



Верховний
Суд

Судова практика щодо недійсних, нікчемних договорів у сфері нерухомості

Юрій Чумак

суддя-спікер Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,
кандидат юридичних наук

VI Business & Legal Real Estate Forum
4 жовтня 2023 року

Постанова ВП ВС від 20.07.2022 у справі № 923/196/20

Позивач селищна рада

Відповідач товариство з обмеженою відповідальністю

про визнання недійсним договору купівлі-продажу та застосування наслідків його недійсності

Селищна рада продала товариству з обмеженою відповідальністю земельну ділянку комунальної власності без проведення земельних торгів.

Підставою стало те, що на цій ділянці нібито знаходився об'єкт нерухомого майна, право власності на який товариство зареєструвало за собою.

Придбавши земельну ділянку, покупець поділив її на шість інших із присвоєнням їм кадастрових номерів.

Незабаром рада дізналася про незаконність спорудження вказаного об'єкта, бо ні замовник будівництва, ні товариство-відповідач не мали на земельну ділянку відповідного речового права, з огляду на що управління Державної архітектурно-будівельної інспекції скасувало реєстрацію декларації про початок виконання будівельних робіт.

Постанова ВП ВС від 20.07.2022 у справі № 923/196/20

ВП ВС зазначила, що об'єкт незавершеного будівництва, збудований на земельній ділянці, що на час будівництва не була відведена для цієї мети, є об'єктом самочинного будівництва, на який особа, що здійснила самочинне будівництво, не набуває право власності.

Державна реєстрація права власності на такий об'єкт недобросовісним набувачем не означає виникнення права власності на цей об'єкт, а тому така особа не може претендувати на набуття земельної ділянки під цим будівництвом у власність чи користування в неконкурентний спосіб на підставі абзацу другої частини другої статті 134 ЗК України.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт самочинного будівництва, укладений без дотримання конкурентних засад, є нікчемним згідно зі статтею 228 ЦК України як такий, що спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою комунальної власності.

Постанова ВП ВС від 20.07.2022 у справі № 923/196/20

ВП ВС дійшла висновку, що незважаючи на те, що Товариство поділило первинну земельну ділянку на шість, що за обставин цієї справи суд оцінює як відсутність наміру завершити розпочате будівництво на всій площі придбаній первинній земельній ділянці, **відповідач як покупець за нікчемним спірним договором купівлі-продажу має юридичний обов'язок повернути позивачеві як продавцеві за цим договором, який діє в інтересах територіальної громади, всі спірні земельні ділянки у комунальну власність.**

Можливість втручання у право власності шляхом визнання недійсними правочинів передбачена у ЦК України. Підстави для такого визнання є доступними, чіткими, а наслідки їхнього застосування - передбачуваними для сторін правочинів. За обставин цієї справи метою позивача як сторони спірного договору купівлі-продажу, який звернувся до суду, був контроль за користуванням земельною ділянкою через недобросовісне заволодіння нею з боку відповідача, який для того, аби оминати конкурентні засади її придбання, надав недостовірну інформацію про наявність у нього права власності на об'єкт незавершеного будівництва позивачеві. Такий об'єкт був і є самочинним будівництвом, право власності на яке не могло виникнути з факту його державної реєстрації та за відсутності будь-якого права на спорудження цього об'єкта на первинній земельній ділянці. А тому у відповідача завідомо не було підстав претендувати на її придбання на неконкурентних умовах.

Постанова ВП ВС від 20.07.2022 у справі № 923/196/20

ВП ВС констатувала недобросовісність відповідача та ОСОБА_1. Остання за відсутності речового права на первинну земельну ділянку, будучи керівником ТзОВ «ПР Трейдинг Компані», вказала у декларації про початок виконання будівельних робіт недостовірні відомості про наявність у цього товариства права оренди відповідної ділянки. Надалі, беручи участь у Товаристві та маючи володіти інформацією про незаконність спорудження об'єкта незавершеного будівництва, внесеного до статутного капіталу відповідача, подала позивачеві документи про реєстрацію права власності на зазначений об'єкт як підставу для того, щоби придбати первинну земельну ділянку на неконкурентних умовах, і підписала спірний договір купівлі-продажу. За таких обставин відповідач не має підстав скаржитися на непропорційність повернення спірних земельних ділянок у комунальну власність.

У суду ж внаслідок задоволення вимоги про таке повернення немає підстав встановити порушення балансу інтересів, з одного боку, територіальної громади, яку представляє позивач, а з іншого боку, відповідача. **Протилежний підхід стимулював би неправомірне та свавільне заволодіння чужим майном. Приписи статей 216 і 228 ЦК України забезпечують справедливий баланс між інтересами позивача та відповідача, який вимогу про повернення сплачених коштів не заявив.**

Ухвала КГС ВС від 13.06.2023 у справі № 918/1043/21

ВИКЛЮЧНА ПРАВОВА ПРОБЛЕМА

у застосуванні статті 216 ЦК України і частини 3 статті 228 ЦК України які містять різні наслідки недійсності договору за умови, що позивач у позові, посилаючись на невідповідність договору інтересам держави і суспільства, просить застосувати наслідки недійсності договору, встановлені саме частиною 1 статті 216 ЦК України.

Крім того, існує необхідність у викладенні однозначного висновку ВП ВС щодо того, хто може звертатись з позовом про визнання правочину недійсним, якщо підставою його недійсності зазначається - порушення інтересів держави і суспільства - органи державної влади, місцевого самоврядування, інші суб'єкти владних повноважень до компетенції яких віднесені відповідні повноваження, а у разі відсутності такого органу – прокурор чи таке право мають і інші суб'єкти цивільних правовідносин, якщо, зокрема обґрунтують наявність порушених прав/інтересів шляхом вчинення правочину, який порушує інтереси держави і суспільства.

ВІДСТУП

[від висновку, викладеного у постанові ВП ВС від 20.07.2022 у справі № 923/196/20](#), щодо можливості застосування односторонньої реституції замість двосторонньої у випадку визнання договору недійсним або якщо він є нікчемним згідно з частинами 1, 2 статті 228 ЦК України.

На думку колегії суддів, запроваджений ВП ВС підхід фактично нівелює інститут "двосторонньої реституції", закріплений у статті 216 ЦК України, а також не відповідає принципу процесуальної економії, оскільки орієнтує відповідачів у такій категорії справ на те, що їм належить ініціювати окреме провадження для розгляду їх вимоги, яка ґрунтуватиметься на обставинах, вже встановлених у розглянутій справі.



—
Верховний
Суд

Дякую за увагу!