

*Красицька Л.В.,
к.ю.н., доцент кафедри цивільного права та процесу
Донецький національний університет*

*Палякова О.В.,
студент юридичного факультету
Донецький національний університет*

РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ЗА ЗГОДОЮ СТОРІН

Ще з часів римського права велика увага законодавця приділялася регламентації динаміки договірних відносин. Загальновідомий принцип *pacta sunt servanda* (договори повинні виконуватися) уособлює в собі позицію римських юристів стосовно стабільності договірних відносин, бо в основі цього принципу лежить ідея святості та не порушності договору. В українському Цивільному кодексі даний принцип виражений в ст.ст. 525, 526. Але сьогодні найбільш притаманним для законодавства багатьох держав є принцип *rebus sic stantibus* ("якщо не зміняться обставини"), як раніше вивчався тільки в основному в працях світових юристів, а в XX ст. отримав серйозний законодавчий та правозастосовчий розвиток. Даний принцип визнає за сторонами можливість розірвання договору, що є властивим для чинного Цивільного кодексу України.

Відповідно до ч.1 ст. 651 ЦК України, зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Ч. 1 ст. 204 Господарського кодексу України регламентує дану можливість таким чином: господарське зобов'язання може бути припинено за згодою сторін, зокрема угодою про заміну одного зобов'язання іншим між тими самими сторонами, якщо така зміна не суперечить обов'язковому акту, на підставі якого виникло попереднє зобов'язання. Звідси, випливає, що однією з підстав для розірвання договору є домовленість сторін. Заборона односторонньої відмови від виконання зобов'язань за договором є загрозою забезпечення стабільності договірних відносин. Слід підкреслити, що право на розірвання договору за згодою сторін є загальним принципом, тоді як одностороння відмова чи розірвання договору допускається лише у випадках та на умовах, визначених договором або законом.

За нашою позицією, домовленість сторін про розірвання договору є правочинном, для вчинення якого необхідно волевиявлення обох

сторін, тобто двостороннім правочинном (договором). Відповідно, до такої угоди застосовуються загальні правила щодо укладання та здійснення правочинів. Даний договір має оформлятися в тій же формі, в якій укладався основний договір. У разі якщо основний договір укладений у письмовій формі, додержання якої є обов'язковою умовою чинності правочину, то і правочин про розірвання такого договору має бути укладений у письмовій формі під страхом його недійсності. Якщо розривається будь-який з договорів, що вимагає обов'язкового нотаріального посвідчення на вимогу закону або за домовленістю сторін, то і договір про його розірвання має вчинятися в обов'язковій нотаріальній формі під страхом нікчемності такого правочину.

Слід звернути увагу на обставини дійсності основного договору та дієздатність однієї з його сторони. Наша позиція полягає в тому, що якщо основний договір є недійсним, то розірвати його, відповідно, неможливо, оскільки він вважається недійсним з моменту його вчинення. В ситуації, коли основний договір є дійсним, але на момент його розірвання особою було визнано судом недієздатною, таке розірвання договору буде вважатися недійсним. Разом з тим угода про розірвання договору не повинна порушувати публічний порядок, суперечити моральним засадам суспільства, чи порушувати заборонні та імперативні норми законодавства.

Виникає питання про належність укладення угоди про розірвання договору. Відповідно до ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України, договір вважається укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Законом не передбачені істотні умови розірвання договору. Істотні умови основного договору, що розривається, на відміну від форми, не є обов'язковими для договору про його розірвання. За нашою позицією, достатньо вказати, який конкретно договір припиняється шляхом розірвання. Відсутність у договорі вказівок на підставу,

порядок чи правові наслідки розірвання договору не тягне за собою визнання його неукладеним, оскільки правовідносини сторін будуть регулюватися загальними правилами про розірвання договору, встановленими статтями 651-654 Цивільного кодексу України.

Стосовно процедури укладання договору про розірвання, то, на наш погляд, раціональним є застосування норм Господарського кодексу України, яким встановлюється чітке провадження щодо розірвання договорів. Відповідно до ст. 188 Господарського кодексу України та ст. 11 Господарського процесуального кодексу України, сторона договору, яка вважає за необхідне розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором. Сторона договору, яка одержала пропозицію про розірвання договору, у двадцятиденний строк після одержання пропозиції повідомляє другу сторону про результати її розгляду. У разі якщо сторони не досягли згоди щодо розірвання договору або у разі недержання відповіді у встановлений строк з

уракуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду.

Незважаючи на регламентовану процедуру укладання договору про розірвання договору, на практиці зустрічається дуже багато цивільно-правових спорів, особливо за участі суб'єктів підприємницької діяльності чи інших юридичних осіб з приводу розірвання договорів. Їх виникнення обумовлене веденням листування з приводу розірвання договорів без дотримання правил, встановлених у Господарському кодексі України.

Таким чином, законодавець, забезпечуючи принцип свободи договору, надає право сторонам за спільною згодою як укладати, так і розірвати його. Розірвання договору здійснюється на підставі укладеної контрагентами угоди, для дійсності якої законодавство України встановлює ряд вимог. Зокрема, вимагається дієздатність обох сторін на момент розірвання договору, укладення угоди про розірвання основного договору в належній формі та у встановленому порядку.

* * *

УДК: 347. 23 (477)

Сторожук В.М.,

помічник судді Запорізького апеляційного господарського суду

Яценко О.М.,

суддя Запорізького апеляційного господарського суду

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА: АНАЛІЗ АКТУАЛЬНИХ ПИТАНЬ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ ТА СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

Інститут права власності є чи не найстарішим цивільно-правовим інститутом. Але незважаючи на такий "поважний вік", проблемних питань пов'язаних із вирішенням спорів щодо права власності - достатньо. Одним із найпоширеніших проблемних питань, які виникають при вирішенні спорів щодо права власності, є питання реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва.

Принципово новими для вітчизняного цивільного законодавства є положення статті 331 ЦК України, згідно якого фактом державної реєстрації визначають момент виникнення права власності на нерухоме майно. Отже, на відміну від вимог ЦК УРСР, здійснення лише тільки дій,

спрямованих на набуття права власності (будівництво нерухомості, укладення угод, таке інше) не є достатньою підставою вважати набувача таким майна власником.

Основним нормативно-правовим актом, який регулює правовідносини у сфері державної реєстрації, з тому числі, і на об'єкти незавершеного будівництва, є Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 01.07.2004 року № 1952. Цей Закон визначає правові, економічні, організаційні засади створення у складі державного земельного кадастру єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обмежень цих прав. Закон спрямований на