

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

УДК 347.4

DOI <https://doi.org/10.32782/2311-8040/2025-3-2>

Погрібний Сергій Олексійович,

доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент Національної академії правових наук України,
суддя Великої Палати Верховного Суду,
вулиця Пилипа Орлика, 4-А, Київ, 00012, Україна;
головний науковий співробітник,
Інститут правотворчості та правових експертиз НАН України
вулиця Пилипа Орлика, 3, Київ, 01024, Україна
ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-1057-4018>

ПРАВОВА ПРИРОДА НЕУКЛАДЕНИХ ПРАВОЧИНІВ: ОЦІНКА ДОГОВОРУ, ЩО ПІДПИСАЛА СТОРОННЯ ОСОБА

Анотація. У статті здійснено комплексний науковий аналіз правової природи цивільно-правових договорів, підписаних сторонніми особами без належних повноважень, з урахуванням положень чинного цивільного законодавства України, напрацювань доктрини та сучасної судової практики. Автор досліджує співвідношення таких категорій, як «недійсний договір» і «неукладений договір», звертаючи увагу на їхню принципову відмінність у контексті підроблення підпису сторони правочину. У роботі обґрунтовується, що підписання договору сторонньою особою не лише є порушенням загальних засад цивільного законодавства, а й створює дефект волевиявлення, що зумовлює особливу правову кваліфікацію такого правочину.

Особливий акцент зроблено на тому, що Цивільний кодекс України не містить прямої правової конструкції «неукладеність договору», що ускладнює практичне застосування цієї категорії як самостійного способу захисту цивільних прав та інтересів. Це породжує неоднозначність у правозастосуванні та зумовлює наявність відмінних підходів у практиці Верховного Суду України та Великої Палати Верховного Суду. Судова практика демонструє коливання між трьома моделями правової оцінки: кваліфікацією договору як нікчемного, оспорюваного або ж такого, що не відбувся (неукладеного).

У роботі простежено еволюцію наукових поглядів і наведено позиції провідних українських цивілістів, які по-різному визначають правову природу договорів з підробленими підписами. Зокрема, розглянуто аргументи прихильників ідентифікації таких договорів як неукладених і контраргументи тих науковців, які відносять їх до категорії оспорюваних або недійсних правочинів. Науковий аналіз засвідчує, що ключовим елементом у вирішенні питання є оцінка наявності чи відсутності справжнього волевиявлення учасника правочину, адже саме воля та її зовнішнє вираження виступають визначальними умовами чинності договору відповідно до статей 203 та 215 ЦК України.

Дослідження також окреслює особливості нотаріально посвідчених договорів у випадках, коли підпис сторони підроблений. Підкреслюється, що навіть за умови дотримання форми договору та наявності відповідного запису в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно такий правочин не може бути визнаний укладеним, оскільки відсутня воля дійсного власника на відчуження майна. Це створює презумпцію недійсності правочину, що потребує судового захисту і правової визначеності.

Автор пропонує власний підхід до вирішення проблеми, наголошуючи на необхідності кваліфікації договорів із підробленим підписом як недійсних, адже вони містять істотний дефект волі та волевиявлення. Такий підхід, на думку дослідника, забезпечує відповідність принципу верховенства права, захист правомірних інтересів учасників цивільного обороту та стабільність судової практики.

Результати дослідження мають як теоретичне, так і практичне значення: вони дають змогу глибше зрозуміти природу цивільно-правових договорів у разі підроблення підпису та слугують підґрунтям для подальшої кодифікації та вдосконалення цивільного законодавства України. Стаття спрямована на формування єдиних доктринальних і судових підходів до правової оцінки таких правочинів і може бути використана як орієнтир у правозастосовній діяльності судів, адвокатів та нотаріусів.

Ключові слова: договір, оспорюваний договір, недійсний договір, неукладений договір, невчинений договір, визнання договору недійсним.

Pohribnyi Serhiy. On the Legal Nature of Unconcluded Transactions: Assessment of a Civil Contract Signed by an Unauthorized Person

Abstract. *A particular emphasis is placed on the fact that the Civil Code of Ukraine does not contain a direct legal construct of “non-conclusion of a contract”, which complicates the practical application of this category as an independent means of protecting civil rights and interests. This creates ambiguity in law enforcement and leads to differing approaches in the practice of the Supreme Court of Ukraine and the Grand Chamber of the Supreme Court of Ukraine. Judicial practice demonstrates fluctuations between three models of legal assessment: classifying the contract as null and void, voidable, or as one that did not materialize (non-concluded).*

Particular emphasis is placed on the fact that the Civil Code of Ukraine does not contain a direct legal construct of “non-conclusion of a contract”, which complicates the practical application of this category as an independent means of protecting civil rights and interests. This results in ambiguity in the application of the law and leads to the existence of differing approaches in the practice of the Supreme Court of Ukraine and the Grand Chamber of the Supreme Court of Ukraine. Judicial practice demonstrates fluctuation between three models of legal assessment: qualifying the contract as null and void, voidable, or one that did not take place (non-concluded).

The work traces the evolution of scholarly views and presents the positions of leading Ukrainian civilists who define the legal nature of contracts with forged signatures in different ways. In particular, the arguments of those who identify such contracts as non-concluded are examined, along with the counterarguments of scholars who classify them as voidable or invalid transactions. The scholarly analysis demonstrates that the key element in resolving this issue is the assessment of whether or not there is genuine consent from the participant in the transaction, as the will and its external manifestation are the determining conditions for the validity of the contract, in accordance with Articles 203 and 215 of the Civil Code of Ukraine.

The research also outlines the characteristics of notarized contracts in cases where one party's signature is forged. It is emphasized that even if the formal requirements of the contract are met and the relevant entry is made in the State Register of Property Rights to Real Estate, such a transaction cannot be recognized as concluded, as there is no genuine intent from the actual owner to dispose of the property. This creates a presumption of invalidity of the transaction, which requires judicial protection and legal certainty.

The author proposes an original approach to addressing this issue, emphasizing the necessity of qualifying contracts with forged signatures as invalid, as they contain a substantial defect in will and expression of intent. According to the researcher, this approach ensures compliance with the principle of the rule of law, protects the legitimate interests of participants in civil turnover, and promotes stability in judicial practice.

The results of the study hold both theoretical and practical significance: they enable a deeper understanding of the nature of civil-law contracts in cases of signature forgery and provide a basis for the further codification and improvement of civil legislation in Ukraine. The article aims to contribute to the formation of uniform doctrinal and judicial approaches to the legal assessment of such transactions and can serve as a reference in the law enforcement activities of courts, lawyers, and notaries.

Key words: *contract, disputed contract, invalid contract, unconcluded contract, unexecuted contract, recognition of a contract as invalid.*

Вступ. У сучасній цивілістиці та правозастосовній практиці відсутній єдиний підхід до визначення правової природи договору у випадках, коли підпис однієї зі сторін є підробленим. Дискусійність цього питання обумовлюється тим, що на рівні законодавства воно залишається неврегульованим: Цивільний кодекс України не містить конструкції «неукладеність договору» як окремої правової категорії. А отже, чинне законодавство не передбачає такого самостійного способу захисту цивільних прав і законних інтересів, що ускладнює вироблення усталеної практики судового розгляду спорів.

У науковому дискурсі тривалий час існує проблема відмежування недійсних договорів від неукладених, однак у випадках, коли йдеться про фальсифікацію підпису, питання набуває ще більшої гостроти. Виникає колізія: чи має такий правочин розглядатися як недійсний через дефект волевиявлення чи як такий, що фактично не відбувся, адже воля особи, зазначеної стороною в договорі, не була виражена.

З огляду на це складність проблеми зумовлюється подвійним характером таких правовідносин: з одного боку, наявність підпису в документі створює ілюзію дійсності договору, а з іншого – відсутність справжнього во-

левиявлення сторони робить його юридично сумнівним. Саме ця суперечність і спричиняє істотні розбіжності як у наукових підходах, так і у судових рішеннях.

Таким чином, основа проблеми полягає в тому, що законодавство України не встановлює чіткої нормативної рамки для класифікації таких правочинів, що унеможливує однозначне тлумачення та призводить до неоднакової правозастосовної практики.

