

## ВИЗНАННЯ ОЗНАК ОБМАНУ ТА ПОМИЛКИ ЯК ПІДСТАВА НЕДІЙСНОСТІ ПРАВочИНУ

У статті визначено дефініцію обману при вчиненні правочину. Обґрунтована різниця між фіктивним і удаваним правочином. Розглянуто питання стосовно пороку волі в правочинах, вчинених під впливом обману, так само як і в правочинах під впливом помилки. Проаналізовано, що на даний час є неоднотайність позицій у науковців з приводу того, хто може звернутись із позовом до суду про визнання правочину недійсним. Автором розкрито сутність помилки. Відзначено, що помилка внаслідок власного недбалства, незнання закону чи неправильного його тлумачення однією зі сторін не є підставою для визнання правочину недійсним.

**Ключові слова:** іпотека, удаваний правочин, нерухоме майно, обман, помилка, укладення, фіктивний правочин, воля, волевиявлення, договір дарування, договір довічного утримання.

**Постановка проблеми.** Неабияку частку спорів, які розглядаються судами, становлять справи про визнання недійсними договорів під впливом обману або помилки, найчастіше це пов'язано із відчуженням нерухомого майна. Аналіз цих справ сприяє захисту інтересів уведеної в обман особи. Тому визначення поняття обману, помилки та їх ознак з теоретичної точки зору та з урахуванням судової практики є досить актуальною проблемою.

**Мета роботи** – загальне дослідження правової природи обману, помилки як підстави визнання правочину недійсним. Для досягнення цієї мети необхідно вирішити взаємопов'язані **завдання:** 1) проаналізувати правову природу обману та помилки; 2) виділити основні та правозначущі ознаки, форми визнання правочину недійсним; 3) дослідити судову практику при розгляданні спорів про визнання правочинів недійсними.

**Об'єктом** дослідження є цивільні правовідносини, що виникають з приводу вчинення правочинів під впливом обману, помилки.

**Предметом** дослідження є наукові погляди, ідеї, концепції і теорії науковців, дослідників, нормативно-правові акти України і практика їх застосування щодо недійсності правочинів, вчинених під впливом обману, помилки.

**Аналіз останніх досліджень.** Проблемам недійсності правочинів, вчинених унаслідок обману, присвячували свої праці такі вчені, як: М. М. Агарков, М. І. Брагінський, М. А. Блінова, П. Гаврилов, Д. М. Генкін, О. В. Дзера, В. І. Жекова, А. Загуровський, О. С. Іоффе, Є. Коломієць, Н. Козяр, Д. І. Мей-

ер, О. Отрадна, І. С. Перетерський, Н. В. Рабинович, К. Л. Разумова, І. В. Спасибо-Фатєєва, Є. О. Харитонов, Н. С. Хатнюк, В. П. Шахматова тощо. Але питання правової природи обману та помилки і досі залишається дискусійним.

**Виклад основного матеріалу.** Серед підстав визнання правочину недійсним особливої уваги заслуговує його фіктивність та удаваність, оскільки більшість з них вчиняється шляхом недотримання вимог законодавства, що спричиняє значну шкоду суб'єктам (фізичним особам) і державі.

Між фіктивним і удаваним правочином є спільні та відмінні ознаки. Спільною ознакою є те, що розбіжність між волею та її зовнішнім виявом стає наслідком навмисних дій його учасників, які мають за мету одержання всіма його учасниками або одним із них певної користі. Фіктивний та удаваний правочин (статті 234, 235 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)) подібні за підставами їх недійсності: в обох випадках волевиявлення не відповідає дійсній волі сторін.

Стаття 234 ЦК України визначає фіктивний правочин як такий, що вчинений лише для вигляду, без наміру створення правових наслідків, які обумовлюються цим правочином, а ст. 235 ЦК України визначає удаваний правочин як юридичний факт, вчинений сторонами з метою приховання іншого правочину, який вони насправді вчинили. У разі удаваного правочину метою сторін є досягнення певних правових наслідків, але відсутній намір створити ті правові наслідки, які задекларовані у правочині.

Отже, відповідно до ст. 215 ЦК України правочин є недійсним у разі недодержання сторонами при його

укладанні вимог, що встановлені законом. Крім того, законом встановлено конкретні випадки, при настанні яких правочин може бути визнаний недійсним у судовому порядку. Так, згідно зі статтями 229–230 ЦК України недійсними правочинами визнаються такі: правочин, вчинений особою помилково, та правочин під впливом обману [1, с. 91].

