

03 червня 2021 р.

**Міжнародна науково-практична конференція
"Адаптація земельного законодавства України до вимог ЄС.
Гарантії прав на землю"**



**Олександр Поліводський,
адвокат, Голова Комітету
НААУ, Партнер, Sofiya Law
Firm, к.ю.н., доцент**

Електронна форма договору з землею та іншою нерухомістю.



**НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ**



Директиви та постанови ЄС:

- Регламент ЄС №910/2014, 23 липня 2014 р. про електронну ідентифікацію та довірчі послуги для електронних транзакцій в межах внутрішнього ринку;
- Директива ЄС 2000/31/ЄС Європейського парламенту та Ради про електронну комерцію, 8 червня 2000 р.;
- Директива ЄС № 2002/22/ЄС, 7 березня 2002 р. про універсальні послуги.
- Директива ЄС № 2002/58/ЄС про конфіденційність та електронних засобів зв'язку.
- Директива ЄС № 97/7/ЄС «Про захист прав споживачів в дистанційних контрактах» від 20 травня 1997 р.



Законодавство ЄС. Засадничі положення

- Принцип свободи вираження;
- «Дистанційний контракт»;
- Принцип пропорційності;
- Легітимна мета;
- Встановлення рівноваги між інтересами;
- Гарантії доступу до інформації щодо договору;
- Правила не застосовується до контрактів, що укладені виключно обміном електронних повідомлень;
- Окреме регулювання споживчих контрактів.



Електронна форма договору може НЕ застосовуватися (за правом ЄС):

- Передача прав на нерухоме майно, крім оренди;
- Якщо вимагають залучення судів, держорганів чи здійснення державних повноважень;
- Поручительство та майнове забезпечення поза межами комерційної чи професійної діяльності;
- Сімейні та спадкові контракти.



Законодавство України про ЕД

Нормативно-правовий акт	Що закріплює?
ЦК України (ст.205, 207)	<ul style="list-style-type: none">- Електронна форма прирівнюється до письмової;- ЕП як аналог власноручного підпису
<p>Закон України «Про електронні документи та електронний документообіг»</p> <p>Закон України «Про електронну комерцію» (ст.3)</p> <p>Закон України «Про електронні довірчі послуги» (ст.1)</p>	<ul style="list-style-type: none">- поняття електронного договору та електронного правочину- визначення поняття ЕП;- Юридична сила електронного документа не може бути заперечена виключно через те, що він має електронну форму. (ст. 8)



Оцінка електронного доказу судом (ст. 96-97 ГПК)

- Електронний доказ – інформація в електронній формі;
- Можуть мати реквізит – електронний підпис;
- Оригінал в електронній формі можливий у безлічній кількості (згідно позиції по справі №288/1418/17);
- Паперова копія ≠ електронний доказ;
- Електронні докази можуть надаватися в електронній або в паперовій формі



Позиції ВС

- Ел. документ є належним, якщо містить ЕП (*ВП ВС, №9901/43/19 від 14.02.19*);
- Згода на умови договору (тарифи банку) доводиться проставленням підпису, а не ознайомленням на сайті (*ВП ВС 03.07.2019 у справі №342/180/17*);
- Ел. листування між сторонами не може вважатись належним письмовим доказом (*КГС ВС 26.02.2020, № 922/788/19*).



Перспективне законодавство України

Нормативно-правовий акт, який передбачає	Передбачувані майбутні можливості
План пріоритетних дій Уряду на 2020 рік, затв. розпорядженням Кабміну від 9 вересня 2020 р.	Реєстраційні дії - без участі державного реєстратора, виключно в електронній формі.
Концепція розвитку цифрової економіки та суспільства України на 2018-2020 р., 17 січня 2018 р.	Стимулювання розвитку цифрових державних платформ, заохочення споживання та використання цифрових технологій, підвищення рівня довіри та безпеки при використанні цифрових технологій.
Проект закону № 4338	Запровадження безпаперового формату ведення реєстраційних справ операцій з нерухомістю.



Практика ВС

Постанова ВС від 28 квітня 2021 року у справі №234/7160/20

Паперова копія електронного доказу є допустимим доказом, якщо відсутні сумніви щодо неї

Постанова ВС від 12 січня 2021 року у справі №524/5556/19

- Договір піписаний за допомогою одноразового пароллю-ідентифікатора є допустимим доказом укладання правочину.
- Не кожна електронна правова угода вимагає створення окремого електронного договору у вигляді окремого електронного документа.
- Електронний договір може укладатися у кількох документів або у вигляді окремого документа.



Практика ВС

**Постанова ВС від 13 липня
2020 року у справі
№753/10840/19**

Скріншоти повідомлень з телефону та планшету, роздруківки з Viber також можуть визнаватися судом як належні та допустимі докази з урахуванням всіх обставин справи.

**Постанова ВС від 23 березня 2020
року у справі №404/502/18**

Без отримання листа на адресу електронної пошти та/або смс-повідомлення, без здійснення входу на сайт товариства за допомогою логіна особистого кабінету і пароля особистого кабінету кредитний договір між позивачем та відповідачем не був би укладений.



Практика ВС

**Постанова КГС
ВС від
28.12.2019 у
справі
№922/788/19**

**Постанова КГС ВС від
27.11.2018
№914/2505/17**

**Постанова ВС від
11.06.2019 у справі
№904/2882/18**

- ЕЦП є обов'язковим реквізитом електронного документа, що використовується для ідентифікації автора іншими суб'єктами електронного документообігу.
- Допустимість електронного документу як доказу не може заперечуватись виключно на підставі того, що він має електронну форму.



Особливості електронної форми в сфері обороту землі та нерухомості:

- ДРП та ДЗК ведуться в електронній формі;
- Оригінали документів скануються та фото вводяться у систему (без ЕП сторін);
- Реєстратори розглядають фото та приймають рішення;
- Найбільше спорів – щодо оренди;
- Паперові оригінали договорів оренди можуть бути умисно знищені або приховуватися.



Проблеми недалекого майбутнього:

- Дефекти волевиявлення;
- Доказування, електронні докази;
- Комбінація форм волевиявлення;
- Електронна форма договору купівлі-продажу нерухомості?
- Майбутнє нотаріату?
- Вимоги до технологій при укладенні договору?



Позиції та доктрини, які слід застосовувати:

- Заборони суперечливої поведінки;
- Динаміка договору;
- Легітимних очікувань;
- Конклюдентних дій;
- Зцілення договору та визнання сторонами доказів та обставин;
- Свободи самовираження (волевиявлення).



ВИСНОВКИ:

- Значення електронної форми договору в операціях з землею буде зростати;
- Законодавець має упереджувати ризики;
- Судова практика має враховувати тенденції права ЄС та міжнародної практики;
- Слід застосовувати доктрини та концепції, які здатні вирішити проблеми правозастосування (колізії та прогалини).

