

Угоди повинні містити:

- 1) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- 2) вид угоди;
- 3) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- 4) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- 5) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- 6) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- 7) договірну ціну;
- 8) права та обов'язки сторін;
- 9) кадастровий номер земельної ділянки;
- 10) момент переходу права власності на земельну ділянку.

Додатком до угоди, за якою здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась).

У заставу можуть передаватися земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності, якщо інше не встановлено законодавством, а також права на них - право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції), якщо інше не передбачено законодавством. Земельна ділянка або право на неї може бути передано у заставу лише за умови присвоєння земельній ділянці кадастрового номера в порядку, визначеному законом.

Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності (або право спільної оренди земельної ділянки), може бути передана (передано) у заставу за згодою всіх співвласників (співорендарів).

Передача в заставу частини земельної ділянки (або права на частину земельної ділянки) здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до документації із землеустрою.

Заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки. Порядок застави земельних ділянок та прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) визначається законодавством.

### **Рецепція інституту недійсності правочинів римського права в правовій системі сучасності**

**Донченко В.М.**, студент Вінницького відділення ННІЗН НАВС

*Науковий керівник:* кандидат юридичних наук *Петровський А.В.*

В Стародавньому Римі специфіка вирішення проблеми недійсності правочинів була обумовлена існуванням та взаємодією двох нормативних систем: цивільного права (*ius civile*), так званого матеріального права та права преторського (*ius honorarium*) - судового права, яке здійснювалося в процесуальній сфері. За *ius honorarium* визнання укладених формально договорів недійсними не могло бути всупереч *ius civile*. Однак претор міг в межах своєї адміністративної влади перешкодити сторонам договору, який на його думку був недійсним, визнавати такий договір недійсним в зв'язку з тим, що сторони самостійно виразили волю укласти такий договір [1]. Тобто, якщо

договір за *ius civile* був недійсним, то за *ius honorarium* він міг набути юридичної сили.

Злиття зазначених двох систем (*ius civile* та *ius honorarium*) відбулося за Юстиніана, який прагнув, з одного боку, зберегти правила та концепції матеріального права, але з іншого боку не міг не відродити процесуальну форму, в якій ці правила колись отримали розвиток. Разом з тим, чітких правил щодо визнання договорів недійсними не було. Як зазначає Д.О. Тузов, в римському праві нараховувалось приблизно 30 термінів, які означали те, що ми сьогодні розуміємо під недійсністю, нікчемністю, оспорюваністю тощо [1]. Однак, римські юристи чітко визначили умови дійсності договору. Відповідно суперечливість умовам дійсності договорів породжувала недійсність договорів.

За *ius civile* недійсними визнавалися правочини, які заборонені законом чи укладені внаслідок аморальності. В цілому правочини визнавалися недійсними за таких умов:

1) договір укладений всупереч волі контрагента;  
2) зміст майбутнього договору суперечить правовим приписам та чинним законам;

3) договір укладений внаслідок помилки (*error*). Помилкою вважалося неправильне уявлення однієї сторони про будь-які речі чи дії. Суттєвими помилками, які впливають на можливість визнання договору недійсними вважаються:

- помилки в характері договору (*error in negotio*), тобто помилка в сутті договору;

- помилки в предметі договору (*error in corpore*). (В D.21.1.1. зазначалося, що продавець зобов'язаний повідомити покупця про всі недоліки раба, а саме: хвороби, недоліки, чи був він втікачем тощо. В разі неповідомлення покупця про зазначені обставини, договір визнавався недійсним та раб повертався продавцю. D.18.1.6, 34. визначають, що не може бути предметом договору: вільна людина, священні та релігійні місця, громадські місця тощо. Тому продаж будь-яких речей, які вилучені з обігу є нікчемною [2]);

- помилки в особі контрагента (*error in persona*) (Так, D.14.4.4. передбачав, що в разі укладення договору з особою, яка перебуває в чужій власності, то позов про визнання договору недійсним може бути допущений до суду [3]. D.20.3.1. передбачав, що не може укласти договір підопічний без опікуна [4, с.49]);

- помилка в праві, тобто незнання законів. Однак помилки в праві прощалися жінкам, солдатам, неповнолітнім та жителям провінцій;

4) договір укладений внаслідок обману (*dolus*), тобто навмисне введення в оману контрагента з метою спонукання його до укладення не вигідної для нього угоди. Обман, як дія, що знищує договір був введений цивільним претором Аквілієм близько 44 р. до н.е. [5]);

5) договір укладений внаслідок примусу, який міг бути двох видів: насильство (*vis absoluta*) та погрози (*metus*);

6) договір укладений всупереч формі, яка передбачена законом або угодою між сторонами. Такими формами були: манципація (*mancipatio*), поступка права (*in iure cessio*), письмові договори та укладення договору за допомогою запитання (*stipulation*) [6].

Процесуальний аспект розгляду позову про визнання договору недійсним розкрито в Інституціях Гая, де розкриті способи захисту порушених прав [7]. Гай зазначає, що існує п'ять способів захисту: 1) *legis act per pignoris capionem* (захист через взяття застави); 2) *legis act per manus injectionem* (ображений кривдника міг рукою притягнути); 3) *legis action sacramento* (зазначений процес

мав дві частини: а) *in iure*, де встановлювалася підстава, яка констатувала претензії сторін і призначався суддя та б) *in iudicio*, де суддя вирішував справу по сутті та виносив рішення, яке було безапеляційним); 4) *legis a. per iudices postulationem* (суддя вирішував не лише питання по сутті, а й визначав розміри права); 5) *legis a. per conditionem a.* (даний спосіб захисту здійснювався у формі святкового запрошення до суду) [8].

Обирає спосіб захисту особа, яка вважає, що укладення договору порушує її особисті права та законні інтереси і вона (особа) має достатні докази порушення її прав.

Беручи до уваги викладене, можна зробити такі висновки: формування сучасної теорії недійсності правочинів (договорів) відбувалося на основі положень, розроблених римськими юристами. Крім того, саме римські юристи заклали і основи процесуального розгляду вимог позивачів та винесення рішення суду, адже головні ідеї та догми, викладені в Дигестах є значимими і сьогодні.

*Список використаних джерел:*

1. Тузов Д.О. Теория недействительности сделок: опыт российского права в контексте европейской правовой традиции. - М.: Статут, 2007. - С. 168.
2. Вещные права на землю в избранных фрагментах из Дигест Юстиниана / Перевод с латинского; Отв. ред. Л.Л. Кофанов. - М.: Статут, 2006. - С. 245-247.
3. Дигесты Юстиниана / Перевод с латинского; Отв. ред. Л.Л. Кофанов.; Т. III. - М.: «Статут», 2003. - С. 285-286.
4. Дигесты Юстиниана / Перевод с латинского; Отв. ред. Л.Л. Кофанов.; Т. IV. - М.: «Статут», 2004. - 780 с.
5. Орач С.М., Тищик Б.Й. Основы римского частного права: Курс лекций. - К.: Юрінком Інтер, 2000. - С. 191.
6. Макарчук В.С. Римське приватне право: навчальний посібник. - К.: Атіка, 2007. - С. 182-188.
7. Гай. Институции / Пер. с латинского Ф. Дыдынского / Под. ред. В.А. Савельева, Л.Л. Кофанова. - М.: Юристъ, 1997. - С. 345.
8. Римське право в Університеті Святого Володимира: у 2 кн. - К.: Либідь, 2010 р. - (Пам'ятки правничої думки Київського університету). - Кн. 2 / уклад. І.С. Гриценко, В.А. Короткий; за ред. І.С. Гриценка. - С. 414-415.