



**Я.М. Романюк,**  
суддя Верховного Суду  
України

*Summary*  
By use of the detailed analysis of the norms of existing legislation the article studies problems associated with the order of validation of the purposeless juristic acts.

The author draws special attention to existing shortcomings in laws on judicial procedure of solving issue on validation of agreements and proposes to amend the Civil Code

## Умови та порядок визнання нікчемних правочинів дійсними

За загальним правилом, правочин є дійсним, якщо він відповідає загальним умовам його дійсності. До зазначених умов ч. 4 ст. 203 Цивільного кодексу України (далі — ЦК), зокрема, віднесено відповідність форми вчинення правочину вимогам закону. Формою вчинення правочину є спосіб вираження волі сторін на його вчинення. Сторони мають право обирати її самостійно, якщо інше не встановлено законом. Відповідно до ст. 205 ЦК воля сторін на вчинення правочину може бути виражена в письмовій формі. У ЦК та інших актах цивільного законодавства передбачене обов'язкове нотаріальне посвідчення деяких правочинів, які є найбільш значущими. Таке посвідчення правочину запроваджене з метою здійснення нотаріусом контролю за правильністю волевиявлення сторін та його відповідністю їхній справжній волі, а також покликане забезпечити законність, дійсність підстав для подальших дій на виконання правочину, які, як правило, пов'язані зі значними майновими затратами<sup>1</sup>. Іншими словами, нотаріальне посвідчення правочину означає, що його зміст, час і місце вчинення, наміри суб'єктів правочину, його відповідність закону та інші обставини офіційно зафіксовані нотаріусом і розглядаються як встановлені й достовірні.

Правочини, щодо яких порушені вимоги закону про їх нотаріальне посвідчення, відповідно до ч. 1 ст. 215 ЦК вважаються нікчемними. Це стосується як односторонніх правочинів (ч. 1 ст. 219), так і договорів (ч. 1 ст. 220). Водночас в абз. 2 ч. 2 ст. 215 ЦК зазначено, що у випадках, встановлених цим Кодексом, нікчемний правочин може бути визнаний судом дійсним.

Зокрема, в ч. 2 ст. 219 ЦК з метою захисту прав та законних інтересів особи, яка вчинила правочин, допускається визнання одностороннього правочину, який на порушення закону не був посвідчений нотаріально, дійсним у судовому порядку. Нотаріальне посвідчення односторонніх правочинів є обов'язковим для заповіту (ч. 3 ст. 1247 ЦК), відмови одного з подружжя від спільного заповіту (ч. 3 ст. 1243), довіреності на вчинення правочинів, для яких згідно із законом передбачена нотаріальна форма (ч. 1 ст. 245), для довіреностей, що видаються в порядку передоручення (ч. 2 ст. 245). Визнання одностороннього правочину, щодо якого не дотримано вимог про нотаріальну форму, дійсним можливе за наявності одночасно

<sup>1</sup> Див.: Тузов Д.О. Теория недействительности сделок: опыт российского права в контексте европейской правовой традиции. — М., 2007. — С. 315.

двох умов: цей правочин має відповідати справжній волі особи, яка його вчинила (ч. 3 ст. 203 ЦК); нотаріальному посвідченню правочину перешкоджала обставина, яка не залежала від волі особи (ч. 2 ст. 219 ЦК). Суд має також перевірити, чи підлягав цей правочин нотаріальному посвідченню за законом і чи не містить він якихось умов, що суперечать закону<sup>2</sup> або моральним засадам суспільства. У разі визнання одностороннього правочину дійсним наступне його нотаріальне посвідчення не вимагається. Хоча на відміну від ч. 2 ст. 220 ЦК у ст. 219 цього не зазначено, це правило має застосовуватися за аналогією закону (ч. 1 ст. 8 ЦК)<sup>3</sup>.

**Правочини, щодо яких порушені вимоги закону про їх нотаріальне посвідчення, відповідно до ч. 1 ст. 215 ЦК вважаються нікчемними**

Однак слід звернути увагу, що у випадку з можливістю визнання дійсним не посвідченого нотаріально заповіту Верховний Суд України зайняв відмінну від наведеної вище позицію.

Так, у листопаді М. звернулася до суду з позовом до лікарні про визнання дійсним складеного Л. у липні 2004 р. на її користь заповіту, посилаючись на те, що заповіт відповідає справжній волі Л., а посвідчення його головним лікарем без присутності свідків, що призвело до його нікчемності, є обставиною, яка не залежала від волі Л.

