним договору оренди нерухомого майна, який крім нотаріального посвідчення потребує і державної реєстрації.



Відповідно до вимог ст.ст. 793, 794 ЦК України договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) укладається у письмовій формі. Договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений на строк не менше, ніж на три роки, підлягає державній реєстрації. Згідно з ч. 2 ст. 631 ЦК України договір набирає чинності з моменту його укладення. Таким чином, законом встановлено, що державна реєстрація договорів оренди нерухомого майна, укладених на строк більше трьох років, є передумовою виникнення взаємних цивільних прав та обов'язків сторін такого договору.

Отже, момент вчинення договору оренди відповідно до ст.ст. 210, 640 ЦК України пов'язується з державною реєстрацією. Договір, який не пройшов державної реєстрації, є неукладеним і таким, що не породжує для сторін прав та обов'язків, навіть якщо він був визнаний судом дійсним. Наслідком відсутності нотаріального посвідчення є недійсність договору, а відсутності державної реєстрації — неукладеність договору. Відповідно до законодавства державна реєстрація та нотаріальне посвідчення — це абсолютно різні речі. Чинним законодавством України не відмінено обов'язкової державної реєстрації правочину за наявності рішення суду про визнання такого правочину дійсним.

Не існувало, не існує та і не може існувати норми законодавства України, якою органи судової влади були б визначені як “реєстратори” правочинів у розрізі правової диспозиції Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів (затв. постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 671) [11] та Інструкції про ведення Державного реєстру правочинів (затв. наказом Міністерства юстиції України від 18 серпня 2004 р. № 86/5) [12].

Згідно з ч. 5 п. 8 постанови Пленуму Верховного Суду України “Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними” від 6 листопада 2009 р. № 9, рішенням суду не може бути зобов'язано сторони здійснити державну реєстрацію правочину, оскільки це суперечить загальним засадам цивільного законодавства — свободі договору (п. 3 ч. 1 ст. 3 ЦК України) [7]. Норма ч. 3 ст. 182 ЦК України щодо можливості оскарження в суді відмови у державній реєстрації, ухилення від державної реєстрації, відмови від надання інформації про реєстрацію застосовується лише щодо дій (бездіяльності) органів, які здійснюють таку реєстрацію. Таким чином, суд не може зобов'язати сторони здійснити державну реєстрацію договору навіть у випадку ухилення однієї із сторін від неї.

Проведений при дослідженні аналіз судової практики свідчить, що цілком типовою є ситуація, за якої у відповідності з чітким дотриманням норм ст. 220 ЦК України суд визнає договір дійсним, але в силу ч. 3 ст. 640 ЦК України він є неукладеним, що, без сумніву, свідчить про необхідність узгодження між собою відповідних статей ЦК України.

Для подолання таких неузгодженостей уже було запропоновано багато шляхів їх вирішення, серед яких і співвідношення вказаних норм, як загальної та спеціальної, і спроба визнати норму ст. 220 ЦК України “мертвою” щодо такої категорії договорів, але жоден із таких варіантів не поклав край суперечливим між собою рішенням суду.

Вирішити вказану проблему покликане прийняття 11 лютого 2010 р. нової редакції Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”. Цим законом ст. 794 ЦК України викладено у новій редакції, відповідно до якої право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до Закону. Таким чином, державній реєстрації підлягає не договір оренди нерухомого майна, а речові права на таке майно.

Прийняття такої редакції справді усуває проблему співвідношення ст. 220 та ст. 794 ЦК України та унеможливорює практичну парадоксальну ситуацію, за якою



дійсними визнаються договори, що є неукладеними. Але така перспектива усунення проблеми, незважаючи на прийняття ще у 2010 році нової редакції Закону, постійно відкладається, адже 9 грудня 2011 р. був прийнятий Закон України “Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення реалізації прав на нерухоме майно та їх обтяжень при їх державній реєстрації”, яким встановлено, що нова редакція Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” набирає чинності не з 1 січня 2012 р., як було передбачено у ньому, а з 1 січня 2013 р. Таким чином, як мінімум до 1 січня 2013 р. ця проблема продовжує залишатися невирішеною і потребує вдумливого підходу правозастосовувачів.

Щоправда, навіть набрання чинності новою системою державної реєстрації речових прав на нерухоме майно не буде вирішено всіх проблем при їх правозастосуванні. Навпаки, одразу виникає запитання правового статусу нерухомого майна в період з нотаріального посвідчення договору оренди нерухомого майна до державної реєстрації речового права на нерухоме майно, адже такий проміжок часу може бути тривалий.

