

СУДЕБНЫЕ РЕШЕНИЯ

Помещенные в настоящей рубрике изложения судебных решений подготовлены по материалам конкретных дел. Все публикации носят неофициальный характер. Перевод осуществлен редакцией.

В обоснование своих требований заявитель предоставил определение Высшего специализированного суда Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел от 4 февраля и 23 декабря 2015 года и постановления Верховного Суда Украины от 18 февраля и 25 декабря 2013 года, 19 февраля и 23 апреля 2014 года.

Верховный Суд Украины в постановлениях от 18 и 25 декабря 2013 года (дела № 6-127цс13, № 6-118цс13) изложил правовой вывод о том, что, исходя из положений статьи 638 ГК Украины, статьи 20 Закона Украины «Об аренде земли» (в редакции, действующей на момент возникновения спорных правоотношений) и статьи 2 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений», при решении судом спора о признании договора недействительным на основании отсутствия у стороны волеизъявления на его заключение правовое значение имеет наличие такого волеизъявления на момент достижения сторонами соглашения в надлежащей форме по всем существенным условиям договора, а не на момент его государственной регистрации. Совершением сделки следует считать момент, когда стороны достигли соглашения по всем существенным условиям. Одностороннее несогласие стороны с регистрацией ранее подписанного ею договора не может признаваться обстоятельством для признания его недействительным на основаниях, предусмотренных частью 3 статьи 203 и частью 1 статьи 215 ГК Украины. При этом в указанных делах в суд за защитой своих нарушенных прав обратились собственники земельных участков (арендодатели) о признании недействительными договоров аренды земли, зарегистрированных в установленном законодательством порядке, а основанием для обращения стала регистрация в соответствующих отделах Госкомзема спорных договоров аренды земли без волеизъявления арендодателей на проведение такой регистрации.

В постановлении Верховного Суда Украины от 19 февраля 2014 года (дело № 6-162цс13) изложен правовой вывод о том, что гражданские права и обязанности, на достижение которых направлено волеизъявление сторон договора аренды, приобретаются после соответствующей государственной регистрации. В момент государственной регистрации вступает в силу (приобретает юридическую силу) договор, заключение которого уже состоялось, и такая регистрация не может изменять момент заключения договора. Решая спор о признании договора аренды земли недействительным в связи с отсутствием в нем предусмотренного частью 1 статьи 15 Закона Украины «Об аренде земли» существенного условия, применению подлежит статья 15 этого Закона в редакции, действующей на момент заключения договора аренды, а не на момент его государственной регистрации. В указанном деле собственник земельного участка обратился в суд с иском о признании недействительными договоров аренды земельных участков, указав, что спорные договоры являются заключенными с момента их государственной регистрации, однако на момент ее проведения в договорах отсутствовало предусмотренное частью 1 статьи 15 Закона Украины «Об аренде земли» существенное условие, а именно — условие передачи в залог и внесения в уставный фонд права аренды земельного участка.

Правовой вывод Верховного Суда Украины, изложенный в постановлении от 23 апреля 2014 года (дело № 6-30цс14), касается дела о восстановлении на работе, взыскании среднего заработка за вре-

мя вынужденного прогула и возмещении морального вреда.

В предоставленном для сравнения определении от 4 февраля 2015 года Высший специализированный суд Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел, оставив в силе решение суда первой инстанции об удовлетворении исковых требований, исходил из того, что вследствие заключения нового договора аренды земельного участка арендодатель в одностороннем порядке отказался от выполнения условий предварительного договора аренды, заключенного с другим арендатором, поэтому суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о признании недействительным договора аренды земельного участка, заключенного позже, поскольку при его заключении нарушена статья 24 Закона Украины «Об аренде земли» и статьи 13, 525, 526 ГК Украины.

Высший специализированный суд Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел определением от 23 декабря 2015 года отменил решение судов предыдущих инстанций и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции на предусмотренном статьей 338 ГПК Украины основании нарушения норм процессуального права, что сделало невозможным установление фактических обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела. При этом суд кассационной инстанции указал, что в соответствии с частью 1 статьи 638 ГК Украины договор является заключенным, если стороны в надлежащей форме достигли соглашения по всем существенным условиям договора, поэтому выводы судов предыдущих инстанций о том, что в связи с отсутствием государственной регистрации предварительного договора аренды земельного участка такой договор является незаключенным, вследствие чего заключение нового договора аренды этого же земельного участка не нарушает прав истца, являются ошибочными.

Доводы заявителя относительно несоответствия судебного решения суда кассационной инстанции изложенным в постановлениях Верховного Суда Украины выводам о применении в подобных правоотношениях норм материального права не подтвердились, поскольку в пересматриваемом деле и в делах, по результатам пересмотра которых Верховным Судом Украины приняты постановления от 18 и 25 декабря 2013 года и 19 февраля 2014 года (дела № 6-127цс13, № 6-118цс13, № 6-162цс13), имеются различные фактические обстоятельства. Правовой вывод Верховного Суда Украины, изложенный в постановлении от 23 апреля 2014 года (дело № 6-30цс14), касается дела с другим предметом спора, основаниями иска, содержанием исковых требований, а также с другим материально-правовым регулированием правоотношений.