При укладенні правочину під впливом обману формування волі потерпілого відбувається не вільно, а внаслідок недобросовісних дій інших осіб, що полягали у здійсненні впливу на формування волі потерпілого шляхом повідомлення йому таких відомостей, які спонукають потерпілого до укладення договору [2, с. 34]. О. І. Длугош передбачає, що обман при вчиненні правочину – це навмисне введення в оману контрагентом (особою, на користь якої вчинено правочин) або третьою особою з відома контрагента (особи, на користь якої вчинено правочин) учасника правочину, що призводить до неправильного сприйняття ним природи (правової мети) правочину, прав та обов'язків сторін, таких властивостей і якостей речі, які значно знижують її цінність або можливість використання за цільовим призначенням [3].

Отже, недійсність правочинів під впливом обману викликана вадою волі. У правочинах, вчинених під впливом обману, так само як і в правочинах під впливом помилки, бачать порок волі чи, по-перше, в розбіжності волі і волевиявлення, чи, по-друге, порочності формування волі.

До прихильників першого підходу можна віднести М. І. Брагінського [4], Р. О. Халфіну [цит. за: 5, с. 300–302]. До прихильників другого, наприклад, О. С. Йоффе, на його думку, сам процес формування волі протікає тут ненормально, і тому правочин, який страждає вадами волі, визнається недійсним [6, с. 295].

За висловленням О. В. Гутнікова, воля на вчинення правочину відповідає волевиявленню, проте формується воля невільно [7, с. 17]. Схожої точки зору дотримується й І. Б. Новицький [8, с. 67–68] та О. І. Длугош [3].

На противагу висловленим позиціям Ю. С. Гамбаров вбачає порок волі у «виключенні самовизначення» [9, с. 760], а Н. В. Рабинович бачить у правочинах, вчинених під впливом обману, порок волі в її «несамостійності» [10, с. 68].

На думку Є. В. Васьковського між обманом і вчиненням правочину повинен бути причинний зв'язок, тобто обман має бути таким, що без нього правочин не був би вчинений (*dolus causam dans*). В іншому випадку немає підстави знищувати правочин, оскільки він був би вчинений і без будь-якого обману [11, с. 143].

Отже, більшість учених радянського періоду під обманом розуміли таку поведінку, за допомогою якої одна особа викликає в іншій неправильне уявлення (вводить в оману) свідомо.

Учені сучасного періоду, такі як З. Ромовська, розглядає обман як процес, спрямований на паралізацію волі майбутнього контрагента, і як результат проявився у настанні таких правових наслідків, які за звичайних умов не могли би настати [12, с. 398]. О. Дзера, О. Отраднова зазначають, що обманом є навмисне введення однією стороною правочину другої сторони в оману щодо обставин, які мають істотне значення з метою вчинення правочину [13, с. 7].

Інакше кажучи, правочин може бути визнаний вчиненим під впливом обману у випадку навмисного цілеспрямованого введення однією стороною правочину другої сторони в оману щодо фактів, які впливають на укладення правочину та мають істотне значення.

При визначенні того, чи мають обставини істотне значення для потерпілого, необхідно виходити з критерію того, чи уклала б дана особа такий правочин, якби їй було відомо про такі обставини. Якщо при розгляді справи суд дійде висновку, що правочин не був би укладено за умови повідомлення потерпілому про дійсні обставини, то укладений правочин слід визнавати недійсним.

Нагадаємо, що волевиявлення – це зовнішній прояв волі особи не забороненими законом способами, що робить її доступною для інших осіб і є засобом досягнення правової мети правочину.

При цьому не можна надати перевагу волі чи волевиявленню при вчиненні правочину, оскільки волевиявлення має відповідати справжній та правильно сформованій волі на вчинення правочину [3]. Тобто обман – це дія на процес формування волі особи.

Зрозуміло, що волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі. Якщо особа була ініціатором укладення договору, в момент підписання була ознайомлена з усіма умовами договору, то могла обирати або не погоджуватись на певні умови. І на випадок оспорення договору, який укладений під впливом обману, особа, яка діяла під впливом обману, повинна доказати умисел у діях однієї зі сторін правочину, істотність значення обставин, щодо яких особу введено в оману, і сам факт обману.

Обман може відноситися як до елементів самого правочину, так і до обставин, які перебувають за його межами, у тому числі до мотивів, якщо вони мали значення для формування волі учасника правочину. При цьому обманні дії можуть вчинятися в активній

формі або ж полягати у бездіяльності (умисне замовчування про факти, які можуть перешкодити вчиненню правочину) [5, с. 373]. Відповідно до ч. 1 ст. 230 ЦК України обман має місце, якщо сторона заперечує наявність обставин, які можуть перешкодити вчиненню правочину, або якщо вона замовчує їх існування.

