



УДК 347.5

DOI <https://doi.org/10.32837/yuv.v0i3.1910>**Т. Рим,**кандидат юридичних наук,  
суддя Господарського суду Львівської області

## ДЕЯКІ АСПЕКТИ ВИЗНАННЯ НЕДІЙСИМ ДОГОВОРУ, УКЛАДЕНОГО В ІНВЕСТИЦІЙНІЙ СФЕРІ

**Вступ.** Конструкція ч. 3 ст. 215 ЦК України призвела до того, що на практиці дещо розмито розуміння визнання правочину недійсним власне як способу захисту цивільних прав. Як у багатьох судових рішеннях, так і в наукових роботах наголос робиться радше на підставах визнання договорів недійсними, які встановлені законом. Водночас не можна забувати, що цей інститут за своєю правовою природою в першу чергу є способом захисту. А це тягне за собою необхідність зосереджуватися і на передумовах його застосування.

**Метою** цієї статті є аналіз передумов застосування визнання правочину недійсним як способу захисту цивільних прав та інтересів, дослідження судових рішень, на основі яких можна зробити висновки щодо правильності та ефективності застосування коментованого способу захисту порушених прав.

**Стан дослідження.** Визнання недійсним правочину належить до поширених способів захисту цивільних прав. Отже, неабиякою є увага до цього інституту як із боку наукового середовища, так і в практичній площині його застосування судами. Дослідженню проблем реалізації коментованого способу захисту приділено значну увагу в юридичній літературі. Серед інших треба виділити роботи Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика, О.О. Кота, І.В. Спасибо-Фатєєвої, О.А. Беляневич, Я.М. Романюка.

**Виклад основного матеріалу.** Одним зі способів захисту інвести-

ційних прав є визнання недійсним договору, який є регулятором відносин між сторонами. Загальні вимоги до чинності договору встановлено ст. 203 ЦК України. Відповідно до положень цієї статті, зміст правочину не може суперечити Цивільному кодексу України, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства.

І.В. Венедіктова зазначає, що цей спосіб захисту застосовується в тому разі, коли необхідно відновити становище, яке існувало до укладення правочину з порушенням умов його дійсності. Метою звернення до суду з таким позовом є застосування наслідків його недійсності, тобто реституції, відшкодування збитків та моральної шкоди, завданої укладенням такого правочину [1, с. 109].

На думку С.О. Погрібного, визнання договору недійсним можна визнати одним із різновидів такого способу захисту, як відновлення становища, що існувало до порушення права. В обох випадках сторони, що виконали недійсну угоду, мають повернутися до первинного стану за правовими наслідками [2, с. 207].

Аналіз цивільного законодавства дає змогу виокремити такі підстави недійсності правочинів:

- 1) недотримання письмової форми або вимоги нотаріального посвідчення, якщо це встановлено законом;
- 2) відсутність необхідного обсягу дієздатності;





3) невідповідність волевиявлення учасника правочину його внутрішній волі;

4) суперечність положенням закону.

Не всі з перелічених підстав є актуальними для недійсності інвестиційних договорів. Однак з урахуванням особливостей механізму регулювання інвестиційних відносин до визнання недійсними інвестиційних договорів можуть застосовуватися критерії, що встановлені ЦК України. Найчастіше йдеться про визнання недійсними інвестиційних договорів, які порушують чинне законодавство.

Прикладом є справа № 923/447/15 про визнання недійсними інвестиційного договору, яка була розглянута Верховним Судом 04 вересня 2018 р. Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «МІТЕХ» (далі – ТОВ «ФК «МІТЕХ»») звернулося до господарського суду Херсонської області з позовною заявою до приватного акціонерного товариства «Міжнародна інвестиційна компанія «Інтерінвестсервіс» (далі – ПАТ «МІК «Інтерінвестсервіс»»), ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6. Предметом позову було, зокрема, визнання недійсним інвестиційного договору (про інвестування у житлове будівництво) № 220/Ф від 16.11.2005, укладеного між ОСОБА\_5 та ПАТ «МІК «Інтерінвестсервіс».

