



Дмитро ЖУКОВ, партнер ЮФ Pragma

У нашій практиці є спір між фізичними особами за договором про спільну діяльність щодо будівництва таунхаусу. Інвестор не був готовий одразу сплатити 100 % вартості квартири, а тому зобов'язання щодо участі у будівництві (його фінансування) сторони домовилися забезпечити

завдатком у розмірі 20 %, однак замість договору завдатку сторони оформили його розпискою, яка мала ознаки договору позики.

Через підвищення курсу валют інвестор втратив інтерес до будівництва та, користуючись формалізованою нормою Цивільного кодексу України, звернувся з позовом про стягнення позики. Зважаючи на той факт, що норма ЦК України про завдаток вимагає його суворе формальне оформлення, кредитор у порушеному зобов'язанні, забезпеченому завдатком, ризикує двічі: і вартість збудованої квартири не компенсувати, і «завдаток/позику» не повернути.

Треба зауважити, що в такій ситуації варто розглядати спір як приховування одного правочину під виглядом іншого (вчинення удаваного правочину), що передбачено статтею 235 ЦК України, тож необхідно чітко визначити правову природу коштів, що підкреслено у пункті 23 постанови Пленуму Верховного Суду України № 9 від 6 листопада 2009 року «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними»: «...встановивши під час розгляду справи, що

правочин вчинено з метою приховати інший правочин, суд на підставі статті 235 ЦК має визнати, що сторонами вчинено саме цей правочин, та вирішити спір із застосуванням норм, що регулюють цей правочин. До удаваних правочинів наслідки недійсності, передбачені статтею 216 ЦК, можуть застосовуватися тільки у випадку, коли правочин, який сторони насправді вчинили, є нікчемним або суд визнає його недійсним як оспорюваний...».

Враховуючи той факт, що внесені кошти були спрямовані не як аванс за купівлю квартири, а саме як забезпечення обов'язку інвестора взяти участь у сумісному будівництві спільного таунхаусу, передані за такою розпискою кошти через порушення зобов'язання з вини боржника згідно зі статтею 571 ЦК України мають залишитися у кредитора. Проблемою є те, що за статтею 547 ЦК України правочин щодо забезпечення виконання зобов'язання, вчинений із недодержанням письмової форми є нікчемним. Отже, вбачається «порочне коло», коли, визнаючи розписку удаваним договором завдатку, можна зіштовхнутися з її нікчемністю. Враховуючи той факт, що оформлення завдатку «стандартною» розпискою зустрічається надзвичайно часто, законодавцеві необхідно внести зміни до частини 2 статті 547 ЦК України, зазначивши, що нікчемним буде правочин, якщо хоча б однією з його сторін є юридична особа (стаття 208 ЦК України). При цьому вирішення питання стосовно кваліфікації природи коштів, що використовуються у взаємовідносинах між громадянами, залишити на розсуд професійних суддів.

РЕКЛАМА



**ЮРИДИЧЕСКАЯ
ПРАКТИКА**
ГАЗЕТА УКРАИНСКИХ ЮРИСТОВ

www.pravo.ua

Администратор сайта:
web@pravo.ua

Подписка/Отдел продаж:
zakaz@pravo.ua

ПОДПИСКА НА ЭЛЕКТРОННУЮ ВЕРСИЮ ГАЗЕТЫ «ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА»

С подпиской на электронную версию
«Юридической практики» (online-доступ к сайту «ЮП»)
Вы экономите Ваши деньги и время!

При выборе этого варианта Вы получаете:

- Полный доступ к статьям текущего номера
- Полный доступ к архиву публикаций с 1994 года
- Полный доступ к базе образцов юридических документов
- Полный доступ к тематическим разделам (исследования, рейтинги и т.п.)
- Доступ к специальным разделам сайта с эксклюзивными материалами для зарегистрированных пользователей
- Возможность комментировать материалы сайта
- Доступ к новостям на сайте