Ознакою обману, на відміну від помилки, є умисел (активна форма): особа знає про наявність чи відсутність певних обставин і про те, що друга сторона, якби вона володіла цією інформацією, не вступила б у правовідносини, невігідні для неї. Обман також має місце, якщо сторона заперечує наявність обставин, які можуть перешкодити вчиненню правочину, або якщо вона замовчує їх існування [14, с. 224].

Неможливо обманути з необережності, тому що цим особа може сприяти виникненню помилки в іншої особи. А наявність умислу особи щодо введення потерпілого в оману необхідно доводити, оскільки кожна особа повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на обставини своїх вимог чи заперечень.

У ст. 230 ЦК України законодавець не зазначає, хто може звернутись із позовом до суду про визнання такого правочину недійсним. Така невизначеність зумовлює неодностайність позицій у науковців з даного приводу. Зокрема, одні автори стверджують, що позивачем може бути лише особа, яка вчинила правочин під впливом обману [15, с. 68], інші ж вважають, що з позовом про визнання правочину, вчиненого під впливом обману, недійсним та відшкодування збитків можуть звертатися як потерпілий, так й інші заінтересовані особи [13, с. 13–14]. Дійсно, оскільки до суду за захистом має право звернутися кожна особа у разі порушення, невизнання або оспорювання її цивільного права [16].

Очевидно, що саме позивач як сторона, яка діяла під впливом обману, повинен довести наявність умислу з боку відповідача, істотність значення обставин, щодо яких її введено в оману, і сам факт обману. Проаналізуємо це на прикладі судової практики. Так, із матеріалів справи вбачається, що позивача в банк було запрошено шляхом обману, про те, що від нього потрібна формальна участь. Підписуючи договір поруки, позивач мав можливість ознайомитися з його змістом. Отже, при підписанні договору позичальник усвідомлював наслідки укладення договору. Посилання позивача на те, що до укладення договору ОСОБА\_2 стверджувала, що основні зобов'язання буде нести тільки вона, а він не буде нести ніяких зобов'язань, – не має істотного значення [17].

Оскільки, обман щодо мотивів правочину не має істотного значення, то не мають істотного значення для визнання правочину недійсним під впливом обману: будь-які твердження, хто і коли буде нести зобов'язання; будь-які передбачення, що особа має на меті щось інше, ніж передбачають умови договору; зміна ставлення особи до укладеного нею договору, під впливом тих чи інших обставин, і не може бути доказом її обману в момент його укладання.

Позов підлягає задоволенню тільки тоді, коли в судовому засіданні належними та допустимими доказами доведено, що між позивачем та відповідачем договір укладався під дією умисного обману позивача відповідачем, а тому такий договір необхідно визнати недійсним. Так, із матеріалів справи стає зрозумілим, що договір купівлі-продажу сторони уклали фіктивно, оскільки майно не передавалося і договір не передбачав настання наслідків, які ним обумовлювалися. Але позивач не заявляв таких позовних вимог, позивачем обумовлено свій позов фактом обману зі сторони відповідача. Відповідач визнав, що договір купівлі-продажу укладався з його умислом на обман позивача, оскільки він обіцяв у короткий термін сплатити кредит і переоформити будинок на ім'я позивача. Значення такої обставини при укладанні договору купівлі-продажу було істотним для позивача, який був переконаний відповідачем у поверненні свого майна [18].

Вважаємо, що не можна вважати пасивною формою (свідоме замовчування дійсних фактів, які можуть перешкодити укладенню правочину) укладання додаткових правочинів та неповідомлення про них позивача, оскільки це вже є підставою для оспорювання законності укладання цих додаткових правочинів без згоди та повідомлення позивачки та інших іпотекдержателів. Так, як вбачається з позовної заяви, позивачка просить суд визнати договір іпотеки недійсним у зв'язку з тим, що він був укладений під впливом обману, оскільки від неї було замовчано існування на момент укладання договору іпотеки додаткового правочину [19].

Та якою би не була форма обману, суть його полягає в тому, що недобросовісний контрагент створює у добросовісного неправдиве уявлення про певні обставини і переконує його в обов'язку або вигоді передачі майнових прав зацікавленій стороні [20, с. 12].

Сторона за договором може здійснювати вплив безпосередньо, а також через третіх осіб, але дії третіх осіб повинні впливати на волю потерпілого до укладення договору. Отже, для кваліфікації недійсності правочинів, вчинених під впливом обману, особливе значення має встановлення суб'єкта, від якого виходить обман.