Питання розмежування недійсного та неукладеного правочину неодноразово досліджувалося в наукових працях, і погляди науковців щодо правової природи згаданих договорів не завжди збігаються. Натомість питання співвідношення недійсного та неукладеного договору саме в разі підроблення підпису сторони договору в науці досліджувалося не так часто. Зокрема, порушена проблема була предметом дослідження таких науковців, як В. І. Крат, на думку якого в описаній ситуації договір є неукладеним, та Є. О. Трубаков, який вважає, що такий договір є оспорюваним. Погляди останнього ми розділяємо та пропонуємо в цій статті власне бачення правової природи договору, який підписала стороння особа.

Метою та завданням дослідження є потреба в розмежуванні категорій недійсних і неукладених договорів, а також у визначенні правової природи цивільного договору, який підписала стороння особа замість правомочної сторони. Зі свого боку, розмежування згаданих категорій зумовлене метою визначення та вибору правомірного й ефективного способу захисту порушених прав і охоронюваних законом інтересів.

Наукова новизна дослідження. Як нами вже відзначено, питання правової природи цивільного договору, що підписала стороння особа від імені правомочної сторони правочину, регулярно постає перед судом під час вирішення судових спорів, проте наукових досліджень із цього питання недостатньо, тому пропонуємо власне ґрунтовне дослідження з окресленої проблематики.

Матеріали та методи. У процесі підготовки дослідження використано комплексний методологічний підхід, що поєднує як загаль-

нонаукові, так і спеціально-юридичні методи пізнання. Застосування діалектичного методу надало можливість розглядати цивільно-правові явища у їх взаємозв'язку та розвитку, що особливо важливо для дослідження динаміки судової практики у справах про недійсність та неукладеність договорів.

Серед спеціально-юридичних методів першорядне значення мав формально-юридичний метод, за допомогою якого здійснено аналіз норм Цивільного кодексу України, положень процесуального законодавства й актів судової практики. Саме цей метод дав змогу з'ясувати співвідношення таких категорій, як «недійсний договір» і «неукладений договір», а також розкрити юридичну природу правочинів, укладених шляхом підроблення підпису.

Порівняльно-правовий метод було застосовано для зіставлення доктринальних підходів українських науковців із напрацюваннями зарубіжної цивілістики та правозастосовної практики іноземних юрисдикцій. Це дало змогу виявити як спільні риси, так і відмінності в підходах до кваліфікації правочинів, що містять вади волі чи дефекти форми.

Метод системного аналізу використано для дослідження внутрішньої структури цивільно-правових договорів і визначення правових наслідків їх дефектності чи відсутності окремих елементів. Завдяки цьому виявлено проблематику подвійної правової природи договору як документа та як правочину, що має істотне значення в контексті судової практики.

Крім того, у роботі застосовано герменевтичний метод для тлумачення правових норм та узагальнення правових позицій Верховного Суду України, а також метод правового моделювання з метою формування власного авторського бачення щодо оптимальної кваліфікації правочинів, підписаних сторонніми особами.

Таким чином, використаний методологічний інструментарій забезпечує комплексність дослідження та дає можливість не лише виявити прогалини у правовому регулюванні, а й запропонувати науково обґрунтовані рекомендації для вдосконалення цивільного законодавства й уніфікації судової практики.

Результати. Доктринальні підходи щодо розмежування недійсних і неукладених договорів. Поняття «неіснування договору» має давню історію. Конструкція невчиненої угоди (акта) вперше з'явилася наприкінці XVIII–XIX ст. у Франції у сфері сімейного права для розмежування неіснуючих шлюбів і шлюбів, які можуть бути визнані недійсними. Із часом концепція неіснуючого акта (угоди) вийшла не тільки за межі сімейного права, а й перейшла кордони Франції. Ця концепція проникла також у німецьку й італійську юриспруденцію, прибічники та противники цього інституту з'явилися в Німеччині, РФ та інших країнах [1, с. 29–30].

Як слушно зазначає М. К. Сулейменов, у сучасній правовій науці домінує позиція, згідно з якою невчинений правочин і недійсний правочин становлять два самостійні та концептуально різні правові явища. Недійсний правочин є таким, що формально відбувся, але містить дефекти юридичної природи, котрі зумовлюють його недійсність. Натомість невчинений правочин, як підкреслює автор, не породжує правових наслідків узагалі, оскільки не існує як юридичний факт у правовому полі.

Водночас серед учених-правників існує альтернативна позиція, прихильники якої заперечують необхідність виокремлення категорії «невчинений правочин», вважаючи її одним із різновидів недійсних правочинів, а саме нікчемним правочином, що не породжує юридичних наслідків із моменту його вчинення. Такий підхід ґрунтується на традиційній правовій доктрині, яка має історичне коріння ще в римському праві.

Як зазначається в римських джерелах, уживання терміна *nullus* стосовно юридичного акта не слід розуміти як негативну оцінку чи ознаку дефектності акта, подібно до сучасних понять «нікчемний» або «недійсний». Навпаки, цей предикат означав повну відсутність правового акта як такого. Термін *nullus* тлумачився як *non ullus*, тобто «не існує жодного акта». Отже, за логікою римського права, юридичний акт або реально існував і спричиняв правові наслідки, або ж був відсутній у принципі [1, с. 31, 34–35].

У вітчизняній цивілістичній доктрині вже тривалий час тривають наукові дискусії щодо розмежування понять «недійсний договір» і «неукладений договір», які, попри зовнішню схожість, мають різну правову природу та юридичні наслідки.

Так, на думку С. А. Подоляк, істотні умови договору становлять невід'ємний елемент його змісту, а тому договір як правова категорія може існувати суто як цілісна система узгоджених умов, без виокремлення будь-якого з її структурних елементів. Учена зазначає, що відокремлення істотних умов від поняття договору є концептуально неможливим, оскільки саме їх узгодження визначає юридичну природу правочину. Отже, якщо договір як правовий інститут існує, то його «неукладеність» може розглядатися лише як одна з форм недійсності, зокрема як нікчемність. Неузгодженість істотних умов договору, що є обов'язковими для певного його виду, на думку авторки, зумовлює абсолютну недійсність правочину, тобто його нікчемність, яка настає в силу закону без необхідності судового визнання.

Крім того, дослідниця наголошує, що об'єктивна неможливість досягнення кінцевого правового результату, яка виникає у разі відсутності згоди сторін щодо істотних умов, має розглядатися як юридична підстава для виникнення абсолютної недійсності договору. Таким чином, «неукладеність» у контексті договірної угоди, на переконання С. А. Подоляк, є лише різновидом недійсності, тобто проявом нікчемності правочину, а не самостійним правовим явищем.

Відповідно до висновку авторки, інтеграція категорії неукладеності договору до єдиного інституту недійсності правочинів сприятиме уніфікації підходів у судовій практиці, забезпеченню передбачуваності правових наслідків, а також зміцненню договірної дисципліни та захисту законних інтересів сторін цивільних правовідносин [2, с. 153–154].

На думку дослідниці Г. О. Уразової, категорії «недійсний договір» і «неукладений договір» не можна ототожнювати, оскільки вони належать до різних правових явищ і потребують чіткого розмежування. Вона наголошує,

що недійсний договір слід кваліфікувати як правопорушення, адже він суперечить вимогам ст. 203 ЦК України (за винятком її частини четвертої). Натомість договір, який не відбувся, свідчить про відсутність самого юридичного факту через недосагнення сторонами згоди щодо всіх істотних умов або через порушення встановленої законом процедури його укладення (ст. 638 ЦК України).

Дослідниця підкреслює і відмінність у правових наслідках: якщо загальні наслідки недійсності договору прямо передбачені ст. 216 ЦК України, то у випадку неукладеного правочину будь-які наслідки для учасників цивільних правовідносин не виникають, адже з погляду права такий правочин не є юридично значимою дією. Інакше кажучи, він взагалі не породжує жодних правових результатів.

При цьому науковиця конкретизує, що неукладеними слід визнавати ті правочини (договори), у яких відсутні передбачені законодавством умови, без яких неможливо говорити про факт їх укладення. Ідеться, зокрема, про ситуації, коли сторони не досягли згоди щодо істотних умов договору, коли адресат оферти не здійснив акцепт або коли майно не було передано в тих випадках, якщо така передача є обов'язковою передумовою для виникнення правочину згідно із законом.