Однако существует неодинаковое применение судом кассационной инстанции одних и тех же норм материального права, а именно: статей 203, 215 и 638 ГК Украины, что повлекло принятие разных по содержанию судебных решений в подобных правоотношениях.

Решая вопрос об устранении разногласий в применении судом кассационной инстанции норм материального права, Судебная палата по гражданским делам Верховного Суда Украины исходит из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 215 ГК Украины основанием недействительности сделки является несоблюдение в момент совершения сделки стороной (сторонами) требований, установленных частями 1–3, 5 и 6 статьи 203 этого Кодекса.

Согласно требованиям части 3 статьи 203 ГК Украины, волеизъявление участника сделки должно быть свободным и соответствовать его внутренней воле.

Частью 1 статьи 638 ГК Украины предусмотрено, что договор является заключенным, если стороны в надлежащей форме достигли согласия по всем существенным условиям договора. Существенными условиями договора являются условия о предмете договора, условия, которые определены законом как существенные или являются необходимыми для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению хотя бы одной из сторон должно быть достигнуто согласие.

Следовательно, стороны договора, достигнув согласия относительно всех существенных условий договора аренды земли, составляют и подписывают договор, представляя согласие в установленной форме.

В соответствии со статьями 125, 126 ЗК Украины право собственности на земельный участок, а также право постоянного пользования и право аренды земельного участка возникают с момента государственной регистрации этих прав. Право собственности, пользования земельным участком оформляется согласно Закону Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений».

Как следует из части 5 статьи 6 Закона Украины «Об аренде земли», право аренды земельного участка подлежит государственной регистрации в соответствии с законом.

Подпунктом 6 пункта 2 части 1 статьи 4 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» предусмотрено, что государственной регистрации прав подлежат право постоянного пользования и право аренды (субаренды) земельного участка.

Статьей 2 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» установлено, что государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество — это официальное признание и подтверждение государством фактов возникновения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, обременения таких прав путем внесения соответствующей записи в Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество.

Участники сделки, достигнув согласия относительно всех существенных условий договора аренды земли, составляют и подписывают соответствующий письменный документ, представляя согласие в установленной форме.

Вместе с тем гражданские права и обязанности, на достижение которых было направлено волеизъявление сторон при заключении договоров аренды, приобретаются после соответствующей государственной регистрации.

Исходя из положений статьи 638 ГК Украины, статей 125, 126 ЗК Украины, договор аренды земли вступает в силу со дня проведения его государственной регистрации.

В пересматриваемом деле пунктом 44 договоров аренды земли, заключенных между гр-ном Г., гр-ном Д., гр-ном Е. и ООО «А» (договор аренды земли от 23 февраля 2015 года и два договора аренды земли от 23 декабря 2014 года), предусмотрено, что настоящие договоры вступают в силу после подписания сторонами и государственной регистрации права аренды, возникающего на основании этих договоров.

После подписания этих договоров аренды земли ООО «А» не совершило никаких действий ➔ с. 30

СУДЕБНАЯ РЕФОРМА



До суда

29 июня 2016 года был официально опубликован Закон Украины «О внесении изменений в Конституцию Украины (относительно правосудия)» от 2 июня 2016 года № 1401-VIII.

Весомой составляющей концепции судебной реформы является новая редакция части 3 статьи 124 Конституции Украины, которая предусматривает, что законом может быть определен обязательный досудебный порядок урегулирования спора.

Указанная позиция о внедрении досудебных способов урегулирования как обязательных для определенных категорий споров была одобрена Венецианской комиссией с замечаниями, касающимися необходимости обеспечения быстроты таких процедур.

Институт обязательного досудебного урегулирования сложно оценить однозначно.

С одной стороны, альтернативные и досудебные механизмы, широко используемые в развитых странах, могут способствовать разгрузке судебной системы, повышению качества правосудия, восстановлению доверия к судам, обеспечению эффективности судебной системы.

Вместе с тем досудебное урегулирование следует критически воспринимать в контексте обеспечения доступа к правосудию в части права именно на судебную защиту прав участников отношений.

По этому поводу в 2002 году уже высказывался Конституционный Суд Украины в решении по делу о досудебном урегулировании споров, отметив, что досудебное урегулирование спора не может ограничивать граждан в судебной защите их прав.

В современных правовых условиях Украины введение досудебного урегулирования можно расценивать скептически, учитывая сомнительную эффективность таких процедур.

Очевидно, что в случае, когда стороны решили перейти к судебной фазе выяснения отношений, существование обязанности урегулировать спор в досудебном порядке их не остановит.

Общеизвестным фактом является крайне низкий уровень исполнения даже решений судов, вступивших в законную силу. Стороны спора вряд ли будут рассчитывать на добровольное и окончательное выполнение договоренностей, достигнутых на этапе досудебного урегулирования.

В этой части рациональным выглядит «усиление» досудебного урегулирования некоторыми специфическими мерами досудебной защиты — обеспечительными мерами, способными стимулировать стороны к урегулированию спора.

Таким образом, внедрение новой конституционной нормы возможно только при удачной дальнейшей законодательной работе над процессуальными нормами, которые обеспечат действенность досудебного урегулирования. В противном случае досудебное урегулирование будет лишь искусственной преградой для судебного разбирательства.

СЛОБОДЯН Богдан — юрист ЮК FCLEX, г. Киев