Обман може бути результатом не лише дій сторони за договором, а й третіх осіб, які не є учасниками договору. Так, Н. В. Рабинович вважає, що обман має місце і тоді, коли сторона в правочині використовувала обманні дії третьої особи. Неприпустимо використання чужої помилки у розрахунок на те, що саме наявність цієї помилки слугуватиме підставою для вчинення правочину [10, с. 69].

Якщо обман здійснений третьою особою за власною ініціативою, підстав для визнання правочину недійсним, вчиненого під впливом обману, немає. Вплинути шляхом обману на потерпілого вчинити правочин може тільки контрагент, однак будь-яким способом – як безпосередньо, так і через третіх осіб, але з відома контрагента або в його інтересах. Такий висновок підтверджується тим, що саме сторона, яка застосувала обман, зобов'язана відшкодувати другій стороні збитки та моральну шкоду, що завдані у зв'язку із вчиненням цього правочину ч. 2 ст. 230 ЦК України [16].

Якщо обман є результатом дій третіх осіб, які не є учасниками договору, то вважаємо, що в цьому випадку обов'язковим для визнання договору недійсним є те, що сторона за договором навмисне використовувала б обман третьої особи. Тобто необхідний елемент введення в оману саме договірною стороною, оскільки суб'єктом обману для визнання правочину недійсним за ст. 230 ЦК України є лише одна із сторін правочину.

Сторона, яка обманула, зобов'язана відшкодувати іншій стороні збитки в подвійному розмірі та моральну шкоду, що завдані у зв'язку із вчиненням правочину. Варто враховувати, що обман стосовно мотиву, тобто внутрішнього спонукання особи до здійснення правочину, не має істотного значення. Зокрема, обман щодо фінансового становища контрагента як мотиву правочину не може бути підставою для визнання правочину недійсним.

Окрім обману, особа може ще й помилятися при вчиненні правочину. Звідси, помилка як дефект волі при вчиненні правочину – це неправильне сприйняття учасником правочину природи (правової мети) правочину, прав та обов'язків сторін, таких властивостей і якостей речі, які значно знижують її цінність або можливість використання за цільовим призначенням, що виникло в результаті її власного недбальства або необережної поведінки контрагента (особи, на користь якої вчинено правочин) [3].

Воля особи до вчинення правочину та результат правочину не узгоджуються в разі помилки, якщо вона має істотне значення. Найчастіше хибне сприйняття стосується правової природи та предмета правочину, що може виникнути при визначенні тотожності предмета.

Помилка внаслідок власного недбальства, незнання закону чи неправильного його тлумачення однією зі сторін не є підставою для визнання правочину недійсним. Так, у судовому засіданні було з'ясовано, що позивачка подарувала для ОСОБА\_3 житловий будинок та земельну ділянку, він обіцяв здійснювати за нею довічний догляд, надавати допомогу і піклування, а у разі смерті поховати. Обставини, на які ОСОБА\_2 посилається як на підтвердження такої помилки зокрема, що вона неправильно сприймала фактичні обставини укладених правочинів, вважаючи їх договорами довічного утримання, спростовується змістом, що міститься у наведених пунктах договорів дарування [21].

Згідно зі ст. 60 Цивільного процесуального кодексу України (далі – ЦПК України) кожна сторона зобов'язана довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень, крім випадків, встановлених ст. 61 ЦПК України.

Обставини, щодо яких помилилася сторона правочину, мають існувати або, навпаки, бути відсутніми саме на момент вчинення правочину. Сторона на підтвердження своїх вимог про визнання правочину недійсним повинна довести, що така помилка насправді мала місце, тобто надати докази, які б свідчили про її помилку щодо істотних обставин правочину. При цьому не має правового значення помилка щодо розрахунку одержання користі від вчиненого правочину.

Отже, якщо особа помилилась унаслідок власного недбальства й уклала договір дарування, а передбачала договір довічного утримання, то її вимоги виконувати взяті на себе обов'язки по догляду ним не можуть бути взятими до уваги, оскільки укладення договору дарування не пов'язане із виконанням обдарованою будь-яких дій майнового або немайнового характеру на користь дарувальника зараз або в майбутньому.