Якщо під час судового розгляду встановлено такі обставини, суд повинен відмовити в задоволенні позову про визнання правочину недійсним. Це пояснюється тим, що до дій, які не набули ознак правочину, правила про недійсність не застосовуються. Таким чином, наукова позиція Г. О. Уразової спрямована на закріплення принципової відмінності між недійсними та неукладеними договорами, адже перші завжди є протиправними діями, тоді як другі лише констатують відсутність юридичного факту укладення угоди [3, с. 10–11].

Як підкреслює О. В. Дзера, договір потрібно кваліфікувати як неукладений у тих випадках, коли сторони під час його вчинення не досягли згоди в належній формі щодо істотних умов, які є обов'язковими для такого виду правочину (ст. 638 ЦК України, попередня редакція – ст. 181 ГК України). Тобто в по-

дібній ситуації йдеться не лише про формальні недоліки укладення, а про відсутність самого факту взаємної волі сторін на встановлення договірного правовідношення.

Науковець вважає, що в разі неналежного погодження істотних умов між учасниками цивільного обороту не виникає ні правового зв'язку, ні передбачуваного результату, на який спрямовувалося укладення правочину. Таким чином, замість виникнення зобов'язальних відносин сторони залишаються у правовій площині, де відсутній сам юридичний факт укладення договору.

Отже, відсутність консенсусу щодо істотних умов тягне за собою не дефектність договору, а його повну невчиненість, що, зі свого боку, унеможливує будь-які правові наслідки та не створює підстав для виникнення договірних зобов'язань [4, с. 97].

Як слушно підкреслює Є. О. Трубаков, категорії «недійсність договору» та «неукладеність договору» мають принципово різну правову природу, яка виявляється в характері дефектів чи відсутності складових елементів правочину. Науковець зазначає, що недійсність договору пов'язана з наявністю дефектів у його структурі, тобто з порушеннями або невідповідністю окремих елементів договору вимогам законодавства, які визначають умови чинності правочину. Натомість неукладеність договору зумовлена повною відсутністю одного або кількох конструктивних елементів, необхідних для формування цивільно-правового договору як юридичного факту.

Інакше кажучи, недійсний договір за своєю правовою природою містить усі обов'язкові елементи, передбачені цивільним законодавством, проте один або декілька з них є дефектними, тобто не відповідають вимогам чинного законодавства, зокрема положенням, які визначають недійсність (або нікчемність) правочинів. Саме наявність таких порушень у структурі договору є юридичною підставою для визнання його недійсним у судовому порядку.

Водночас, за концепцією Є. О. Трубакова, неукладений договір відображає повну відсутність елементів, необхідних для формування правочину як юридичного факту. Тобто в

такому випадку йдеться не про дефектність договору, а про незавершеність процесу його укладення, коли певні елементи правової конструкції залишаються відсутніми.

Науковець також наголошує, що зовнішнім проявом неукладеного договору є лише сукупність дій сторін, спрямованих на досягнення домовленості, яка однак не завершилася формуванням повноцінного договору через брак одного або кількох конструктивних елементів, що утворюють склад цивільно-правового договору як юридичного факту [5, с. 152].

Є. О. Трубаков обґрунтовує позицію, відповідно до якої відсутність хоча б одного з елементів складу юридичного факту істотно трансформує правову природу договору як цивільно-правової конструкції. У разі коли склад юридичного факту залишається неповним чи несформованим, такий договір не може вважатися чинним правочином. У подібних випадках ідеться лише про певні дії, які спрямовані на укладення цивільно-правового договору та вчиняються однією чи кількома особами, зацікавленими в досягненні відповідної домовленості.

Науковець наголошує, що про дефектність договору як юридичного факту доцільно говорити лише тоді, коли наявні всі формальні ознаки, притаманні складу правочину. До таких ознак належать: визначення істотних умов договору, наявність взаємного волевиявлення сторін, а також дотримання вимог, що стосуються моменту укладення договору. Останній, як юридичний факт, виникає за умови здійснення державної реєстрації та/або нотаріального посвідчення, а також за надання договору належної форми.

Таким чином, неукладений договір, за логікою Є. О. Трубакова, не є результатом дефектів або вад складу юридичного факту, а, навпаки, зумовлюється відсутністю одного чи кількох його обов'язкових елементів. Це свідчить про принципову відмінність між недійсним договором, який характеризується наявністю дефектного, але повного складу, та неукладеним договором, у якого юридичний склад відсутній або є неповним [6, с. 103].

Т. С. Пономарьова акцентувала, що договір у цивільному праві може сприйматися в декількох аспектах: як правовідношення, як юридичний факт і як документ. При цьому категорії «недійсність» і «неукладеність» застосовуються суто у площині аналізу договору саме як правовідношення.

Дослідниця наголошувала, що у випадках, коли сторони в належній формі не досягли консенсусу щодо всіх істотних умов, такий договір потрібно розглядати як неукладений. Водночас ця неукладеність охоплює лише договір у його значенні як правовідношення. Разом із тим сторони можуть мати на руках договір-документ, факт існування якого не заперечується, оскільки він має матеріальну форму, містить певні умови, визначає права й обов'язки учасників. Проте його зміст може не відповідати встановленим законодавцем вимогам щодо укладення договорів.

З позиції авторки, договір як документ не підлягає оцінці крізь призму дійсності чи недійсності, оскільки документ як матеріальний носій інформації може лише існувати або бути відсутнім. Аналогічний підхід поширюється й на договір у розумінні юридичного факту: він або має місце в реальній дійсності, або ж повністю відсутній як юридичний феномен.

Таким чином, позиція Т. С. Пономарьової спрямована на розмежування різних аспектів розуміння договору й уточнення, що кваліфікація за критеріями недійсності чи неукладеності можлива лише у вимірі правовідносин, тоді як у площині документального чи фактичного існування договору застосовуються інші підходи [7, с. 34–35].

Т. С. Пономарьова підкреслювала, що категорії «неукладений договір» і «недійсний договір» відрізняються за підставами їх кваліфікації та правової оцінки. На її думку, неукладеність договору зумовлюється насамперед порушенням порядку його укладення. Це може проявлятися в недотриманні класичної договірної конструкції «оферта – акцепт», у невиконанні вимог щодо форми правочину, якщо сторони попередньо визначили необхідність укладення договору в конкретній формі,

а також у фактичному недосягненні консенсусу стосовно всіх істотних умов договору.

При цьому дослідниця зазначала, що підстави недійсності договору мають іншу природу й не можуть ототожнюватися з ознаками неукладеності. Критерії дійсності договору закріплюються в сукупності таких складників, як правосуб'єктність сторін, належна форма договору, його зміст, а також обов'язкова єдність внутрішньої волі та її зовнішнього виявлення.

Таким чином, у своїх висновках Т. С. Пономарьова наголошує на потребі в доктринальному та практичному відмежуванні неукладених договорів від недійсних, оскільки перші пов'язані з відсутністю необхідних елементів для виникнення самого правового факту, тоді як другі характеризуються дефектами у складі правочину, що робить його суперечним приписам цивільного законодавства [7, с. 35].

І. А. Лавріненко наголошувала, що однією з обов'язкових передумов чинності будь-якого правочину є узгодженість зовнішнього волевиявлення учасника з його внутрішньою волею. У разі відсутності такої відповідності виникає порушення у структурі юридичного складу правочину, що позбавляє його належної правової сили.

Науковиця підкреслювала, що правочини, у яких внутрішня воля особи не збігається з її зовнішнім виявом, слід відносити до категорії недійсних правочинів із дефектами волі. Такі правочини формують окремий інститут у системі цивільного права, оскільки їхня дефектність ґрунтується саме на невідповідності волі й волевиявлення, що прямо суперечить принципу свободи договору та вимогам цивільного законодавства.

Отже, позиція І. А. Лавріненко дає змогу зробити висновок, що дотримання єдності внутрішньої волі та зовнішнього волевиявлення є базовою умовою для правової дійсності правочину, а її порушення автоматично спричиняє підстави для визнання такого правочину недійсним [8, с. 128–129].