Позовні вимоги обґрунтовано тим, що під час укладення інвестиційного договору не було дотримано вимог ст. ст. 9, 12 Закону України «Про іпотеку», Закону України «Про фінансово-кредитні механізми при будівництві житла та операціях із нерухомістю», порушено умови Генерального договору № 1/гд, оскільки укладення договору відбулося не уповноваженою на те особою, без згоди позивача як іпотекодержателя.

Рішенням господарського суду Херсонської області від 20.04.2017, залишеним без змін постановою Одеського апеляційного господар-

ського суду від 16.04.2017 у справі № 923/447/15, позовні вимоги задоволені частково. Визнано недійсним інвестиційний договір (про інвестування у житлове будівництво), в іншій частині позовних вимог припинено провадження у справі.

Судивстановили, що 12.09.2005 між закритим акціонерним товариством «Міжнародна інвестиційна компанія «Інтерінвестсервіс» (правонаступником якого є ПАТ «МІК «Інтерінвестсервіс»), Українською студією телевізійних фільмів («Укртелефільм») та ТОВ «ФК «МІТЕХ» укладено договір про спільну діяльність без створення юридичної особи.

ТОВ «ФК «МІТЕХ» взяло на себе виконання обов'язків із залучення коштів фізичних та юридичних осіб та акумулювання цих коштів на своїх рахунках для здійснення інвестиційних операцій із фінансування капітальних вкладень у будівництво офісно-житлового комплексу в інтересах довіритель, а також власних коштів за необхідністю.

Забудовник («Укртелефільм») зобов'язався збудувати об'єкт будівництва, ввести його в експлуатацію та передати його довірителям. Залучення коштів для інвестування проводилося шляхом укладення договорів про участь у Фонді фінансування будівництва, які встановлюють майнові права довірителя на об'єкт інвестування.

Пунктом 2.4 договору про спільну діяльність визначено, що «Укртелефільм» передає ТОВ «ФК «МІТЕХ» перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі Довірителям на умовах Правил фонду фінансування будівництва. Без письмової згоди Забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані ТОВ «ФК «МІТЕХ».



Із дати підписання Протоколу у вигляді додатку № 1 до Генерального договору від 12.09.2005 до ТОВ «ФК «МІТЕХ» переходять усі майнові права на вказані в переліку об'єкти інвестування для подальшої передачі довірцям, у тому числі майнові права на квартиру за Адресою\_2, секції «Е», поверх 11, загальною площею 93,79 кв. м, що знаходиться в житловому будинку за Адресою\_1.

Для забезпечення виконання умов вищезазначеного договору 13.09.2005 між ЗАТ «МІК «Інтерінвестсервіс» (іпотекодавець) та ТОВ «ФК «МІТЕХ» (іпотекодержатель) укладено іпотечний договір, відповідно до умов якого предметом іпотеки є майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено.

Положеннями ст. 9 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми при будівництві житла та операціях із нерухомістю» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин) встановлено, що без письмової згоди управителя забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані управителю фонду. Аналогічні положення містилися в п. 2.4 Генерального договору № 1/гд від 30.01.2004.

Вирішуючи спір у цій справі, місцевий господарський суд установив, що позивач як управитель Фонду фінансування будівництва був єдиним власником майнових прав на об'єкт інвестування, винятково позивач мав право на залучення коштів для інвестування через Фонд фінансування будівництва та мав право на відчуження майнових прав на об'єкт інвестування. Натомість оскаржуваний інвестиційний договір укладений без згоди позивача, тобто з порушенням вимог ст. 9 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми при будівництві житла та операціях з нерухомістю». З урахуванням наведеного суди першої та апеляційної інстанцій дійшли висновку про наявність право-

вих підстав для задоволення позовних вимог у частині визнання недійсним інвестиційного договору (про інвестування у житлове будівництво) від 16.11.2005. Суд касаційної інстанції підтримав таку позицію судів [3].