Рішенням Лебединського районного суду Сумської області від 6 травня 2006 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Сумської області від 12 липня 2006 р., позов було задоволено.

Колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України рішенням від 28 лютого 2007 р. зазначені судові рішення скасувала та ухвалила нове — про відмову в позові. При цьому суд касаційної інстанції виходив із того, що ст. 219 ЦК є загальною нормою, а гл. 85 ЦК, яка регулює порядок спадкування за заповітом і є спеціальною нормою, не передбачає можливості визнання дійсним заповіту, складеного з порушенням вимог щодо його форми та порядку посвідчення<sup>4</sup>.

Можливість визнання дійсними договорів, які є нікчемними через недодержання встановленої згідно із законом вимоги щодо їх нотаріального посвідчення, передбачена ч. 2 ст. 220 ЦК як одна з форм захисту інтересів добросовісного учасника цивільних відносин.

Однак слід наголосити, що йдеться саме про договори, які підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню згідно із законом. Не може бути визнаний дійсним відповідно до правил ч. 2 ст. 220 ЦК договір, який за законом не підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню, наприклад, договір купівлі-продажу автомобіля.

Так, у березні 2006 р. П. звернулася до суду з позовом до С. про визнання дійсним договору купівлі-продажу автомобіля з тих підстав, що договір було укладено та фактично виконано.

Рішенням Артемівського районного суду м. Луганська від 19 лютого 2007 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Луганської області від 5 вересня 2007 р., позов було задоволено.

Колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України рішенням від 3 вересня 2008 р. ухвалена в справі судові рішення скасувала, у позові відмовила, оскільки, як зазначив у рішенні суд касаційної інстанції, за правилами ч. 2 ст. 220 ЦК суд може визнати дійсним лише той договір, який за законом підлягає нотаріальному посвідченню, а нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу автомобіля законом не вимагається<sup>5</sup>.

**Для визнання договору, нікчемного через відсутність його обов'язкового нотаріального посвідчення, дійсним обов'язковою умовою, як і для будь-якого іншого договору, є відповідність його змісту ЦК, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства (ч. 3 ст. 209, ч. 1 ст. 203 ЦК)**

Загальною умовою виникнення права на визнання такого договору дійсним є його нікчемність. При цьому підстава нікчемності повинна передбачати можливість визнання такого договору дійсним. Тобто, з одного боку, договір не повинен мати інших дефектів, які зумовлюють його нікчемність, крім порушення вимоги закону щодо його обов'язкового нотаріального посвідчення. Наприклад, не можна визнати дійсним договір, який є нікчемним через порушення ним публічного порядку (ст. 228 ЦК). Це також означає, що для визнання договору, нікчемного через відсутність його обов'язкового нотаріального посвідчення, дійсним обов'язковою умовою, як і для будь-якого іншого договору, є відповідність його змісту ЦК, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства (ч. 3 ст. 209, ч. 1 ст. 203 ЦК).

З другого боку, не перешкоджає визнанню дійсним нікчемного договору існування разом з відсутністю обов'язкового нотаріального посвідчення

<sup>2</sup> Див.: Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. Є.О. Харитонова. — Х., 2008. — С. 224.

<sup>3</sup> Див.: Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2 ч. / За ред. Я.М. Шевченко. — К., 2004. — Ч. 1. — С. 306.

<sup>4</sup> Див.: Архів Верховного Суду України за 2007 р. Справа № 24679св06.

<sup>5</sup> Див.: Архів Верховного Суду України за 2008 р. Справа № 25595св07.

як підставою для його нікчемності таких дефектів, з якими зазвичай пов'язують оспорюваність договору, зокрема відсутність справжньої волі на його вчинення. Це пояснюється тим, що самі по собі такі дефекти не призводять до нікчемності договору, а лише є підставою для його оспорювання (яке може відбутися лише після визнання такого договору дійсним). Однак, якщо право на оспорювання і право вимоги визнання договору дійсним належать одній і тій самій особі, і саме вона вимагає визнання договору дійсним, зазначені дефекти втрачають своє юридичне значення, адже вимогу про визнання договору дійсним слід одночасно розглядати і як відмову від подальшого оспорювання такого договору.