Н. С. Хатнюк обґрунтовує, що оспорувані правочини потрібно відносити до категорії правочинів із дефектами волі. Їх особливість

полягає у тому, що зовнішнє волевиявлення сторони не відображає її справжньої внутрішньої волі, а є результатом впливу іншої особи, яка формує чи спотворює наміри учасника правочину. Саме тому подібні правочини можуть бути визнані недійсними.

Учена підкреслює, що підстави для оскарження таких правочинів прямо передбачені цивільним законодавством. Оспоруваність виникає у випадках, коли внутрішня воля учасника правочину є неповноцінною або спотвореною внаслідок впливу сторонніх чинників. Це може бути результатом дії тяжких життєвих обставин, психологічного чи економічного тиску, інших факторів, які позбавляють особу можливості вільно сформулювати та виразити власну волю.

На переконання Н. С. Хатнюк, ключовою умовою правової дійсності правочину є існування належним чином сформованої внутрішньої волі та її адекватне відтворення в зовнішньому волевиявленні. Лише за умови нерозривної єдності цих двох складників можна говорити про чинність правочину та його здатність породжувати передбачені законом цивільні наслідки [9, с. 79].

Що стосується визначення правової природи договору в разі підроблення підпису однієї зі сторін, то В. І. Крат звертав увагу, що «під час буквального тлумачення положень абз. 1 ч. 1 ст. 218, ч. 1 ст. 219, ч. 1 ст. 220, абз. 1 ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України можна зробити висновок, що коли фізична особа, яка вказана як сторона договору, не підписала цей договір, він не може бути кваліфікований: а) як нікчемний (якщо закон передбачає нікчемність договору через недотримання письмової форми); б) як неукладений (у випадках, коли відсутність недійсності через порушення форми правочину не встановлена, але договір за законом повинен бути укладений у письмовій формі). У той же час норми, що регулюють недійсність правочину, застосовуються лише до вчинених правочинів. Тобто, якщо особа виражає намір укласти договір, але це волевиявлення містить дефекти, такий правочин може бути визнаний недійсним. Проте, якщо зазначена фізична особа

є стороною договору, але її підпис на ньому відсутній, це свідчить про відсутність її волевиявлення щодо укладення договору, і тому такий договір не можна вважати укладеним. Відповідно, цей правочин не може бути кваліфікований як недійсний (ніяк нікчемний чи оспорюваний)» [10, с. 206–207].

Є. О. Трубаков висловив критичну позицію щодо підходу, відповідно до якого укладення договору неуповноваженою особою є підставою для кваліфікації такого правочину як неукладеного. На його думку, подібна інтерпретація є юридично некоректною, оскільки суперечить сутності поняття неукладеності. Дослідник наголошував, що неукладеність завжди пов'язується з проблемами формування правочину як юридичного факту – тобто із ситуацією, коли відсутній один чи кілька елементів, необхідних для виникнення складу юридичного факту договору.

Учений підкреслював, що у випадку, коли договір укладено особою, яка не мала належних повноважень, йдеться не про повну відсутність елементів правочину, а лише про їх дефектність. Це означає, що окремі складові юридичного факту договору містять вади, наприклад у частині волевиявлення, його спрямованості чи належності. Таким чином, на думку Трубакова, у таких ситуаціях мова має йти не про неукладеність, а про недійсність правочину, зумовлену порушенням вимог до дійсності волі сторін [11, с. 111–112].

Крім того, дослідник акцентував, що формальні ознаки, пов'язані із зовнішнім оформленням договору, зокрема відсутність державної реєстрації або нотаріального посвідчення, не впливають на сам факт його укладення. Ці обставини, як зазначає автор, мають зовнішній, процедурний характер і не входять до конструктивних елементів складу юридичного факту договору. Отже, їх відсутність не може слугувати підставою для заперечення факту укладення правочину [11, с. 132].

На додачу Є. О. Трубаков підкреслив, що укладення договору належить до виключної дискреції сторін, які самостійно визначають зміст домовленості, форму її вираження та момент набуття юридичної сили. Це положення

ще раз підтверджує принцип автономії волі учасників цивільного обороту, закріплений у Цивільному кодексі України, та унеможливає підміну їхнього вільного волевиявлення зовнішніми формальними критеріями [11, с. 131].

Актуальна судова практика. Аналіз сучасної правозастосовної практики доцільно розпочати з розгляду положень постанови Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 року № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними». Зазначений акт має фундаментальне значення для формування підходів судів щодо визначення правової природи недійсних і неукладених договорів у цивільному обороті, а також для розмежування наслідків, які виникають у разі встановлення таких дефектів правочинів.

У пункті 8 цієї постанови закріплено правову позицію, відповідно до якої не можуть вважатися укладеними ті правочини (договори), що не містять передбачених законодавством істотних умов, необхідних для їх укладення. Ідеться, зокрема, про ситуації, коли сторони не досягли згоди щодо всіх істотних умов договору; коли особа, якій була адресована оферта, не здійснила акцепт; або коли не відбулося передання майна у тих випадках, коли передача є обов'язковим елементом для виникнення правочину відповідно до приписів цивільного законодавства.

Крім того, Пленум Верховного Суду України наголосив, що згідно зі статтями 210 та 640 Цивільного кодексу України правочин не може вважатися вчиненим, якщо не було здійснено його державну реєстрацію у випадках, коли така реєстрація прямо передбачена законом. Тобто невиконання вимоги щодо державної реєстрації розцінюється не як недійсність, а як відсутність факту вчинення правочину, що унеможливає виникнення на його підставі цивільних прав і обов'язків [12].

Відповідно до пункту 8 Аналізу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ окремих питань судової практики, що виникають у процесі застосування судами рекомендаційних роз'яснень, викладених у постано-

ві Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними», встановлено таке.

Якщо судом встановлено, що оспорюваний договір формально та змістовно відповідає вимогам законодавства, але експертним дослідженням підтверджено, що одна зі сторін його фактично не підписувала, суди повинні виходити з положення, що такий договір є вчиненим. У цьому випадку положення пункту 8 постанови Пленуму ВСУ № 9, що регламентує наслідки невчинення або неукладення договору, не підлягає застосуванню.

Таке становище створює правові підстави для визнання договору недійсним відповідно до статей 203 та 215 Цивільного кодексу України, у зв'язку з підписанням документа особою, яка не наділена відповідними повноваженнями, та відсутністю належного волевиявлення власника [13].

Отже, до 16 червня 2020 року діяла усталена судова практика, відповідно до якої підроблення підпису однієї зі сторін правочину, за відсутності інших доказів існування домовленості, розцінювалося як дефект волі та породжувало презумпцію відсутності волевиявлення сторони. Унаслідок цього суди визнавали такі договори недійсними на підставі ч. 3 ст. 203 Цивільного кодексу України.

Проте у 2020 році Велика Палата Верховного Суду змінила усталений підхід та відступила від попередньої правової позиції. У своїх рішеннях від 16 червня 2020 року у справі № 145/2047/16-ц [14], від 26 жовтня 2022 року у справі № 227/3760/19-ц [15] та від 27 листопада 2024 року у справі № 204/8017/17 [16] Верховний Суд висноував, що підписання договору сторонньою особою свідчить про його неукладеність, а не автоматично про недійсність.

Таким чином, судова практика щодо наслідків підроблення підпису зазнала істотних змін, що вплинуло на оцінку волевиявлення сторін та підстави для визнання договорів недійсними в цивільному праві.

Як зазначили судді Великої Палати Верховного Суду в окремій думці до постанови від 27 листопада 2024 року у справі

№ 204/8017/17, відхід від усталеної практики Верховного Суду України призвів до виникнення трьох суттєво різних підходів до визначення правової природи цивільно-правових договорів, підписаних сторонньою особою від імені однієї зі сторін правочину.

Зокрема, судді зазначають, що така зміна практики Верховного Суду, як вищого органу правосуддя, що має на меті забезпечення верховенства права, юридичної визначеності, стабільності та послідовності правозастосовної практики, призвела до появи триєдиного підходу щодо кваліфікації таких договорів, які можуть визнаватися нікчемними, неукладеними або оспорюваними.