До удаваних правочинів наслідки недійсності, передбачені ст. 216 ЦК України, можуть застосовуватись, тільки якщо правочин, який сторони дійсно мали на увазі, є нікчемним, або суд визнає його недійсним як оспорюваний. Суд визнає його недійсним із застосуванням двосторонньої реституції, тобто у разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину. А у разі неможливості такого повернення – відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування. Особливість цих правочинів полягає у тому, що фізичні та юридичні особи, укладаючи їх, не намагаються згідно з умовами правочинів нічого передавати й у результаті нічого не

передають. А оскільки умови не виконані, єдиною санкцією для учасників може бути визнання правочинів недійсними. Хоча реституція не передбачена у ст. 16 ЦК України як один із способів захисту, але її цілком можна вважати окремим способом захисту цивільних прав, які порушуються у зв'язку з недійсністю правочину.

**Висновки.** Підсумовуючи, вкажемо, що, по-перше, правочин може бути визнаний вчиненим під впливом обману у випадку навмисного цілеспрямованого введення однією стороною правочину другої сторони в оману щодо фактів, які впливають на укладення правочину та мають істотне значення; по-друге, оскільки, обман щодо мотивів правочину не має істотного значення, то не мають істотного значення для визнання правочину недійсним під впливом обману: будь-які твердження, хто і коли буде нести зобов'язання; будь-які передбачення, що особа має на меті щось інше, ніж передбачають умови договору; зміна ставлення

особи до укладеного нею договору, під впливом тих чи інших обставин, і не може бути доказом її обману в момент його укладання; по-третє, не можна вважати пасивною формою (свідоме замовчування дійсних фактів, які можуть перешкодити укладенню правочину) укладання додаткових правочинів та неповідомлення про них позивача, оскільки це вже є підставою для оспорування законності укладання цих додаткових правочинів без згоди та повідомлення позивачки та інших іпотекoderжателів; по-четверте, якщо обман є результатом дій третіх осіб, які не є учасниками договору, то обов'язковим для визнання договору недійсним є те, що сторона за договором навмисне використовувала б обман третьої особи; по-п'яте, якщо особа помилилась унаслідок власного недбальства й уклала договір дарування, а передбачала договір довічного утримання, то її вимоги виконувати взяті на себе обов'язки по догляду ним не можуть бути взятими до уваги.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Розгон О. В. Визнання недійсними договорів щодо нерухомого майна, вчинених особою помилково або під впливом обману (удавані правочини) / О. В. Розгон // Мала енцикл. нотаріуса. – 2012. – № 3. – С. 90–98.
2. Диба І. Недійсність договорів, укладених під впливом обману / І. Диба // Юрид. вісн. України. – № 32 (13–19 серп. 2005 р.). – С. 33–38.
3. Длугош О. І. Недійсність правочинів з дефектами волі [Електронний ресурс] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Длугош Оксана Іванівна ; Нац. акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва. – К., 2013. – 19 с. – Режим доступу: <http://mydisser.com/ru/catalog/view/6/44/13796.html>.
4. Брагинский М. И. Общее учение о хозяйственных договорах [Електронний ресурс] / М. И. Брагинский. – Минск : Наука и техника, 1967. – 260 с. – Режим доступу: <http://forum.yurclub.ru/index.php?app=downloads&showfile=2200>.
5. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина. – М. : Юрайт-Издат, 2003. – 880 с.
6. Иоффе О. С. Избранные труды : в 4 т. Т. 2 / О. С. Иоффе. – СПб., 2004. – 296 с.
7. Гутников О. В. Недействительные сделки в гражданском праве. Теория и практика оспаривания / О. В. Гутников. – М. : Бератор-Пресс, 2003. – 576 с.
8. Новицкий И. Б. Недействительные сделки / И. Б. Новицкий // Вопросы советского гражданского права. Сб. 1 / под ред. М. М. Агаркова. – М. ; Л., 1945. – С. 31–73.
9. Гамбаров Ю. С. Гражданское право. Общая часть / Ю. С. Гамбаров ; под ред. и с предисл. В. А. Томсинова. – М. : Зерцало, 2003. – 816 с.
10. Рабинович Н. В. Недействительность сделок и ее последствия / Н. В. Рабинович. – Л. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1960. – 171 с.
11. Васильковский Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васильковский ; под ред. В. С. Ем. – М. : Статут, 2003. – 142 с.
12. Ромовська З. Українське цивільне право. Спадкове право: Академічний курс : підручник / З. Ромовська. – К. : Атіка, 2005. – 560 с.
13. Дзера О. Недійсність правочину за новим Цивільним кодексом України / О. Дзера, О. Отраднова // Юрид. Україна. – 2003. – № 10. – С. 5–18.
14. Давидова І. В. Поняття та ознаки обману як підстави недійсності правочину / І. В. Давидова // Акт. пробл. держави і права. – 2011. – Вип. 59. – С. 218–225.