Підсумовуючи викладене, враховуючи суперечності між узагальненнями Верховного Суду України “Про практику розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними” від 24 листопада 2008 р., положеннями постанови Пленуму Верховного Суду України “Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними” № 9 від 6 листопада 2009 р. та змістом ч. 2 ст. 220 ЦК України, відповідно до якої дійсним може визнаватися договір щодо нерухомого майна, який ще не є укладеним, оскільки відсутня державна реєстрація, вважаємо за необхідне доповнити ч. 2 ст. 220 ЦК України словами: “Положення абзацу першого цієї частини не застосовується до правочинів, які підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, оскільки момент вчинення таких правочинів визначається відповідно до статей 210 та 640 цього Кодексу”.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Текст] // ВВР. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.
2. *Томчишен, С. В.* Умови недійсності (нікчемності) та підстави визнання дійсними правочинів (договорів), які не відповідають вимогам щодо їх письмової форми [Текст] / С. В. Томчишен // Вісник господарського судочинства. — 2010. — № 3. — С. 17-28.
3. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / отв. ред. О. Н. Садилов. — М. : Контракт; Инфра-М, 1997. — 778 с.
4. *Шкіра, Я.* Нотаріальна форма правочину (угоди) у контексті нового ЦК України [Текст] / Я. Шкіра // Право України. — 2004. — № 9. — С. 128-130.
5. *Толкачов, Д.* Проблемні питання в договорах оренди нерухомого майна / Д. Толкачов [Електронний ресурс] Юстініан. — URL : <http://justinian.com.ua/article.php?id=2228> [03.04.2012].
6. Ухвала Господарського суду Львівської області у справі № 1/395-28/171 за позовом Закритого акціонерного товариства комерційного банку “ПриватБанк”, в особі філії “Західне головне регіональне управління” Закритого акціонерного товариства комерційного банку “ПриватБанк” до Фізичної особи-підприємця ОСОБА_2 про визнання договору дійсним від 10.01.2011 р. [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. — URL : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/13416063> [03.09.2012].
7. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними : постанова Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 р. № 9 [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09> [03.09.2012].
8. *Киндеева, Е. А.* Недвижимость: договоры и комментарии [Текст] / Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова. — М. : Юрайт, 2009. — 567 с.
9. *Мічурін, Є.* Державна реєстрація при укладенні правочинів з нерухомими майном / Євген Мічурін // Юридичний журнал. — 2004. — № 6. [Електронний ресурс] Юстініан. — URL : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=1250> [03.04.2012].



10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV [Текст] // ВВР. — 2004. — № 51. — Ст. 553.
11. Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів : постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 р. № 671 [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/671-2004-%D0%BF> [03.09.2012].
12. Про затвердження Інструкції про ведення Державного реєстру правочинів : наказ Міністерства юстиції України від 18.08.2004 р. № 86/5 [Електронний ресурс] [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1022-04> [03.09.2012].
13. *Ільків, Н. В.* Договір оренди земельної ділянки [Текст] / Н. В. Ільків // Довідник нотаріуса: науково-довідкове видання. — 2008. — № 3. — С. 52–65.
14. Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5 [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. — URL : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12/page3> [03.09.2012].
15. Постанова Вищого господарського суду України у справі № 1/395–28/171 за позовом ЗАТ КБ “ПриватБанк” в особі філії “Західне головне регіональне управління” до приватного підприємця ОСОБА_1 про визнання дійсним договору оренди від 15.03.2011 р. [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. — URL : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14757199> [03.09.2012].
16. Рішення Вищого господарського суду України у справі № 51/15618.08.10 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю “Інтелбуд” до Комунального підприємства “Фінансово-розрахунковий центр “Дніпровський” Дніпровської районної у м. Києві ради про визнання дійсним договору [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. — URL : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/10906217> [03.09.2012].
17. Про практику розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними : узагальнення Верховного Суду України від 24.11.2008 р. [Електронний ресурс] Верховний Суд України. — URL : <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/63FC4792A8D4179EC225767400449588?OpenDocument&CollapseView&RestrictToCategory=63FC4792A8D4179EC225767400449588&Count=500> [03.09.2012].
18. Про визнання договорів купівлі-продажу нерухомого майна дійсними і визнання права власності : постанова Верховного Суду України від 18.04.2011 р. № 3–28гс11 [Електронний ресурс] Нормативные документы. — URL : <http://document.ua/pro-viznannja-dogovoriv-kupivli-prodazhu-neruhomogo-maina-di-doc65602.html> [03.09.2012].
19. *Томчишен, С. В.* Проблеми законодавчого врегулювання укладення (поновлення), зміни і розірвання договорів оренди землі та їх державної реєстрації [Текст] / С. В. Томчишен // Актуальні питання цивільного та господарського права. — 2009. — № 2 (15). — С. 113–143.
20. *Бородовський, С. О.* Загальні засади державної реєстрації правочину в цивільному праві України [Текст] / С. О. Бородовський // Актуальні питання цивільного та господарського права. — 2008. — № 5 (12). — С. 16–19.

*Рекомендовано до друку кафедрою цивільного права та процесу
Львівського національного університету імені Івана Франка
(протокол № 14 від 23 квітня 2012 року)*

Надійшла до редакції 05.09.2012



Романів В. Я. Момент заключения договора аренды недвижимого имущества

Исследуется вопрос момента заключения договора аренды недвижимого имущества, акцентируется внимание на несогласованности между ст.ст. 220 и 794 Гражданского кодекса Украины, проанализированы пути решения таких несогласованностей, изучено влияние новой редакции Закона Украины “О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений” на данную проблематику. На основании проведенного исследования сформулирован собственный взгляд на решение этих несогласованностей, подробно обоснована необходимость применения ст. 794 ГК Украины для установления момента заключения договора аренды недвижимого имущества.

Ключевые слова: недвижимое имущество, государственная регистрация договора, государственная регистрация прав на недвижимое имущество, признание сделки действительной, решение суда.

Romaniv, V. Ya. Time of Making a Real Estate Contract

The article is devoted to the conception of the time of real estate contract. Author examined the inconsistency between Art. 220 and Art. 794 Civil Code of Ukraine and analyzed ways, which can solve this problem. Also in article examined the effect of new edition of the Law of Ukraine “On State Registration of Real Rights in Immovable Property and Restriction of these Rights” on these problem. According to the results of research, author formed his own opinion on the solution of divergence between norms of Civil Code and substantiates, in details, the using of Art. 794 Civil Code of Ukraine for constitution the time of the real estate contract.

Keywords: real estate, state registration of contract, state registration of real estate proprietary interest, determination of agreement validation, court's judgment.