Власне розуміння порушеного в цій статті питання

Договір як результат волевиявлення його сторін. Розглянуте в цій статті питання стосується договору як виразу волі сторін, що є основою для виникнення цивільних прав та обов'язків. Цивільний кодекс України визначає договори та інші правочини як основні механізми виникнення таких правових відносин.

Згідно з положеннями Цивільного кодексу України, волевиявлення учасника правочину повинно бути вільним і відповідати його внутрішній волі. Інакше кажучи, для того, щоб правочин був дійсним, його укладання повинно відображати справжні наміри та бажання сторін.

Будь-яке відхилення від цієї вимоги, зокрема невідповідність зовнішнього виразу волі реальним намірам учасника правочину, є достатньою підставою для визнання правочину недійсним. Таким чином, питання дійсності правочину безпосередньо пов'язане з відповідністю волевиявлення його учасників їх внутрішнім намірам.

Судді Великої Палати Верховного Суду, зокрема автор цієї статті, в окремій думці до постанови від 27 листопада 2024 року у справі № 204/8017/17 наголосили на тому, що для цивільно-правової доктрини звично розглядати договір у чотирьох взаємопов'язаних аспектах: як правочин, як документ, як систему правовідносин і як регулятор цивільних відносин між сторонами договору.

У контексті виникнення договірних зобов'язань ключове значення має оцінка договору саме як правочину. Саме цей аспект дає змогу коректно визначити правову природу та зміст обов'язків, що виникають між сторонами внаслідок укладення договору.

Під час аналізу механізму виникнення договірних зобов'язань його можна структурно подати як логічно послідовний процес. Спершу внутрішня воля учасників визначає основні характеристики майбутньої домовленості, а згодом вона втілюється у зовнішньому волевиявленні, яке оформлюється у вигляді договору [17].

Водночас договір як документ розглядається лише як зовнішня форма, засіб об'єктивізації та оформлення досягнутої домовленості між сторонами. Він слугує формальним носієм правочину, через який фіксуються умови, погоджені контрагентами.

Підпис, у тому числі електронний підпис, виступає невід'ємним елементом, реквізитом зовнішньої письмової форми договору як документа. Його наявність має забезпечувати підтвердження намірів сторін, гарантувати їх ідентифікацію та цілісність документа, яким формалізується правочин.

Оскільки договір як документ є лише втіленням домовленості, порушення форми документа або наявність її недоліків не завжди свідчать про відсутність волі сторін чи про те, що домовленість не була досягнута. Таким чином, правова оцінка договору повинна враховувати фактичне волевиявлення учасників та зміст досягнутої угоди, а не лише формальні ознаки документа.

У випадку, коли договір як документ не було підписано однією зі сторін, але відповідна домовленість фактично була досягнута, виникає правочин із дефектом форми. Це пояснюється тим, що внутрішня воля сторін була спрямована на досягнення певного правового результату, а формальні недоліки документа не виключають наявності домовленості.

Зокрема, договір як правочин вважається укладеним (вчиненим) у разі, якщо сторона не поставила підпис на документі, але підтвердила досягнення домовленості іншими

способами. Такими способами можуть бути, зокрема, фактичне виконання умов договору самою стороною або прийняття виконання з боку іншого учасника правочину.

Таким чином, формальна відсутність підпису на документі не завжди свідчить про відсутність волевиявлення або недосагнення домовленості. Правова оцінка повинна враховувати як внутрішню волю учасників правочину, так і дії, що підтверджують реалізацію договору в цивільних правовідносинах.

На нашу думку, у разі відсутності внутрішньої волі сторони на досягнення певного правового результату або за наявності невідповідності між внутрішньою волею та її зовнішнім проявом виникає дефект волі. Такою ситуацією є, зокрема, підписання договору як документа сторонньою особою від імені правомочної сторони правочину.

На прикладі правочинів, пов'язаних із майновими правами, сторона формально присутня в договорі через наявність свого підпису на документі. Проте особа, яка діяла від імені цієї сторони, незаконно підмінюючи її, не мала належних повноважень для вираження волі справжнього власника майна.

Крім того, справжній власник майна не наділяв цією волею, тобто не мав наміру відчувати своє майно. Таким чином, наявність підпису на документі не відображає реальної волі сторони та свідчить про дефект волі правочину, що має безпосереднє значення для оцінки його дійсності в цивільному праві.

Для того щоб договір як правочин був визнаний дійсним, потрібно, щоб воля та волевиявлення сторін повністю збігалися. Відсутність волі або волевиявлення є підставою для визнання правочину недійсним, оскільки це вказує на порушення основних принципів вільного волевиявлення та самовизначення учасників цивільних правовідносин. Зокрема, це стосується ситуацій, коли правочин вчиняється сторонньою особою від імені належної сторони без належних повноважень.

На нашу думку, у випадку доведення факту підроблення підпису на договорі такий правочин слід кваліфікувати як недійсний, оскільки він містить дефект волі та волевиявлення од-

нієї зі сторін. Відсутність справжнього волевиявлення учасника правочину, вираженого через підпис, свідчить про недійсність договору, який не може мати правових наслідків, оскільки не відображає реальних намірів сторін. Такий правочин підлягає визнанню недійсним судом на підставі порушення вимог до волевиявлення сторін.

У наведеній ситуації оцінка договору як документа є другорядною, оскільки, як уже зазначалося, у контексті виникнення договірних зобов'язань важливо насамперед розглядати договір як правочин. Отже, на перший план виноситься оцінка внутрішньої волі сторін, а не тільки формальності самого документу.

Крім того, як правильно підкреслено в окремій думці суддів Великої Палати Верховного Суду, зокрема автора цієї статті, «форма договору вважається формально дотриманою, якщо є підпис, який є імітацією підпису власника» [17].

Відмежування недійсних правочинів від неукладених (невчинених) правочинів. Розмежування недійсних правочинів від неукладених (невчинених) правочинів є важливим аспектом цивільно-правової практики. Варто зазначити, що Цивільний кодекс України не передбачає такої правової категорії, як неукладеність договору, а отже, не встановлює окремого механізму для захисту прав та інтересів, що виникають у цьому контексті.

Дихотомія між укладеним (вчиненим) і неукладеним (невчиненим) договором виникає із статті 638 Цивільного кодексу України, згідно з якою договір вважається укладеним, якщо сторони досягли згоди щодо всіх істотних умов договору. У разі ж, коли така згода між сторонами не була досягнута, договір визнається неукладеним, що фактично означає, що він не відбувся. У такому разі умови, зазначені в документі, не мають юридичної сили та не можуть регулювати спірні правовідносини.

Тому важливим є чітке розуміння неукладеності договору як відсутності факту вчинення правочину, що, на відміну від недійсного правочину, не є незаконним або нікчемним, а просто не створює юридичних наслідків.

У главі 16 Книги першої Цивільного кодексу України закріплено іншу дихотомічну пару, яка стосується недійсних договорів. Ця пара складається з нікчемних та оспорюваних правочинів. Однак слід зазначити, що конструкція, викладена в цій главі, не передбачає вичерпного переліку правових підстав для недійсності оспорюваних правочинів, на відміну від правових підстав для недійсності нікчемних правочинів, для яких перелік є закритим.

Згідно зі ст. 203 та ч. 1 ст. 215 Цивільного кодексу України, недійсним є правочин, який суперечить вимогам цього Кодексу або інших нормативно-правових актів цивільного законодавства за змістом, вольовим або суб'єктивним критерієм. Важливим є те, що наявність волевиявлення учасника правочину є обов'язковою умовою для визнання правочину дійсним.

При цьому це волевиявлення повинно бути вільним та відповідати внутрішній волі учасника правочину, оскільки безумовне виконання цієї вимоги є необхідною умовою для забезпечення дійсності правочину.

Дефекти змісту, волі, суб'єкта та форми є підставами для визнання договору недійсним. Однак, коли йдеться про неукладеність договору в контексті ст. 638 Цивільного кодексу України, відсутній дефект змісту у вигляді безпосередньої суперечності положень цивільного законодавства, оскільки йдеться не про неправомірність змісту договору, а про незавершеність його укладення.