15. Романюк Я. М. Коментар постанови Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними». Практика розгляду Верховним Судом України цивільних справ про визнання правочинів недійсними / Я. М. Романюк. – К. : Істина, 2012. – 222 с.
16. Длугош О. І. Визнання недійсним правочину, вчиненого під впливом обману [Електронний ресурс] / О. І. Длугош // Форум права. – 2011. – № 3. – С. 217–221. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP\\_index.htm\\_2011\\_3\\_40.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2011_3_40.pdf).
17. Про визнання договору поруки недійсним [Електронний ресурс] : рішення київ. район. суду м. Харкова. Справа № 640/6433/14-ц. 28 лип. 2014 р. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/40540559>.
18. Про визнання договору купівлі-продажу недійсним [Електронний ресурс] : рішення Колегії суддів судов. палати у цив. справах апеляц. суду Кіровоград. обл. Справа № 389/3228/13-ц,2-/389/856/13.15.08.2014. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/40206948>.
19. Про визнання договору іпотеки недійсним, відшкодування матеріальних збитків та моральної шкоди [Електронний ресурс] : рішення Красногвард. район. суду м. Дніпропетровська. Справа № 204/9104/13-ц. 24 листоп. 2014 р. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/41675377>.
20. Артемов В. В. Недействительность сделок и их последствия: некоторые аспекты / В. В. Артемов // Юрист. – 2002. – № 6. – С. 10–14.
21. Про визнання недійсними договорів дарування нерухомого майна [Електронний ресурс] : рішення Полон. район. суду Хмельниц. обл. Справа № 681/1789/14-ц. 14 листоп. 2014 р. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/41441734>.

## REFERENCES

1. Rozghon O. V. Vyznannia nediisnymiy dohovoriv shchodo nerukhomoho maina, vchynenykh osoboio pomytkovo abo pid vplyvom obmanu (udavani pravochyny) (Invalidation of Contracts on Immovable Property by a Person Under the Influence of Error or Fraud (Fictitious Transactions)), *Naukovo-praktychnyi zhurnal «Mala entsyklopediia notariususa»*, No. 3, 2012, pp. 90–98.
2. Dyba I. Nediisnist dohovoriv, ukladenykh pid vplyvom obmanu (The Invalidity of Contracts Concluded Under the Influence of Fraud), *Yurydychnyi visnyk Ukrainy* No. 32 (13–19 serpnia 2005), pp.33–38.
3. Dluhosh O. I. *Nediisnist pravochyniv z defektamy voli* (Void Contract with Defects Will), avtoref. dys. ... kand. yuryd. nauk, 12.00.03, Dluhosh Oksana Ivanivna, Nats. akad. prav. nauk Ukrainy, NDI pryvat. prava i pidpriemnytstva, K., 2013, p. 19 [Elektronnyi resurs], rezhym dostupu: <http://mydisser.com/ru/catalog/view/6/44/13796.html>.
4. Braginskiy M. I. *Obschee uchenie o hozyaystvennykh dogovorakh* (General Theory of Economic Contracts), M. I. Braginskiy, Minsk, *Nauka i tehnika*, 1967, p. 260, [Elektronnyi resurs] – rezhim dostupu: <http://forum.yurclub.ru/index.php?app=downloads&showfile=2200>.
5. *Kommentariy k Grazhdanskomu kodeksu Rossiyskoy Federatsii, chasti pervoy* (Commentary to the Civil Code of the Russian Federation, of the First Part), pod red. T. E. Abovoy, A. Yu. Kabalkina, M., Yurayt-Izdat, 2003, p. 880.
6. Ioffe O. S. *Izbrannyye trudy* (Selected Works). V 4 t. T. 2, O. S. Ioffe, S. Pb., 2004, p. 296.
7. Gutnikov O. V. *Nedeystvitelnyie sdelki v grazhdanskom prave. Teoriya i praktika osparivaniya* (Invalid Transaction in Civil Law. Theory and Practice of Contesting), O. V. Gutnikov, M., Berator-Press, 2003, p. 576.
8. Novitskiy I. B. *Nedeystvitelnyie sdelki, Voprosy sovetskogo grazhdanskogo prava. Sb.1* (Invalid Transaction. Questions of Soviet Civil Law), pod red. M. M. Agarkova, M., L., 1945, pp. 31–73.
9. Gambarov Yu. S. *Grazhdanskoe pravo. Obschaya chast* (Civil Law. The General Part), Yu. S. Gambarov ; pod red. i s predisl. V. A. Tomsinova, M., Zertsalo, 2003, p. 816.
10. Rabinovich N. V. *Nedeystvitelnost sdelok i ee posledstviya* (Invalidity of Transactions and Its Consequences), N. V. Rabinovich, Leningrad, Izd-vo Leningr. un-ta, 1960, p. 171.
11. Vaskovskiy E. V. *Uchebnik grazhdanskogo prava* (Textbook of Civil Law), E. V. Vaskovskiy, pod red. B. C. Em, M., Statut, 2003, p. 142.
12. Romovska Z. *Ukrainske tsyvilne pravo. Spadkove pravo: Akademichnyi kurs* (Ukrainian Civil Law. Inheritance Law: Academic Course) Pidruchnyk, Z. Romovska, K., Atika, 2005, p. 560.