Не перешкоджає визнанню дійсним нікчемного договору і наявність відразу двох підстав його нікчемності, кожна з яких сама по собі надає можливість для його подальшого «узаконення». Так, якщо малолітня особа самостійно уклала вигідний для себе договір, який через її малолітство не був нотаріально посвідчений, то в разі подальшого схвалення такого договору батьками він може бути визнаний судом дійсним за їхнім позовом, поданим в інтересах малолітнього. Разом з тим позов дієздатного контрагента про визнання такого договору дійсним не може бути задоволений, оскільки факт виконання ним договору надавав би йому право на позов лише у зв'язку з порушенням вимоги закону про обов'язкове нотаріальне посвідчення договору, а не у зв'язку з малолітством, тоді як визнання договору дійсним передбачає усунення всіх його вад. Таким чином, визнання дійсним договору, нікчемного одночасно з двох підстав, можливе лише за умови, що обидві ці підстави допускають визнання договору дійсним і що право на такий позов в обох випадках належить одній і тій самій особі.

**Не перешкоджає визнанню дійсним нікчемного договору і наявність відразу двох підстав його нікчемності, кожна з яких сама по собі надає можливість для його подальшого «узаконення»**

Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, щодо якого у законі це не передбачено, і одна зі сторін ухиляється від виконання цієї умови, договір не може бути визнаний судом дійсним відповідно до правил ч. 2 ст. 220 ЦК, оскільки в такому випадку він є не нікчемним, а не є укладеним. Такого висновку доходимо в результаті аналізу ч. 2 ст. 639 ЦК, відповідно до якої: якщо сторони домовилися укласти договір у певній формі, він вважається укладеним з моменту надання йому цієї форми, навіть якщо законом ця форма для такого виду договорів не вимагалася. Якщо ж такий договір виконано повністю або частково, то сто-

рони можуть витребувати виконане за договором згідно з правилами про кондикцію (безпідставне збагачення), але не можуть вимагати ні визнання договору дійсним у судовому порядку, ні застосування норм про наслідки недійсного договору<sup>6</sup>.

Іншими умовами, за яких договір може бути визнаний дійсним, є: 1) сторони домовилися щодо всіх істотних умов договору; 2) така домовленість підтверджується письмовими доказами; 3) відбулося повне або часткове виконання договору; 4) одна зі сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення.

**Правила ч. 2 ст. 220 ЦК слід застосовувати і щодо реальних договорів, оскільки передача майна за таким договором є не лише моментом його укладення (ч. 2 ст. 640 ЦК), а одночасно й виконання**

Аналіз першої із зазначених умов дає підстави для висновку, що правило ч. 2 ст. 220 ЦК не може бути застосоване, якщо сторони не досягли згоди щодо всіх істотних умов договору, оскільки за відсутності цих умов договір не є укладеним (ч. 1 ст. 638 ЦК), а не є нікчемним.

Домовленість сторін має підтверджуватися письмовими доказами. При цьому закон не вимагає обов'язкового дотримання письмової форми самого договору, необхідна лише наявність письмових доказів, які свідчили б про досягнення сторонами згоди з істотних умов договору<sup>7</sup>, тобто доказів факту укладення сторонами договору.

Повністю або частково виконати договір повинна принаймні одна сторона. При цьому не має значення те, що інша сторона відмовляється від прийняття такого виконання. На нашу думку, правила ч. 2 ст. 220 ЦК слід застосовувати і щодо реальних договорів, оскільки передача майна за таким договором є не лише моментом його укладення (ч. 2 ст. 640 ЦК), а одночасно й виконання.

За змістом ч. 2 ст. 220 ЦК право на позов у разі ухилення від нотаріального посвідчення договору недобросовісною стороною виникає у добросовісної сторони, яка повністю або частково виконала договір. При цьому слід мати на увазі, що ухилення може виражатися як у бездіяльності, так і в активній протидії посвідченню договору. Узагальнивши практику розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними, Верховний Суд України дійшов висновку, що таке ухилення має бути безповоротним, тобто та-

<sup>6</sup> Див.: Гражданское право. В 4 т. Т. 1: Общая часть / Под ред. Е.А. Суханова. — М., 2008. — С. 473.

<sup>7</sup> Див.: Цивільний кодекс України. Постатейний коментар у двох частинах. / За ред. А.С. Догверта, Н.С. Кузнєцової. — К., 2005. — Ч. 1. — С. 294.

ким, унаслідок якого добросовісна сторона повністю втрачає можливість нотаріально посвідчити правочин<sup>8</sup>.