Цивільний кодекс України, крім недійсних, виокремлює нікчемні правочини. Останні не породжують жодних правових наслідків у вигляді виникнення, зміни чи припинення цивільних прав у інвестиційній сфері будівництва. Указівка на нікчемність правочину повинна міститися в положеннях закону.

Вимоги до інвестиційних договорів установлені спеціальним законодавством залежно від форми інвестування, а також положеннями ЦК України, які регулюють підстави та правові наслідки визнання правочинів недійсними. Це не виключає можливості звернення до суду в разі спору з позовом про визнання таких правочинів недійсними з метою застосування відповідних правових наслідків недійсності до частково виконаних інвестиційних договорів.

Зважаючи на дискусію, що триває з приводу потреби у встановленні сутнісних (матеріальних) критеріїв розмежування нікчемних та оспорюваних, потрібно погодитися з тезою про неможливість визначення жодного критерію, який указував би на однозначне розмежування нікчемних та оспорюваних правочинів.

Під час дослідження правової природи недійсних правочинів акценти потрібно перенести з поняття недійсності правочину на правову природу визнання правочину недійсним як способу захисту цивільних прав та інтересів в його системній характеристиці із застосуванням наслідків його недійсності. Із цього погляду законодавець, розмежовуючи нікчемні та оспорювані правочини, має на увазі інтереси цивільного обороту в цілому та інтереси окремої особи зокрема. Якщо визнання недійсності є за своєю природою способом захисту



цивільних прав та інтересів, то призначення конструкцій «нікчемності» та «оспорюваності» полягає у найефективнішому втіленні принципу захисту цивільних прав та інтересів суб'єктів цивільного права. Тому в ЦК України передбачено щодо нікчемних правочинів можливість визнання їх дійсними [4, с. 10].

Інвестиційний процес будівництва опосередковує різні договори, які спрямовані на досягнення кінцевого результату – введення в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта. Як спосіб захисту може застосовуватися визнання недійсним будь-якого правочину із системи інвестиційних договорів у системі договірних відносин сфери будівництва.

На договори (правочини) в інвестиційній сфері будівництва поширюються загальні вимоги цивільного законодавства, тому підстави визнання інвестиційних договорів недійсними як спосіб захисту учасників інвестиційної діяльності залишаються актуальними і для цієї сфери відносин.

Через дефініцію правочину, визначену в ст. 202 ЦК України, правочин визначається як юридичний факт у вигляді дії, яка породжує виникнення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Стосовно інвестиційних відносин будівництва можна виокремити особливості правочинів (договорів) в інвестиційній сфері.

Насамперед, виникнення, зміна або припинення суб'єктивних прав в інвестиційній сфері будівництва базується на волевиявленні сторін. Метою інвестиційного правочину (договору) в будівництві є досягнення певного результату у вигляді введення в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта або отримання доходу від операцій із нерухомістю. Власне, на досягнення цього результату спрямоване волевиявлення учасників інвестиційного процесу в будівництві. Відповідно, внутрішня воля повинна

співпадати із зовнішнім волевиявленням. Останнє повинно бути виражено у формі, встановленій законодавством та вимогами щодо інших підстав дійсності договорів (правочинів), передбачених законодавством.

В інвестиційному процесі будівництва на досягнення кінцевого результату – введення в експлуатацію об'єкта будівництва беруть участь багато суб'єктів. Правовою формою їх взаємодії є дво- та багатосторонні правочини (інвестиційні договори), а також односторонні правочини. Кілька осіб, учиняючи односторонній правочин та узгоджуючи при цьому свою волю, формують волевиявлення як єдине ціле. І навпаки, кілька осіб, учиняючи дво- або багатосторонній правочин, також узгоджують свої волі, але волевиявлення кожного з них має індивідуальне значення для таких правочинів.

Головним, що відрізняє односторонні правочини від двосторонніх, є те, що воля (узгоджена, спільне волевиявлення) осіб спрямована на досягнення єдиної для них мети. Дії осіб, які виступають стороною одностороннього правочину, породжують у них єдине спільне право або єдиний спільний обов'язок [5, с. 8].