13. Dzera O. Nediisnist pravochynu za novym Tsyvilnym kodeksom Ukrainy (Void Contract for the New Civil Code of Ukraine), O. Dzera, O. Otradnova, *Yurydychna Ukraina*, 2003, No. 10, pp. 5–18.
14. Davydova I. V. Poniattia ta oznaky obmanu yak pidstavy nediisnosti pravochynu (The Concept and Features of Deception as a Ground of Invalidity of the Transaction), I. V. Davydova, *Aktualni problemy derzhavy i prava*, 2011, Vyp. 59, pp. 218–225.
15. Romaniuk Ya. M. *Komentar postanovy Plenumu Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 6 lystopada 2009 No. 9 «Pro sudovu praktyku rozghliadu tsyvilnykh sprav pro vyznannia pravochyniv nediisnymy»*, *Praktyka rozghliadu Verkhovnym Sudom Ukrainy tsyvilnykh sprav pro vyznannia pravochyniv nediisnymy* (Comment Plenum of the Supreme Court of Ukraine on November 6, 2009 p. №9 «The Judicial Practice of Civil Proceedings for Recognition of Transactions be Invalid» Practice of the Supreme Court of Ukraine Civil Cases on Recognition Invalid Transactions), Ya. M. Romaniuk, Kyiv, Istyna, 2012, p. 222.
16. Dluhosh O. I. Vyznannia nediisnym pravochynu, vchynenoho pid vplyvom obmanu (Invalidation Transaction Committed Under the Influence of Fraud), O. I. Dluhosh, *Forum prava*, 2011, No. 3, pp. 217–221 [Elektronnyi resurs], rezhym dostupu: [http://nbuv.gov.ua/j—pdf/FP\\_index.htm\\_2011\\_3\\_40.pdf](http://nbuv.gov.ua/j—pdf/FP_index.htm_2011_3_40.pdf).
17. *Pro vyznannia dohovoru poruky nediisnym. Rishennia. Kyivskiy raionnyi sud m. Kharkova. Sprava No. 640/6433/14. 28 lypnia 2014* (On Recognition of the Contract Quarantee Void. Decision. Kyiv District Court. Kharkov. The Case Number 640/6433/14-c. July 28, 2014) [Elektronnyi resurs], rezhym dostupu: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/40540559>.
18. *Pro vyznannia dohovoru kupivli-prodazhu nediisnym. Rishennia. Kolehiia suddiv sudovoi palaty u tsyvilnykh spravakh apeliatsiinoho sudu Kirovohradskoi oblasti. Sprava No. 389/3228/13-ts,2-/389/856/13. 15.08.2014* (On Recognition of the Sales Contract Invalid. Decision. The Panel of Judges of the Civil Affairs Appeal Court of Kirovograd Region. The Case Number 389/3228/13-c, 2/389/856/13. 15/08/2014) [Elektronnyi resurs], rezhym dostupu: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/40206948>.
19. *Pro vyznannia dohovoru ipoteky nediisnym, vidshkoduvannia materialnykh zbytkiv ta moralnoi shkody. Rishennia. Krasnohvardiiskiy raionnyi sud m. Dnipropetrovska. Sprava No. 204/9104/13, 24 lystopada 2014* (On Recognition of the Mortgage Contract Null and Void, Compensation for Material and Moral Damages. Decision. Krasnogvardejskiy District Court. Dnepropetrovsk. The Case Number 204/9104 / 13<sup>th</sup>-c. November 24, 2014) [Elektronnyi resurs], rezhym dostupu: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/41675377>.
20. Artemov V. V. Nedeystvitel'nost' sdelok i ih posledstviya: nekotorye aspekty (Invalidity of Transactions and Their Consequences: Some Aspects), *Yurist*, M., Yurist, 2002, No. 6. pp. 10–14.
21. *Pro vyznannia nediisnymy dohovoriv daruvannia nerukhomoho maina. Rishennia. Polonskiy raionnyi sud Khmel'nytskoi oblasti. Sprava No. 681/1789/14, 14 lystopada 2014* (About Invalidation of Contracts Donation of Real Property. Decision. Polonsky District Court Khmel'nitsky Region. The Case Number 681/1789/14-c. November 14, 2014) [Elektronnyi resurs], rezhym dostupu: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/41441734>.

