

Журавель Дарина Павлівна,
студентка 1-го курсу магістратури
факультету правничих наук
Національного університету
«Києво-Могилянська академія»

ОГЛЯД ОКРЕМИХ ВИКЛИКІВ КОНВАЛІДАЦІЇ ДОГОВОРІВ, УКЛАДЕНИХ НА ТИМЧАСОВО ОКУПОВАНИХ ТЕРИТОРІЯХ УКРАЇНИ

Анотація. У доповіді розглядаються окремі виклики конвалідації договорів щодо нерухомого майна, укладених на тимчасово окупованих територіях України. Підкреслюється потреба пошуку механізмів їх «зцілення» у межах перехідного правосуддя, а також пропонується застосовувати передбачений у межах рекодифікації підхід до конвалідації договорів, щодо яких не додержано вимоги про нотаріальне посвідчення, до досліджуваних договорів.

160

Із розгортанням збройної агресії росії проти України наприкінці лютого 2014 року українська дійсність почала докорінно змінюватися: поставали й надалі постають численні виклики, зокрема приватно-правові, що, як слушно наголошує Музика Л. А., повинні знаходити відображення у національній цивільно-правовій політиці¹. За продовжуваної окупації частини території України вагомих змін, серед іншого, зазнав цивільний оборот, вихідним елементом якого є укладення цивільно-правових договорів. У цьому контексті важливо, що міжнародне гуманітарне право вимагає від держави-окупанта дотримання на окупованих територіях існуючих у країні зако-

¹ Музика Л. А. Концепція цивільно-правової політики України : монографія. Київ : Паливода А. В., 2020. С. 414–454.

нів, тобто законів України (стаття 43 Положення про закони і звичаї війни на суходолі ²).

Проте рф, не зраджуючи своїй варварській сутності, нехтує принципом *status quo ante*, а натомість впроваджує власне законодавство. Приміром, у Криму згадане відбулося далекого 1 квітня 2014 року із набранням чинності так званого «Договору про прийняття до російської федерації республіки крим і створення у складі російської федерації нових суб'єктів» ³. Тоді як із початком окупації окремих районів Донецької та Луганської областей «нормотворчість» на їхній території свавільно провадила російська окупаційна адміністрація ⁴. Вже з 5 жовтня 2022 року із ратифікацією «договорів» про «прийняття» решти тимчасово окупованих територій до складу рф ⁵, остання продовжила насаджувати власну «правову» систему на відповідних територіях, слідуючи кримському сценарію.

Повертаючись до проблематики укладення цивільно-правових договорів, найбільша увага окупаційної адміністрації властиво була прикута саме до тих з них, предметом яких є нерухомість. Зокрема, «загарбники запровади-

161

² Положення про закони і звичаї війни на суходолі: додаток до IV Конвенції про закони і звичаї війни на суходолі від 18 жовтня 1907 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_222#Text (дата звернення: 20.02.2026).

³ Пункт 209 Рішення Великої палати Європейського суду з прав людини у справі «Україна проти Росії (щодо Криму)» (Заяви № 20958/14 та 38334/18) від 16 грудня 2020 р. URL: https://hudoc.echr.coe.int/rus#_Toc87954870 (дата звернення: 21.02.2026).

⁴ Тимошенко Ю. Огляд законодавства ДНР і ЛНР. Інформаційний портал Харківської правозахисної групи. 2016. URL: <https://archive.khpg.org/1469869560> (дата звернення: 21.02.2026).

⁵ Гуйван О. У Росії опублікували новий текст конституції, куди включили українські території. Суспільні новини. 2024. URL: <https://suspilne.media/289726-v-rosii-opublikovali-novij-tekst-konstitucii-kudi-vklucili-ukrainski-teritorii/> (дата звернення: 21.02.2026).

ли свої “правила” оформлення договорів купівлі-продажу нерухомого майна; вони передбачають необхідність так званої “легалізації” правовстановлюючих документів на нерухомість, отримання нового технічного паспорта об’єкта та звернення до місцевого нотаріуса»⁶. Як справедливо наголосив ЄСПЛ у справі «Кіпр проти Туреччини», «для людей, які проживають на тимчасово окупованих територіях, життя триває»⁷. Отже, мешканці окупованих територій почасти вимушені слідувати окресленим вимогам насадженого законодавства держави-окупанта, аби розпорядитися власною нерухомістю.