Інвестиційній сфері будівництва властиві дво- та багатосторонні договори (інвестиційні договори), а також односторонні правочини (наприклад, уступка права вимоги). Спільним між ними є те, що вони повинні відповідати вимогам дійсності, встановленим ст. 203 ЦК України. Як цілком слушно зазначає Н.С. Кузнецова, якщо порушується бодай одна вимога, передбачена ст. 203 ЦК України, дії фізичних та юридичних осіб лише умовно можуть розглядатися як правочин і, відповідно, не можуть виконувати функцію юридичного факту [6, с. 53].

Рівною мірою це стосується правової природи правочинів із дефектами волі. Воля фізичної особи на вчинення правочину – це внутрішній цілеспрямований психічний процес,



спрямований на вчинення юридичної дії, наслідком якої є виникнення, зміна чи припинення цивільних прав та обов'язків. Волевиявлення – це зовнішній прояв волі особи не забороненими законом способами, що робить її доступною для інших осіб і є засобом досягнення правової мети правочину. Волю юридичної особи як суб'єкта цивільних правовідносин формують і виражають зовні її органи, що є її невід'ємними частинами [7, с. 6].

Вираз волі юридичної особи фіксується у відповідних документах, локальних актах тощо. Інвестиційний договір є документом, в якому фіксується волевиявлення суб'єктів інвестиційних відносин. Його зміст та форма повинні відповідати вимогам, установленим законодавством, а також її зовнішній прояв – волевиявлення повинен співпадати із внутрішньою волею суб'єкта. Наявність передбачених законом підстав для визнання правочину недійсним є актуальним для інвестиційних договорів з урахуванням особливостей спеціального законодавства.

Важливо наголосити, що коли особа намагається захистити своє порушене право у спосіб визнання договору недійсним, насамперед вона повинна обґрунтувати наявність у неї відповідного суб'єктивного права. О.О. Кот зазначає, що в судових рішеннях у спорах про визнання правочинів недійсними нечасто зустрічаються мотиви, з яких суд визнає право позивача порушеним унаслідок укладення правочину. Залишається незрозумілим, чому для визнання недійсними актів, які виступають однопорядковими явищами з правочинном, суди вимагають доведення позивачем факту порушення його права згаданим актом, а в разі оспорювання правочину це питання для сторони правочину ніби й не стоїть узагалі [8, с. 265].

Ще одна справа є прикладом уда-лого аналізу наявності чи відсутності

відповідного права у взаємозв'язку зі здатністю вибраного способу захистити таке право. Йдеться про судову справу № 910/1570/18, яку переглядав Верховний Суд. Предметом позову було визнання недійсним договору, укладеного між двома відповідачами. Підставою позову була наявність обставин, з якими закон пов'язує визнання укладеного договору недійсним.

Як установили суди, між колективним підприємством «Київський обласний спортивно-технічний клуб ТСО України» (Позивач) та Товариством з обмеженою відповідальністю «Житло Будівництво Інвестицій» (Відповідач-1) було укладено договір про співробітництво від 03.11.2004. За умовами цього договору Відповідач-1 узяв на себе зобов'язання здійснювати забудову земельної ділянки, належної Позивачу. Останній надає згоду на виділення відповідної частини земельної ділянки в користування Відповідачу-1. Натомість Позивач отримував право на отримання у власність нежитлових приміщень площею 130 кв. м в об'єкті будівництва.

У подальшому після виділення Відповідачу-1 земельної ділянки, необхідної для будівництва, між ним та комунальним підприємством із питань будівництва житлових будинків «Житлоінвестбуд-УКБ» (Відповідач-2) було укладено договір № 130/28 від 18.09.2013 на виконання функцій замовника під час забудови земельної ділянки. Цим договором було передбачено, що Відповідач-1 передає Відповідачу-2 функції замовника об'єкта будівництва. Відповідач-2 організовує будівництво об'єкта відповідно до проєктно-кошторисної документації та наділяється виключним правом від імені Відповідача-1 учиняти всі необхідні юридичні дії із забудови земельної ділянки

Позивач обґрунтовував свої вимоги незаконністю укладення відповідачами оспорюваного Договору



та порушенням його права як власника майнового права (права очікування) на отримання в майбутньому права власності на нежитлові приміщення площею 130 кв. м. Позивач наголошував, що Відповідач-1 порушив умови пункту 4 договору про співробітництво від 03.11.2004, адже не повідомив Позивача про намір змінити замовника будівництва.