Однак ухилитися від нотаріального посвідчення частково виконаного договору може і сторона, яка його виконала. Це може статися, наприклад, у випадку, коли після виконання договору сторона дійшла висновку про його невідповідність для себе і, бажаючи повернути передане за договором, ухиляється як від його нотаріального посвідчення, так і від прийняття зустрічного виконання другою стороною, унеможливаючи в такий спосіб звернення останньої до суду з позовом про визнання договору дійсним. Таким чином, порушується принцип рівності учасників цивільних відносин, і тому ця прогалина законодавець має виправити. На нашу думку, за умови повного або часткового виконання договору будь-якою зі сторін і ухилення однієї з них від його нотаріального посвідчення право вимагати визнання такого договору дійсним має надаватися заінтересованій стороні незалежно від того, чи сама вона виконала договір, чи прийняла виконання контрагента за договором.

На практиці трапляються непоодинокі випадки, коли нотаріальному посвідченню договору перешкоджає не ухилення однієї зі сторін від явки до нотаріуса, а інші обставини, які не залежать від її волі. Наприклад, після прийняття виконання за договором сторона помирає. При цьому відповідно до принципу справедливості цивільного законодавства (п. 6 ст. 3 ЦК) її смерть не має бути перешкодою для усунення вади форми договору, адже воля померлої сторони вже відображена при укладенні договору та прийнятті його виконання. Однак за нинішньої редакції ч. 2 ст. 220 ЦК сторона, яка виконала договір, позбавлена права домогтися визнання його дійсним у судовому порядку. У зв'язку з цим доцільно було б ч. 2 ст. 220 ЦК після слів «одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення» доповнити словами «або воно стало неможливим з інших незалежних від заінтересованої сторони причин».

Посилання в законі на те, що такий договір суд «може визнати» дійсним, слід розуміти так, що за наявності перелічених вище умов суд може з урахуванням обставин справи відмовити в задоволенні позову про визнання правочину дійсним навіть за умови наявності підстав, встановлених ч. 2 ст. 220 ЦК<sup>9</sup>. Тобто суд сам визначає, оцінивши відповідні обставини, чи слід визнавати договір, який у супереч

вимогам закону не був нотаріально посвідчений, дійсним, маючи, зокрема, на увазі, що інакше сторона, яка виконала договір, може захистити свої інтереси лише таким способом: вимагаючи від другої сторони повернення набутого без достатньої правової підстави<sup>10</sup>. Відсутність критеріїв, за якими суд повинен визначати можливість надання такому нікчемному договору юридичної сили, безумовно, є недоліком законодавства, оскільки не надає добросовісній стороні впевненості в тому, що у разі порушення її інтересів (при ухиленні другої сторони, яка отримала виконання, від нотаріального посвідчення договору) вона не зможе захистити їх у суді через те, що такий захист залежатиме від розсуду суду, а не ґрунтуватиметься на законі<sup>11</sup>. З метою усунення цього недоліку закону пропонується в ч. 2 ст. 220 ЦК слова «може визнати» замінити словом «визнає».

**За умови повного або часткового виконання договору будь-якою зі сторін і ухилення однієї з них від його нотаріального посвідчення право вимагати визнання такого договору дійсним має надаватися заінтересованій стороні незалежно від того, чи сама вона виконала договір, чи прийняла виконання контрагента за договором**

Якщо суд задовольнить вимоги сторони, то після набрання рішенням суду чинності договір визнається дійсним з моменту його укладення.

Щоб з цього приводу не виникало жодних сумнівів, у ч. 2 ст. 220 ЦК прямо зазначається, що у разі визнання договору дійсним наступне його нотаріальне посвідчення не вимагається<sup>12</sup>. Судове рішення в цьому випадку замінює нотаріальне посвідчення.

Аналізуючи положення ст. 220 ЦК, необхідно вирішити ще одне складне питання: чи поширюється дія цієї статті лише на договори, які відповідно до вимог закону підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню, чи також і на ті договори, які підлягають як нотаріальному посвідченню, так і державній реєстрації?

Щоб знайти відповідь на це гостре питання, слід звернути увагу на те, що ст. 220 ЦК присвячена правовим наслідкам недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору, яке є елементом форми правочину (статті 205, 209 ЦК). Водночас відповідно до Закону від 1 липня 2004 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», який регулює відносини, пов'язані з державною реєстрацією правочинів щодо нерухомості, державна

<sup>8</sup> Див.: Практика розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними // Вісник Верховного Суду України. 2009. — № 1. — С. 27.

<sup>9</sup> Див.: Домбровський І.П. Форма правочинів / Проблемні питання у застосуванні Цивільного і Господарського кодексів України. — К., 2005. — С. 74.

<sup>10</sup> Див.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. — М., 2005. — С. 354.