Втім, титули на нерухоме майно, одержані у результаті укладення таких договорів, як і самі договори, жодним чином не можуть бути визнані державою Україна. Відповідно до частини п’ятої статті 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» від 15 квітня 2014 р. № 1207-IV⁸ (далі — Закон) набуття та припинення права власності на нерухоме майно, яке знаходиться на тимчасово окупованій території, здійснюється відповідно до законодавства України за межами тимчасово окупованої території. Натомість будь-який правочин щодо неру-

⁶ Харланова А. Розпорядження нерухомим майном, що знаходиться на тимчасово окупованих територіях України. *Право в умовах війни*. 2022. URL: <https://law-in-war.org/rozporyadzhennya-neruhomym-majnom-shho-znahodytsya-na-tymchasovo-okupovanyh-terytoriyah-ukrayiny/> (дата звернення: 21.02.2026).

⁷ Пункт 96 Рішення Великої палати Європейського суду з прав людини у справі «Кіпр проти Туреччини» (Заява № 25781/94) від 10 травня 2001 р. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-59454%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-59454%22]}) (дата звернення: 20.02.2026).

⁸ Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України: Закон України від 15 квітня 2014 р. № 1207-VII в ред. Закону України від 19 травня 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18#Text> (дата звернення: 21.02.2026).

хомого майна, зокрема щодо земельних ділянок, вчинений з порушенням цього Закону, інших законів України, вважається недійсним з моменту вчинення (частина шоста статті 15 Закону), тобто нікчемним.

Беззастережно підтримуючи закріплений у національному законодавстві підхід, варто наголосити, що під час майбутньої реінтеграції тимчасово окупованих територій Україна неминуче зіткнеться з викликами конвалідації досліджуваних договорів. До того ж, з огляду на тривалість продовжуваної російської окупації, ця проблематика, ймовірно, становитиме окремий напрям перехідного правосуддя (*transitional justice*) як «повного спектру процесів і механізмів, пов'язаних із намаганням суспільства прийняти спадщину масштабних зловживань минулого»⁹.

Харитонов Є. та Білошкурський М. пропонують вирішувати проблему укладення договорів, предметом яких є нерухоме майно, всупереч вимогам частини п'ятої статті 11 Закону «зобов'язуванням учасників такого правочину, якщо він відповідає їх внутрішній волі, вчинити його повторно відповідно до вимог українського законодавства»¹⁰. Ба більше, дослідники наполягають на потребі переукладення усього ланцюга договорів щодо кожного окремого об'єкта нерухомості¹¹. Наведені пропозиції видаються слушними, адже дозволять тим особам, які дійсно прагнули розпорядитися власним майном у відповід-

163

⁹ Доповідь Генерального Секретаря ООН «Верховенство права та перехідне правосуддя в конфліктних та постконфліктних суспільствах» від 23 серпня 2004 р. № S/2004/616. С. 4. URL: <http://archive.ipu.org/splz-e/unga07/law.pdf> (дата звернення: 21.02.2026).

¹⁰ Харитонов Є., Білошкурський М. Проблемні питання конвалідації недійсних правочинів, учинених на тимчасово окупованих територіях та «сірій зоні». *Часопис цивільстики*. 2024. № 53. С. 10–11. URL: <http://clj.nuoua.od.ua/archive/53/3.pdf> (дата звернення: 02.02.2026).

¹¹ Там само.

ний спосіб, уникнути юридичної невизначеності та триваліших судових процесів.

Однак такий механізм, вочевидь, не адресує «випадки, коли правочини неможливо переукласти з об'єктивних причин (смертю однієї зі сторін тощо)»¹², про що зазначають й самі автори. Щонайважливіше, він також не здатен забезпечити правову визначеність у разі, якщо такі договори уклалися під впливом насильства або тяжкої обставини і на вкрай невигідних умовах, що є «своєрідною нормою, коди йдеться про знаходження на окупованій території»¹³.