Залишаючи без змін рішення судів попередніх інстанцій, Верховний Суд акцентував увагу на такому:

1) об'єктом захисту за позовними вимогами у цій справі стало право Позивача на отримання ним у майбутньому права власності на нежитлові приміщення (право очікування на отримання права власності на майно) відповідно до умов пункту 4 договору про співробітництво від 03.11.2004, за змістом якого Відповідач-1 зобов'язується надати Позивачу нежитлові приміщення в об'єкті будівництва, що буде побудовано на ділянці Відповідача-1 або в іншому об'єкті. Проте договір про співробітництво від 03.11.2004 передбачав можливість зміни замовника та не передбачав права Позивача заперечити проти цього;

2) наслідком визнання договору недійсним є застосування реституції, тобто повернення сторін у первісний стан, який мав місце до вчинення недійсного правочину. Тому в цьому разі застосування у разі визнання недійсним договору наслідків недійсності цього правочину (двосторонньої реституції) не призведе до відновлення або іншого ефективного захисту прав Позивача за договором про співробітництво від 03.11.2002, за захистом яких звернувся Позивач, а саме права очікування на одержання у власність нежитлових приміщень, адже реституція у разі недійсності оспорюваного договору призведе до приведення у первісний стан сторін Договору, однак не матиме наслідком передання виконаного за Договором сторони цього правочину – Позивачу [9].

Визнання правочину (договору) недійсним пов'язується із застосуванням певних наслідків недійсності. Власне правові наслідки недійсності інвестиційного договору як юридичного факту виникнення, зміни або припинення цивільних прав та обов'язків посідають важливе місце в системі способів їх захисту.

У літературі зверталася увага на необхідність розмежування правочину – юридичного факту, та правочину – правовідношення. На основі цього обґрунтовувався висновок, що недійсний правочин незалежно від виду недійсності-нікчемності чи оспорюваності є юридичним фактом, з яким пов'язуються спеціальні наслідки недійсності правочинів [10, с. 6]. Іншої думки дотримується О.О. Кот, який відзначає, що в нинішній системі юридичних фактів немає місця недійсним правочинам. Цей висновок значною мірою заснований на відсутності правових наслідків у недійсних правочинів та лише опосередковано підтверджується неможливістю «вписати» недійсні правочини в ту чи іншу групу (різновид) юридичних фактів [11, с. 114–115; 12, с. 159].

**Висновки.** Визнання договору недійсним в інвестиційній сфері будівництва має наслідком припинення правовідносин між сторонами. Отже, недійсним стає юридичний факт, на підставі якого інвестиційні відносини виникли. Водночас залежно від характеру і правової природи підстави недійсності можуть бути застосовані наслідки недійсності у вигляді реституції та покладення обов'язку на порушника відшкодувати збитки, які є видом цивільно-правової відповідальності.

*Статтю присвячено дослідженню проблем визнання договорів недійсними, які укладені в інвестиційній сфері. Автор виокремлює підстави для визнання договору недійсним, обґрунтовує, що до визнання недійсними інвестиційних договорів можуть застосовуватися*





критерії, що встановлені ЦК України. Найчастіше йдеться про визнання недійсними інвестиційних договорів, які порушують чинне законодавство. У цьому контексті наводиться аналіз судової справи.

Аналізуючи проблематику розмежування нікчемних та оспорюваних правочинів, автор робить висновок про неможливість визначення жодного критерію, який указував би на однозначне розмежування таких правочинів.

У статті вказується, що інвестиційний процес будівництва опосередковують різні договори, які спрямовані на досягнення конкретного результату, тому учасник інвестиційних відносин може захистити свої права у спосіб визнання недійсним будь-якого з договорів, укладених в інвестиційній сфері.