<sup>11</sup> Див.: Шестакова Н.Д. Недействительность сделок. — СПб., 2008. — С. 44.

<sup>12</sup> Див.: Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України. В 4 т. Т. 1 / В.Г. Ротань та ін. — К.; Севастополь, 2004. — С. 556.

реєстрація договору є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно (ст. 2 цього Закону). Тобто державна реєстрація договору — це адміністративний акт державного органу<sup>13</sup>, який не є стороною договору, а не елемент форми укладеного сторонами договору, на усунення вади якого (відсутності обов'язкового нотаріального посвідчення) саме і спрямована ч. 2 ст. 220 ЦК.

**Дія норми ч. 2 ст. 220 ЦК поширюється лише на договори, щодо яких передбачене обов'язкове нотаріальне посвідчення, і не може застосовуватися до договорів, які підлягають і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації**

У законодавстві також йдеться про те, що судові рішення в такій справі заміняє нотаріальне посвідчення договору. Але при цьому нічого не сказано про можливість заміни рішенням суду акта державного реєструючого органу. У ст. 220 ЦК взагалі не згадується про державну реєстрацію договору.

Крім того, як уже зазначалося, договір, який не укладено (наприклад, коли сторони не домовилися щодо всіх істотних умов або домовилися про нотаріальне посвідчення договору, для якого ця форма не передбачена законом), не може бути визнаний дійсним за правилами ч. 2 ст. 220 ЦК. Із урахуванням того, що ч. 3 ст. 640 ЦК державній реєстрації договору надається саме таке юридичне значення — з моменту такої реєстрації договір є укладеним, то до цього моменту договір не є таким<sup>14</sup>. У законодавстві не встановлено як наслідок відсутності державної реєстрації договору його недійсність. Відповідно, такий договір не може бути визнаний дійсним на підставі ч. 2 ст. 220 ЦК. Напевно, саме тому в цій статті Кодексу не йдеться про договори, які підлягають і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації.

Відомі російські вчені-цивілісти М.І. Брагінський та В.В. Вітрянський, аналізуючи у своїй фундаментальній праці «Договорное право» схожу проблему в ЦК Російської Федерації, наголошують, що при одночасному порушенні вимог закону і щодо форми договору, і щодо його реєстрації суд безсилий — тобто позбавлений можливості надати такому договору юридичної сили<sup>15</sup>.

Підсумовуючи сказане в цьому дослідженні, можна дійти однозначного висновку, що дія норми ч. 2 ст. 220 ЦК поширюється лише на договори, щодо яких передбачене обов'язкове нотаріальне посвідчення, і не може застосовуватися до договорів, які підлягають і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації.

Саме таку позицію висловив й Апеляційний суд Автономної Республіки Крим, рішенням від 24 лютого 2009 р. скасувавши рішення Алуштинського міського суду від 3 жовтня 2008 р. у справі за позовом В. до Н. про визнання дійсним договору купівлі-продажу частки житлового будинку та ухвалюючи нове — про відмову в позові. Ухвалою судді Верховного Суду України від 19 червня 2009 р. рішення Апеляційного суду залишено без змін<sup>16</sup>.

Такі роз'яснення надав судам і Пленум Верховного Суду України в п. 13 постанови від 6 листопада 2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними».

**У законодавстві не встановлено як наслідок відсутності державної реєстрації договору його недійсність. Відповідно, такий договір не може бути визнаний дійсним на підставі ч. 2 ст. 220 ЦК**

Договорів, які підлягають лише нотаріальному посвідченню, є немало: договір про створення акціонерного товариства фізичними особами (ч. 2 ст. 153 ЦК); договір про виділ у натурі частки з нерухомого спільного майна (ч. 3 ст. 364 ЦК); договір про поділ нерухомого майна, що є у спільній частковій (ч. 3 ст. 367 ЦК) або сумісній (ч. 4 ст. 372 ЦК) власності; договір застави нерухомого майна (ч. 1 ст. 577 ЦК, ст. 13 Закону від 2 жовтня 1992 р. № 2654-ХІІ «Про заставу»); договір дарування валютних цінностей на суму, яка перевищує п'ятдесятикратний розмір неоподаткованого мінімуму доходів громадян (ч. 5 ст. 719 ЦК); договір ренти (ч. 2 ст. 732 ЦК); договір найму транспортного засобу за участю фізичної особи (ч. 2 ст. 799 ЦК); договір позики будівлі, іншої капітальної споруди (їх окремої частини) (ч. 3 ст. 828 ЦК); шлюбний договір (ст. 94 СК); згода співвласників на передання в іпотеку майна, що є у спільній власності (ч. 2 ст. 6 Закону від 5 червня 2003 р. № 898-IV «Про іпотеку») та ін.