Звідси, видається необхідним долати (або ж, навпаки, ні) дефекти тих договорів, які не були добровільно переукладені сторонами, у судовому порядку. Згідно з частиною другою статті 215 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України)¹⁴ нікчемний правочин може бути визнаний судом дійсним лише у випадках, встановлених цим Кодексом. Водночас жодна зі статей, яка передбачає такі випадки (статті 218–221, 224, 226 ЦК України), не дозволяє «зцілити» договір щодо нерухомого майна, яке знаходиться на тимчасово окупованій території, укладений не за межами тимчасово окупованої території (всупереч вимогам частини 5 статті 11 Закону).

Така колізія зумовлюється тим, що, на відміну від можливості конвалідації, нікчемність правочину, відповідно до тієї ж частини другої статті 215 ЦК України, може бути встановлена не лише Кодексом, а й іншим законом. Ана-

¹² Там само. С. 11.

¹³ Лист Нотаріальної палати України від 22 січня 2021 р. № 3/5. URL: <https://npu.ua/wp-content/uploads/2021/01/proekt-deokup.pdf> (дата звернення: 02.02.2026).

¹⁴ Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV у ред. Закону України від 1 лютого 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 02.02.2024).

логічний підхід зберігається й у статті 230 (Недійсність договору) проекту ЦК України (Кодексу права приватного) від 22 січня 2026 р. № 14394 (далі — проект ЦК України)¹⁵. Втім, подібне взагалі виключає конвалідацію договорів, укладених на тимчасово окупованих територіях, як один із механізмів перехідного правосуддя. У свою чергу, це може завадити повній реінтеграції відповідних територій, а тому потребує уваги у межах триваючого реформування приватного права в Україні.

Зрештою, наріжним також залишається питання, які саме договори щодо нерухомого майна, укладені на тимчасово окупованих територіях, слід конвалідувати. Так, деякі дослідники вдаються до паралелей із договорами, під час укладення яких не додержано вимоги закону про нотаріальне посвідчення¹⁶. Хоч це почасти видається слухним, адже органи нотаріату України припинили функціонувати на тимчасово окупованих територіях, згадана частина п'ята статті 11 Закону встановлює імперативну вимогу укладати досліджувані договори за межами тимчасово окупованих територій. Остання істотно відрізняється від формальної вимоги нотаріального посвідчення, оскільки спрямована на гарантування легітимності договору у правовому полі України, а також недопущення визнання актів окупаційних органів щодо титулів на нерухомість.

165

¹⁵ Проект Цивільного кодексу України (Кодексу приватного права) від 22 січня 2026 р. № 14394. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/69528> (дата звернення: 21.02.2026).

¹⁶ Бовк М. Конвалідація договору у разі недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення. Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні : збірник тез доповідей учасників наук.-практ. сем. (Львів, 10 листопада 2023 р.). Львів : ЛьвДУВС, 2023. С. 22. URL: <https://files.znu.edu.ua/files/Bibliobooks/Inshi78/0057596.pdf#page=20> (дата звернення: 02.02.2026).

Крім цього, частина друга статті 220 ЦК України уможливорює конвалідацію договору судом лише у тому разі, коли одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення. Подібне, втім, не застосовне до договорів, укладених на тимчасово окупованих територіях, коли *de facto* обидві сторони в силу тих чи інших обставин не зверталися за посвідченням до українських нотаріусів. Справедливо підкреслити, що проект ЦК України у частині третій статті 235 (*Юридичні наслідки недодержання вимоги закону щодо нотаріального посвідчення договору*) уже передбачає можливість конвалідувати договір, якщо він відповідав справжній волі сторін, а нотаріальному посвідченню перешкоджала обставина, що не залежала від їхньої волі.

Підсумовуючи, вважаємо за доцільне екстраполювати згаданий щойно підхід й на договори щодо нерухомого майна, що були укладені в межах тимчасово окупованих територій України. Як встановлення справжньої волі сторін таких договорів, так і об'єктивності обставин, що унеможливлювали їх укладення відповідно до вимог частини 5 статті 11 Закону, дозволить подолати їх дефекти та забезпечити стабільність цивільного обороту, не знехтувавши принципом добросовісності.