Зазначається, що метою інвестиційного правочину (договору) в будівництві є досягнення певного результату у вигляді введення в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта або отримання доходу від операцій із нерухомістю. Власне, на досягнення цього результату спрямоване волевиявлення учасників інвестиційного процесу в будівництві. Відповідно, внутрішня воля повинна співпадати із зовнішнім волевиявленням.

Автор обтрунтує, що для застосування такого способу захисту як визнання правочину недійсним особа повинна довести наявність у неї відповідного суб'єктивного права. Крім того, у статті автор торкнувся питання трактування наслідків недійсності інвестиційного договору як юридичного факту виникнення, зміни або припинення цивільних прав та обов'язків.

**Ключові слова:** недійсність правочину, інвестиційні відносини, інвестиційний договір, підстави недійсності інвестиційного договору, наслідки недійсності інвестиційного договору.

### **Rym T. Some aspects of the research of the problems of invalidation of contracts concluded in the investment sphere**

The article is devoted to the research of the problems of invalidation of contracts concluded in the investment sphere. The author identifies the grounds for invalidating the contract. Justifies that the criteria established by the Civil Code of Ukraine may be applied to the invalidation of investment agreements. Commonly it is a question of invalidation of the investment agreements which break the current legislation. In this context, an analysis of the case is provided.

Analyzing the issue of distinguishing between void and disputed transactions, the author concludes that it is impossible to determine any criteria that would indicate a clear distinction between such transactions.

The article states that the investment process of construction is mediated by various agreements that are aimed at achieving a specific result. Therefore, a participant in an investment relationship may protect its rights by invalidating any of the agreements concluded in the investment sphere.

It is noted that the purpose of the investment transaction (contract) in construction is to achieve a certain result in the form of commissioning of a completed facility or income from real estate transactions. Actually, the will of the participants in the investment process in construction is aimed at achieving this result. Accordingly, the inner will must coincide with the external expression of will.

The author substantiates that in order to apply such a method of protection as the invalidation of the transaction, the person must prove the existence of the relevant subjective right. In addition, in the article the author touched upon the interpretation of the consequences





*of the invalidity of the investment agreement as a legal fact of the emergence, change or termination of civil rights and obligations.*

**Key words:** invalidity of the transaction, investment relations, investment agreement, grounds for invalidity of the investment agreement, consequences of invalidity of the investment agreement.

**Література**

1. Венедіктова І.В. *Захист охоронюваних законом інтересів у цивільному праві* : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2014. 288 с.
2. Погрібний С.О. *Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України* : монографія. Київ: Правова єдність, 2009. 304 с.
3. Постанова Верховного Суду від 04.09.2018 у справі № 923/447/15. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/76325942> (дата звернення: 01.03.2020).
4. Іванова С.М. *Визнання недійсним правочину як спосіб захисту цивільних прав та інтересів за законодавством України* : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2014. 19 с.
5. Скиданов К.В. *Воля і волевиявлення в правочині* : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2016. 20 с.
6. Кузнецова Н.С. *Недействительность сделок (к вопросу об антисоциальных сделках и последствиях их совершения)*. Альманах цивилистики. 2011. Вып. 4. С. 52–67.
7. Длугош О.І. *Недійсність правочинів з дефектами волі* : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2013. 19 с.
8. Кот О.О. *Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики* : монографія. Київ : Алерта, 2017. 494 с.
9. Постанова Верховного Суду від 04.09.2018 у справі № 923/447/15. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81304559> (дата звернення: 15.08.2019).
10. Бернада Є.В. *Цивільно-правові наслідки недійсності правочину* : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2018. 16 с.
11. Кот А.А. *Природа недействительных сделок. Недействительность в гражданском праве: проблемы, тенденции, практика*. Москва : Статут, 2006. С. 95–115.
12. Кот А.А. *Институт признания сделки недействительной и его место в системе способов защиты гражданских прав*. Альманах цивилистики. 2011. Вып. 4. С. 148–162.