Такий правочин є неповноцінно укладеним, оскільки сторони не досягли повної згоди щодо всіх істотних умов договору, необхідних для визнання досягнення консенсусу в цивільних правовідносинах. Тобто договір не узгоджений повністю: певні умови залишаються непогодженими або частково визначеними, що унеможливорює констатацію його укладеності в юридичному сенсі.

У випадку неукладеного договору йдеться не про юридичну недійсність правочину, а про його незавершеність через неповноту домовленості сторін, що не дає змогу створити необхідну правову визначеність для досягнення правових наслідків.

Такий висновок узгоджується з подальшим розвитком законодавчої практики. Законом України від 19 червня 2020 року № 738-IX [18] до ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України було внесено зміни, зокрема в абзаці першому цієї статті вилучено слова «в належній формі». Відповідно, у попередній редакції вказувалося, що «договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору», тоді як у чинній редакції абз. 1 ч. 1 ст. 638 ЦК України встановлено, що «договір є укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору».

У цитованій вище окремій думці суддів, зокрема автора цієї статті, наголошено на тому, що «такі законодавчі зміни зводяться до того, що форма досягнення згоди більше не має правового значення при вирішенні судом питання щодо укладеності договору. Таким чином, при оцінці питання про укладеність договору суд має з'ясувати лише, чи досягли сторони консенсусу щодо всіх істотних умов, які є важливими для такого правочину» [17].

Правочин, який не набрав юридичної сили, має місце в ситуаціях, коли сторони не досягли повної згоди щодо всіх необхідних умов, які визначають його дійсність. Такий випадок може виникнути, коли з наданих до суду матеріалів (зокрема, у разі вже розглядуваного в суді спору) неможливо визначити предмет домовленості сторін або коли досягнуті домовленості не можуть бути реалізовані через неповноту або невизначеність умов договору та вимог до боржника.

У разі коли договір має чітко визначену мету та передбачає виникнення конкретних правовідносин, він підлягає оцінці як укладений правочин, тобто такий правочин є вчиненим. В іншому випадку неукладений правочин є лише неповністю вчиненим або незавершеним, однак існує можливість довести його до юридичної завершеності, зокрема шляхом додаткових перемовин або вирішення питань у судовому порядку.

На відміну від цього, недійсний правочин є вчиненим, але має істотні дефекти, які не можуть бути усунуті сторонами самостійно, за винятком випадків, чітко передбачених законо-

давством. Наприклад, згідно із ч. 2 ст. 220 Цивільного кодексу України, якщо сторони досягли згоди щодо всіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, а також відбулося повне або часткове виконання договору, але одна зі сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним.

Підсумовуючи викладене вище, можна зробити висновок, що досягнення сторонами повної згоди щодо всіх істотних умов, які є необхідними для укладення конкретного виду договору, свідчить про його укладеність. У зв'язку із цим виникає можливість оцінки договору як дійсного в межах встановленого правового порядку.

З огляду на це договір, що відповідає вимогам щодо укладеності, може бути підданий перевірці на відповідність нормам законодавства, що в разі наявності порушень дає підстави для його визнання недійсним. Тому укладеність договору є важливим кроком для подальшої правової оцінки його дійсності чи недійсності згідно з вимогами Цивільного кодексу України.

Розглянемо місце неукладеного правочину в контексті системи юридичних фактів. Як відомо, у цивільно-правовій теорії юридичні факти поділяються на події та дії, а останні, зі свого боку, класифікуються на правомірні та протиправні. До правомірних дій належать правочини, серед яких можна виділити й такі, що є не завершеними (які формально не можна вважати правочинами), тобто неукладені.

До протиправних дій належать, зокрема, недійсні правочини, оскільки вони суперечать вимогам цивільного законодавства, а також можуть призводити до завдання збитків, незаконного збагачення тощо. Неукладений правочин, попри те що ще не набрав статусу правочину, є незавершеним актом волі й не може розглядатися як заперечення права чи порушення норм права, що властиво для протиправних дій (правопорушень).

Отже, неукладений договір є правомірною дією, оскільки відсутність повної згоди сторін на істотні умови не призводить до порушення норм законодавства. При цьому в контексті

оцінки укладеності або неукладеності договору не застосовуються такі критерії, як вина, протиправність чи злочинність, оскільки ці поняття не є релевантними для цієї категорії правових відносин.

У випадку підроблення підпису на договорі можна говорити про наявність усіх ознак, що характерні для правопорушення, зокрема таких, як злочинна змова осіб, вина, протиправність та інші елементи, що є суттєвими для визначення незаконності дій. У цьому контексті визнати договір неукладеним є некоректним, оскільки він вже відбувся та є юридичним фактом.

Проте, з огляду на положення цивільного права, навіть за наявності підроблення підпису й інших правопорушень договір не можна вважати неукладеним. Він є вчиненим правочиним, однак з позиції цивільного права є також правопорушенням, що свідчить про порушення норм законодавства, зокрема в частині фальсифікації волі однієї зі сторін.

З огляду на наведене вище вважаємо, що визнання недійсності договору є найбільш ефективним способом забезпечення правової визначеності, особливо в ситуаціях, коли договір підписано сторонньою особою, яка неправомірно підмінила належну сторону правочину. Такий підхід дасть змогу чітко визначити правовий статус договору й уникнути правових невизначеностей.

Протилежний підхід, за якого суди оцінюють договори не з позиції їх дійсності чи недійсності (що є ключовим аспектом при визначенні правопорушення), а через призму їх укладеності або неукладеності (яка є категорією правомірних дій), може призвести до ускладнень у правозастосуванні. Це пояснюється тим, що категорія неукладеності правочину формально не передбачена в цивільному законодавстві України, що ускладнює правову оцінку таких ситуацій і може призвести до непослідовного застосування норм права.

Детальніше розглянемо питання, порушене в цій статті, щодо договорів про розпорядження нерухомим майном, для яких законодавством передбачено обов'язкову письмову нотаріальну форму. На нашу думку, випадок

підроблення підпису однією зі сторін правочину, що підлягає нотаріальному посвідченню, вказує на наявність дефекту волі цієї сторони. Таке підроблення не лише порушує вимоги до оформлення правочину, а й створює презумпцію відсутності волевиявлення сторони на виникнення, зміну або припинення цивільних правовідносин.

Отже, відповідно до наведеного, підроблений підпис на нотаріально посвідченому договорі є підставою для його визнання недійсним, оскільки він не відображає реальну волю сторін, що уклали такий правочин. Це, зі свого боку, є підставою для застосування норм цивільного законодавства щодо недійсності договору, який не відповідає вимогам щодо письмового нотаріального посвідчення.

На нашу думку, у разі підроблення підпису однієї зі сторін на нотаріально посвідченому договорі, який у своїй формі та змісті містить всі істотні умови, не можна стверджувати, що така угода є неукладеною через відсутність сторони. У цій ситуації, хоча договір формально містить підпис сторони, фактично він вчинений без належних повноважень особи, яка підписала його від імені цієї сторони.

Зокрема, особа, що діяла від імені сторони правочину, не мала правових повноважень на вираження волі дійсного власника майна. Ба більше, власник майна не мав волі на відчуження належного йому майна. Таким чином, це порушує законодавчі вимоги щодо здійснення правочинів, що призводить до недійсності нотаріально посвідченого договору, укладеного внаслідок протиправної підміни юридичної особистості сторони правочину.

Така інтерпретація правової природи договору, що стосується розпорядження нерухомим майном, враховує особливості обороту такого майна. Зокрема, факт володіння нерухомим майном може підтверджуватися через державну реєстрацію права власності на це майно, проведену відповідно до вимог законодавства України (принцип реєстраційного підтвердження володіння).

Крім того, відповідно до норм цивільного права, відомості, що містяться в державному реєстрі прав на нерухомість, вважаються

правильними та достовірними, якщо не буде надано доказів, що спростовують ці відомості. Це забезпечує правову визначеність і стабільність в обороті нерухомого майна, оскільки правовий статус власності визнається таким, що є підтвердженим через реєстрацію у встановленому порядку.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, що здійснюється на підставі нотаріально посвідченого договору, виступає як своєрідна реакція держави на укладення такої угоди. Це можна розглядати як процес легалізації відповідного речового права за конкретною особою, що є завершальним етапом юридичної процедури відчуження нерухомого майна. Така реєстрація є підтвердженням законності переходу прав на нерухомість і слугує офіційним визнанням змін у правовому статусі майна.