К. В. СКИДАНОВ

аспирант Института частного права и предпринимательства  
Национальной академии правовых наук Украины

### ПРИЗНАНИЕ ПРИЗНАКОВ ОБМАНА И ОШИБКИ КАК ОСНОВАНИЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ СДЕЛКИ

В статье определена дефиниция обмана при совершении сделки. Обоснована разница между фиктивной и мнимой сделкой. Рассмотрены вопросы относительно порока воли в сделках, совершенных под влиянием обмана, а также в сделках, совершенных под влиянием заблуждения. Проанализировано, что в настоящее время нет единой позиции ученых относительно того, кто может обратиться с иском в суд о признании сделки недействительной. Автором раскрыта суть ошибки. Отмечено, что ошибка вследствие собственной небрежности, незнания закона или неправильного его толкования одной из сторон не является основанием для признания сделки недействительной.

**Ключевые слова:** ипотека, мнимая сделка, недвижимое имущество, обман, ошибка, заключение, фиктивная сделка, воля, волеизъявление, договор дарения, договор пожизненного содержания.

K. V. SKYDANOV

PhD Candidate of the Institute of Private Law and Enterprise  
of National Academy of Law Sciences of Ukraine

**DETERMINATION OF FRAUD CHARACTERISTICS AND MISTAKES  
AS GROUNDS FOR NULLITY OF TREATY**

**Problem setting.** Majority of disputes heard by courts are cases on holding treaties invalid due to fraud or mistake, typically it is connected with alienation of real estate. An analysis of such cases assists protection of fraud person's interests. That is why a definition of fraud, mistake and their characteristics from theoretic point of view and considering court practice is an actual problem.

**Analysis of recent researches and publications.** Problems of treaties' invalidity were studied by such scientists as: M. M. Agarkov, M. I. Braginsky, M. A. Blinova, P. Gavrylov, D. M. Genkin, O. V. Dzera, V. I. Zhekova, A. Zagurovsky, O. S. Ioffe, Ye. Kolomiets, N. Kozyar, D. I. Mayer, O. Otradnova, I. S. Peretersky, N. V. Rabinovych, K. L. Razumova, I. V. Spasibo-Fateeva, Ye. O. Kharytonov, N. S. Khatnyuk, V. P. Schakhmatova, etc.

**Target of research.** Purpose of this study is a general research of fraud and mistake legal nature as a ground to hold a treaty invalid, to distinguish main and significant characteristics, forms and methods of their use and provide examples from court practice and develop legal consequences in dispute consideration on holding treaties invalid.

**Article's main body.** An article determines definition of fraud during conclusion of treaty. Proves difference between sham and false treaty. Considers the matter regarding defect of the will in treaties concluded under fraud and also in treaties under mistake. Analyzes the actual divided opinion of researches on who can apply to court to hold the treaty invalid. The author describes essence of mistake. Underlines that the mistake due to own negligence, ignorance of law or improper interpretation of one of the parties is not a ground to hold the treaty invalid.

**Conclusions and prospects for the development.** Nowadays a treaty can be considered concluded under fraud in case of intentional and purposeful fraud by one party of treaty another party regarding fact that effect conclusion of treaty and is of the essence. And also if the fraud is a result of third parties actions that are not parties of the treaty and is obligatory for holding the treaty invalid. Another essential thing is the fact that a person who has made a mistake due to own negligence and concluded the deed of gift, but thought it would be the permanent alimony agreement, than request to fulfill obligations on permanent alimony could not be considered.

**Key words:** mortgage, sham treaty, fraud, mistake, conclusion, fake treaty, will, expression of will, deed of gift, permanent alimony agreement.

Скиданов К. В. Визнання ознак обману та помилки як підстави недійсності правочину [Електронний ресурс] / К. В. Скиданов // Право та інноваційне суспільство : електрон. наук. вид. – 2015. – № 1 (4). – Режим доступу: <http://apir.org.ua/wp-content/uploads/2015/04/Skydanov.pdf>.