Однак судова практика засвідчує, що до судів у переважній більшості випадків звертаються з позовами про визнання дійсними договорів купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна, які відповідно до ст. 657 ЦК підлягають і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації. Оскільки ж, як було

<sup>13</sup> Див.: Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. — М., 2007. — С. 114; Груздев В.В. Возникновение договорного обязательства по российскому гражданскому праву. — М., 2010. — С. 231, 232, 239, 240.

<sup>14</sup> Див.: Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. — М., 2004. — С. 57.

<sup>15</sup> Див.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. — М., 2005. — С. 354.

<sup>16</sup> Див.: Архів Верховного Суду України за 2009 р. Справа № 6-11497.

зазначено вище, правових підстав для поширення правил ч. 2 ст. 220 цього Кодексу на такі договори немає, то часто добросовісні сторони за договорами, умови яких вони виконали, позбавлені можливості захистити своє порушене право в суді.

Вихід із цієї ситуації вбачаємо в необхідності внесення змін до законодавства, але не до ст. 220 ЦК, а до ч. 3 ст. 640 цього Кодексу шляхом викладу її в такій редакції: «Договір, який підлягає нотаріальному посвідченню і (або) державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення». У такому разі договір, який підлягає і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації, вважатиметься укладеним з моменту нотаріального посвідчення, яке за наявності умов, встановлених ч. 2 ст. 220 ЦК, може бути замінене судовим рішенням.

За державною реєстрацією договору в такому разі залишається інше правове значення, закріплене ч. 4 ст. 334 ЦК, — вона є моментом набуття права власності за договором.

У період між визнанням судом договору дійсним та його державною реєстрацією сторони не вправі розпоряджатися нерухомим майном.

Вважаємо за необхідне також звернути увагу на те, що далеко не останню роль при вирішенні питання про звернення до суду з таким позовом

відіграє бажання позивача ухилитися від сплати передбачених законом податків та обов'язкових платежів, які він змушений був би сплатити в разі посвідчення договору нотаріусом. Тим більше, що при розгляді таких справ суди не завжди ретельно визначають розмір судового збору та домагаються його сплати. Зазвичай він набагато менший від податків, що справляються за нотаріальне посвідчення договору. Один із таких прикладів навів у своїй доповіді про стан здійснення судочинства в державі на IX з'їзді суддів України Голова Верховного Суду України В.В. Онопенко: за розгляд Феодосійським міським судом справи про визнання дійсним договору відчуження об'єкта нерухомого майна, який сторони самі оцінили в 250 тис. грн, було сплачено лише 51 грн судового збору<sup>17</sup>.

Цю проблему доцільно було б вирішити шляхом запровадження в Декреті Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 р. № 7-93 «Про державне мито» норми про те, що в разі визнання договору дійсним з недобросовісної сторони договору, крім судових витрат, стягуються також державне мито та обов'язкові платежі до бюджету, встановлені за вчинення відповідної нотаріальної дії.

<sup>17</sup> Див.: Вісник Верховного Суду України. — 2008. — № 12. — С. 5.



## До відома авторів

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

Оригінал має бути обов'язково підписаний автором (усіма співавторами). До нього додаються фото авторів (розмір 10x15 см), віддруковане на фотопапері без тиснення або записане на електронному носії (формат відповідного файлу .jpg, розподільна здатність зображення 300 dpi), а також короткі анкетні дані: повністю прізвище, ім'я та по батькові, місце роботи, посада, вчений ступінь, адреса (із зазначенням поштового індексу та адміністративного району, в тому числі у місті), контактні телефони, факс, адреса електронної пошти, ідентифікаційний номер. Ілюстрації (фотографії) до тексту також повинні супроводжуватися відповідними підписами.

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

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

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

Автори мають дотримуватися таких вимог до оформлення посилань на літературні джерела: зазначати прізвища авторів, укладачів, відповідальних редакторів та ін., видавництво, рік і місце видання, загальну кількість сторінок або номер сторінки, з якої взято цитату. Бібліографічний опис іноземних джерел потрібно подавати мовою оригіналу, долучаючи до статті ксерокопії титульних сторінок цих видань. Нумерація виносков має бути єдиною для всієї статті (а не для кожної сторінки окремо), наводити їх слід на відповідних сторінках, а не в кінці статті.

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

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

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