Враховуючи це, дійсний власник майна, який здійснив правомірну операцію, пов'язану з відчуженням майна, повинен мати забезпечений дієвий механізм захисту своїх прав у випадку, якщо в державному реєстрі прав на нерухомість з'являється запис, що свідчить про наявність права власності іншої особи. Це дає можливість захистити інтереси правомірного власника, зберігаючи баланс прав та обов'язків учасників правовідносин у сфері цивільного обороту нерухомості.

Підсумовуючи викладене, слід зазначити, що в разі, коли договори щодо нерухомого майна містять всі істотні умови, були нотаріально посвідчені та здійснено державну реєстрацію речового права, не можна говорити про неукладеність такого договору. У цьому випадку слід вказати суто на недійсність договору, оскільки правочин, як дія, що має на меті набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, уже набуває юридичної значущості як для нотаріуса, що виступає в ролі державного реєстратора, так і для держави, як для суб'єкта, що визнає цей правочин як юридичний факт.

Таким чином, констатація недійсності договору є необхідною для забезпечення правової визначеності, коли інша особа, що не має на те правових підстав, видає себе за власника нерухомого майна та підписує договір від його

імені, при цьому договір посвідчується нотаріально, а відомості, що стосуються речових прав, відповідно до цього договору, відображаються в державному реєстрі. Такий підхід забезпечує захист цивільних прав осіб і є відповідним механізмом правового регулювання в рамках цивільного законодавства України.

Висновки. Вважаємо, що в контексті виникнення договірних зобов'язань найважливішою є оцінка договору саме як правочину. Відсутність узгодженості між внутрішньою волею учасників та їх зовнішнім волевиявленням суттєво впливає на дійсність договору, зокрема нотаріально посвідченого правочину. Така невідповідність є підставою для визнання договору недійсним на підставі судового рішення.

Згідно із ч. 3 ст. 203 Цивільного кодексу України, наявність волевиявлення учасників правочину, що повинно відповідати їхній внутрішній волі, є обов'язковим і безумовним елементом для того, щоб правочин мав чинність. Саме додержання цієї вимоги є необхідною умовою для визнання правочину чинним. Таким чином, будь-які порушення цього принципу можуть призвести до недійсності договору.

Договір як документ виступає лише як зовнішній вираз домовленості між сторонами, тобто спосіб формалізації досягнутого погодження. Отже, порушення форми договору або її недоліки не завжди свідчать про відсутність внутрішньої волі та домовленості між учасниками правочину. Тому навіть у разі, коли договір не підписаний однією зі сторін, але насправді домовленість була досягнута, такий правочин можна визнати таким, що має дефект форми, оскільки воля сторін була спрямована на досягнення конкретних правових наслідків.

У разі ж, якщо відсутня внутрішня воля однієї зі сторін на досягнення певного правового результату або коли спостерігається невідповідність між внутрішнім наміром та його зовнішнім вираженням, ми маємо справу з дефектом волі правочину. У такій ситуації, навіть за наявності зовнішніх ознак правочину, його дійсність може бути поставлена під сумнів, оскільки таке волевиявлення не відповідає реальним намірам учасників угоди.

У контексті ст. 638 Цивільного кодексу України, яка стосується правочину, що не відбувся, йдеться про ситуацію, коли сторони не досягли повної згоди стосовно всіх істотних умов договору, необхідних для його набрання чинності. Таким чином, коли сторони не погодили всі умови, що є необхідними для формування правових наслідків договору, не виникає правового зобов'язання між ними. У випадку ж, коли між сторонами була досягнута чітка домовленість, спрямована на встановлення відповідних правовідносин, і були узгоджені всі істотні умови для конкретного виду договору, такий договір вважається укладеним, хоча й може бути визнаний недійсним у судовому порядку за наявності підстав, передбачених цивільним законодавством.

Неукладені (невчинені) правочини є частиною правомірних дій, оскільки їх реалізація не порушує правових норм, на відміну від недійсних правочинів, які в силу їх правової природи є протиправними діями. Такий правочин порушує вимоги закону, тож має наслідки, що суперечать встановленим правовим приписам. Отже, не можна стверджувати, що договір, який хоча й формально укладений і має юридичне значення, є неукладеним, оскільки він є правочином, що вже вчинений і являє собою фактичний юридичний акт, але з погляду цивільного права має характеристику протиправної дії з елементами правопорушення.

Аналогічне положення стосується договорів, що регулюють відносини щодо нерухомого майна. Якщо такий договір містить усі істотні умови, був нотаріально посвідчений та здійснено державну реєстрацію речового права, не можна стверджувати про його неукладеність.

У цьому випадку виправдано говорити суто про недійсність такого правочину, оскільки він як дія, спрямована на набування, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, уже існує для нотаріуса, який виконує функції державного реєстратора, а також для держави як юридичний факт.

Підсумовуючи викладене, висловлюємо переконання, що підроблення підпису сторони правочину, включно з випадками нотаріально посвідчених правочинів, свідчить про те, що така сторона правочину формально присутня, як і її підпис. Проте особа, яка діяла від імені цієї сторони, не мала права та відповідного обсягу повноважень для вираження волі фактичного власника майна.

Такий стан справ є дефектом волі, що створює презумпцію відсутності внутрішньої волі та відповідного волевиявлення сторони на виникнення, зміну чи припинення цивільних правовідносин.

Унаслідок цього виникають підстави для визнання такого правочину, зокрема нотаріально посвідченого, недійсним у судовому порядку відповідно до ч. 3 ст. 203 та ч. 1 ст. 215 ЦК України.

Список використаних джерел:

1. Сулейменов М. К. Недійсні правочини у цивільному праві: проблеми теорії та практики : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції в межах щорічних цивілістичних читань, присвячених 75-річчю проф. Рольфа Кніпера (Алмати, 19–20 травня 2016 р.). Відп. ред. М. К. Сулейменов. Алмати : НДІ приватного права, 2017. 744 с. С. 29–36.
2. Подоляк С. А. Неукладеність господарських договорів – погляд зблизька. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 2. С. 151–154.
3. Уразова Г. О. Чи може визнаватися недійсним неукладений договір? Недійсність правочинів. Коментар судової практики. За заг. ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : Право, 2018. 264 с. С. 10–12.
4. Дзера О. В. Правочини в механізмі регулювання приватних відносин. Оновлення регулювання приватних відносин: проблеми і перспективи : монографія. За заг. ред. О. О. Кота, А. Б. Гриняка, М. М. Великанової. Київ : Алерта, 2024. 296 с. С. 75–113.
5. Трубаков Є. О. Генеза вчення про неукладений договір. *Jurnalul juridic national: teorie și practică*. 2014. № 6 (10). С. 149–152.
6. Трубаков Є. О. Види недоліків складу юридичного факту цивільно-правового договору: поняття і правові наслідки. *Юридична Україна*. 2015. № 4–5. С. 100–104.
7. Пономарьова Т. С. До питання співвідношення понять недійсних та неукладених договорів. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2016. № 4. С. 34–37.

8. Лаврінченко І. А. Проблематика співвідношення дійсності / недійсності з правомірністю / протиправністю правочинів з вадами волі. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2018. № 6. С. 126–132.
9. Хатнюк Н. С. Правова природа оспорюваних правочинів. *Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права*. 2002. № 2. С. 77–80.
10. Крат В. І. Як має бути кваліфікований договір, якщо фізична особа, вказана як сторона договору, його не підписувала? Недійсність правочинів. Коментар судової практики. За заг. ред. І. В. Спасиби-Фатєєвої. Харків : Право, 2018. 264 с. С. 204–207.
11. Трубаков Є. О. Неукладені цивільно-правові договори: поняття, правова природа, правові наслідки : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2015. 225 с.
12. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09#Text>.
13. Аналіз Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ окремих питань судової практики, що виникають при застосуванні судами рекомендаційних роз'яснень, викладених у постанові Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними». URL: <https://ips.ligazakon.net/document/VRR00220>.
14. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16 червня 2020 року у справі № 145/2047/16-ц (провадження № 14-499цс19). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90933484>.
15. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 26 жовтня 2022 року у справі № 227/3760/19-ц (провадження № 14-79цс21). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107219918>.
16. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 27 листопада 2024 року у справі № 204/8017/17 (провадження № 14-29цс23). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123780071>.
17. Окрема думка суддів Великої Палати Верховного Суду до постанови від 27 листопада 2024 року у справі № 204/8017/17 (провадження № 14-29цс23). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123992365>.
18. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення залучення інвестицій та запровадження нових фінансових інструментів : Закон України від 19.06.2020 № 738-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/738-20#Text>.

References:

1. Suleimenov, M.K. (2017). Nediisni pravochyny u tsyvilnomu pravi: problemy teorii ta praktyky: materialy Mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii v mezhakh shchorichnykh tsyvilistychnykh chytan, prysviachenykh 75-richchiu prof. Rolfa Knipera [Invalid Transactions in Civil Law: Problems of Theory and Practice: Proceedings of the International Scientific and Practical Conference within the Annual Civil Readings Dedicated to the 75th Anniversary of Prof. Rolf Knieper] (Almaty, 19–20 travnia 2016 r.). M.K. Suleimenov (Ed.). Almaty: NDI pryvatnoho prava, 29–36 [in Ukrainian].
2. Podoliak, S.A. (2009). Neukladenist hospodarskykh dohovoriv – pohliad zblyzka [Failure to conclude commercial contracts – a close look]. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava – Journal of the Kyiv University of Law*, 2, 151–154 [in Ukrainian].
3. Urazova, H.O. (2018). *Chy mozhe vyznavatysia nediisnym neukladeniy dohovir? Nediisnist pravochyniv. Komentar sudovoi praktyky* [Can an unconcluded contract be declared invalid? Invalidity of transactions. Commentary on judicial practice]. I.V. Spasybo-Fatieieva (Ed.). Kharkiv: Pravo, 10–12 [in Ukrainian].
4. Dzera, O.V. (2024). *Pravochyny v mekhanizmi rehuliuвання pryvatnykh vidnosyn. Onovlennia rehuliuвання pryvatnykh vidnosyn: problemy i perspektyvy: monohrafiia* [Transactions in the mechanism of regulation of private relations. Updating the regulation of private relations: problems and prospects: monograph]. O.O. Kot, A.B. Hryniak, M.M. Velykanova (Eds.). Kyiv: Alerta, 75–113 [in Ukrainian].
5. Trubakov, Ye.O. (2014). Heneza vchennia pro neukladeniy dohovir [The Genesis of the Doctrine of the Unconcluded Contract]. *Jurnalul juridic national: teorie și practică – National legal journal: theory and practice*, 6(10), 149–152 [in Ukrainian].
6. Trubakov, Ye.O. (2015). Vydy nedolikov skladu yurydychnoho faktu tsyvilno-pravovoho dohovoru: poniattia i pravovi naslidky [Types of deficiencies in the composition of the legal fact of a civil law contract: concept and legal consequences]. *Yurydychna Ukraina – Legal Ukraine*, 4–5, 100–104 [in Ukrainian].
7. Ponomarova, T.S. (2016). Do pyttannia spivvidnoshennia poniat nediisnykh ta neukladeniykh dohovoriv [On the question of the correlation of the concepts of invalid and unconcluded contracts]. *Naukovyi visnyk publichnogo ta pryvatnoho prava – Scientific Bulletin of Public and Private Law*, 4, 34–37 [in Ukrainian].

8. Lavrinenko, I.A. (2018). Problematyka spivvidnoshennia diisnosti / nediisnosti z pravomirnistiu / protypravnistiu pravochyniv z vadamy voli [The problem of the correlation of validity/invalidity with legality/illegality of transactions with defects of will]. *Naukovyi visnyk publichnoho ta pryvatnoho prava – Scientific Bulletin of Public and Private Law*, 6, 126–132 [in Ukrainian].
9. Khatniuk, N.S. (2002). Pravova pryroda osporiuvanykh pravochyniv [The legal nature of disputed transactions]. *Visnyk Khmelnytskoho instytutu rehionalnoho upravlinnia ta prava – Bulletin of the Khmelnytsky Institute of Regional Administration and Law*, 2, 77–80 [in Ukrainian].
10. Krat, V.I. (2018). *Yak maie buty kvalifikovanyi dohovir, yakshcho fizychna osoba, vказana yak storona dohovoru, yoho ne pidpysuvala? Nediisnist pravochyniv. Komentar sudovoi praktyky [How should a contract be qualified if the individual named as a party to the contract did not sign it? Invalidity of transactions. Commentary on case law]*. I.V. Spasybo-Fatieieva (Ed.). Kharkiv: Pravo, 204–207 [in Ukrainian].
11. Trubakov, Ye.O. (2015). Neukladenі tsyvilno-pravovi dohovory: poniattia, pravova pryroda, pravovi naslidky [Unconcluded civil contracts: concept, legal nature, legal consequences]. *Candidate's thesis*. Kyiv. nats. un-t im. Tarasa Shevchenka. Kyiv. 225 p. [in Ukrainian].
12. Postanova Plenumu Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 06.11.2009 № 9 “Pro sudovu praktyku rozghliadu tsyvilnykh sprav pro vyznannia pravochyniv nediisnymy” [Resolution of the Plenum of the Supreme Court of Ukraine dated 06.11.2009 No. 9 “On the judicial practice of considering civil cases on declaring transactions invalid”]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09#Text> [in Ukrainian].
13. Analiz Vyshchoho spetsializovanoho sudu Ukrainy z rozghliadu tsyvilnykh i kryminalnykh sprav okremykh pytan sudovoi praktyky, shcho vynykaiut pry zastosuvanni sudamy rekomendatsiinykh roziasnen, vykladenykh u postanovi Plenumu Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 06.11.2009 № 9 “Pro sudovu praktyku rozghliadu tsyvilnykh sprav pro vyznannia pravochyniv nediisnymy” [Analysis of the High Specialized Court of Ukraine for Civil and Criminal Cases of certain issues of judicial practice that arise when courts apply the advisory explanations set out in the Resolution of the Plenum of the Supreme Court of Ukraine dated 06.11.2009 No. 9 “On Judicial Practice in Civil Cases on the Recognition of Transactions as Invalid”]. Retrieved from: <https://ips.ligazakon.net/document/VRR00220> [in Ukrainian].
14. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 16 chervnia 2020 roku u spravi № 145/2047/16-ts (provadzhennia № 14-499ts19) [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court of June 16, 2020 in case No. 145/2047/16-ts (proceedings No. 14-499ts19)]. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90933484> [in Ukrainian].
15. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 26 zhovtnia 2022 roku u spravi № 227/3760/19-ts (provadzhennia № 14-79ts21) [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court of October 26, 2022 in case No. 227/3760/19-ts (proceedings No. 14-79ts21)]. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107219918> [in Ukrainian].
16. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu vid 27 lystopada 2024 roku u spravi № 204/8017/17 (provadzhennia № 14-29ts23) [Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court of November 27, 2024 in case No. 204/8017/17 (proceedings No. 14-29ts23)]. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123780071> [in Ukrainian].
17. Okrema dumka suddiv Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu do postanovy vid 27 lystopada 2024 roku u spravi № 204/8017/17 (provadzhennia № 14-29ts23) [Separate opinion of the judges of the Grand Chamber of the Supreme Court to the resolution of November 27, 2024 in case No. 204/8017/17 (proceedings No. 14-29ts23)]. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123992365> [in Ukrainian].
18. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo sproshchennia zaluchennia investytsii ta zaprovadzhennia novykh finansovykh instrumentiv: Zakon Ukrainy [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Simplifying Investment Attraction and Introducing New Financial Instruments: Law of Ukraine] vid 19.06.2020 № 738-IKh. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/738-20#Text> [in Ukrainian].

Дата надходження статті: 29.07.2025

Дата прийняття статті: 28.08.2025

Опубліковано: 27.10.2025

