

**В. Анатійчук,**

докторка філософії,

асистентка кафедри приватного права

Чернівецького національного університету імені Юрія Федьковича

СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВ СТОРІН ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА

Договори на відчуження об'єктів нерухомості, будівництво яких не завершено, пов'язані з вищим рівнем ризику у порівнянні з іншими видами договорів. Саме тому особливої уваги потребує захист прав учасників відносин у сфері укладення та виконання договорів щодо відчуження майнових прав на об'єкти будівництва. Однак прогалини у чинному правовому регулюванні даної договірної конструкції призводять до не завжди вірного і однакового вирішення судами ідентичних спорів між сторонами цього договору. Про актуальність питань захисту учасників відносин у сфері обігу нерухомого майна, що буде споруджене у майбутньому, свідчить прийняття 15 серпня 2022 року Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому».

Слід зазначити, що окремі питання правового становища учасників інвестиційних відносин у сфері будівництва були предметом розгляду дисертацій В. А. Січевлюка «Інвестиційні договори на будівництво житла (цивільно-правовий аспект)» (2002) та Рима Т.Я. «Правове регулювання інвестиційних відносин у сфері будівництва: цивільно-правовий аспект» (2021).

Відповідні наукові пошуки провадяться з метою напрацювання єдиного підходу щодо системи цивільно-правових способів захисту прав сторін договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва.

Підставами захисту суб'єктивних цивільних прав та охоронюваних законом інтересів є їх порушення, невизнання або спорювання (ч.1 ст. 15 ЦК України). У разі порушення суб'єктивних прав сторін договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, норми права спрямовують свій регулятивний вплив на захист цих прав із застосуванням цивільно-правових способів захисту, які передбачені актами цивільного законодавства, а також умовами договору, якщо вони не суперечать закону.

Під порушенням права у цивільно-правовій науці розуміють такий стан суб'єктивного права, при якому воно зазнало такого протиправного впливу з боку правопорушника, при якому це право неможливо реалізувати [1, с. 239-240].

Р.А. Майданик та Н.В. Дроздова виділяють чотири найпоширеніші ситуації, коли ставляться під загрозу інтереси осіб, які бажають придбати нерухомість на етапі її будівництва: 1) залучення забудовником інвесторів у числі, що перевищує розміри об'єкта будівництва; 2) забудовник у ході будівництва належно не виконує своїх фінансових зобов'язань, і його кредитори звертають стягнення на об'єкт будівництва як через суд, так і шляхом двосторонніх угод із забудовником; 3) забудовник не в змозі завершити будівництво, кидає його, і об'єкт будівництва стає пред-





метом стягнення кредиторів. Інвестор, що має слабкий юридичний захист і меншу питому вагу, програє великим кредиторам; 4) у процесі будівництва забудовник в односторонньому порядку підвищує ціну і вимагає від інвестора доплати під страхом передання його частини об'єкта третім особам, готовим оплатити можливі витрати [2, с. 36].

Аналізуючи договірну практику у сфері купівлі об'єктів нерухомості, які будуть збудовані у майбутньому, доходимо висновку, що найбільш поширеними порушеннями суб'єктивних цивільних прав сторін в процесі виконання таких договорів з боку продавця є відчуження майнових прав на об'єкт, який не введено в експлуатацію, порушення строків введення в експлуатацію об'єкта будівництва, порушення строків передачі об'єкта нерухомості, передання житла з відступами від умов договору та інші. Відповідно з боку покупця найбільш поширеним порушенням є прострочення сплати періодичних платежів.

Відповідно в залежності від виду порушення суб'єктивних цивільних прав сторін договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва застосовуватимуться відповідні способи захисту. Верховний Суд у справі № 757/44693/15-ц вказав, що судам при оцінці належності обраного позивачем способу захисту та обґрунтуванні відповідного висновку щодо нього, потрібно виходити із його ефективності. Відповідно, йдеться про відповідність способу захисту змісту порушеного права, характеру його порушення, а також про досягнення мети його застосування — забезпечення поновлення порушеного права, а в разі неможливості такого поновлення — отримання уповноваженою особою відповідного відшкодування (компенсації). Уповноважена особа може скористатися не будь-яким, а конкретним способом захисту свого права, який прямо визначається спеціальним законом, що регламентує

конкретні цивільні правовідносини. Порушені права та інтереси підлягають судовому захисту і у спосіб, не передбачений законом, зокрема статтею 16 ЦК України, але який є ефективним способом захисту [3].

Перелік способів захисту суб'єктивних цивільних прав судом, передбачений ст. 16 ЦК України не є вичерпним. У вітчизняній цивілістичній науці традиційно виокремлюють загальні способи захисту, які характеризуються універсальністю застосування [4, с. 257]. До таких цивільно-правових способів захисту належать способи, які закріплені у ст. 16 ЦК України. Відповідно до ч.2 ст. 5 ЦПК України у випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспореного права, свободи чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону.

Аналіз чинного законодавства, яке регулює відносини у сфері інвестиційної діяльності будівництва загалом, та у сфері укладення і виконання договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, зокрема, дозволяє зробити висновок про відсутність спеціальних способів захисту суб'єктивних цивільних прав їх учасників, а тому уповноважені особи послугуються загальними матеріально-правовими засобами відновлення порушених прав, які закріплені у ст. 16 ЦК України.

Як зазначає Т.Я. Рим, особливістю договірних відносин в інвестиційній сфері будівництва є наявність різних видів договорів, що опосередковують спорудження і введення в дію інвестиційного проєкту [4, с. 242]. Якщо один із учасників інвестиційних відносин порушить свої зобов'язання, це може мати негативні наслідки у вигляді порушення суб'єктивних цивільних прав інших суб'єктів.





Проте скористатися цивільно-правовими способами захисту своїх порушених прав вони не можуть, оскільки не перебувають у договірних відносинах з порушниками. У зв'язку із цим науковець приходить до обґрунтованого висновку щодо необхідності узгодженості договірного механізму інвестиційного процесу з акцентом на досягнення кінцевого результату – введення в експлуатацію будівельного об'єкта [5, с. 23].

Найбільш складним і істотним порушенням суб'єктивних цивільних прав покупця за договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва є неможливість введення в експлуатацію об'єктів нерухомості у зв'язку із порушення в оформленні дозвільної документації (самочинне будівництво) чи правопорушеннями допущеними під час виконання будівельних робіт, що у свою чергу спричиняє неможливість оформлення речових прав на відповідний об'єкт.

У такому випадку має місце публічно-правовий спір, який виникає за участі суб'єктів владних повноважень, що реалізують надані їм чинним законодавством управлінські функції. Тут варто погодитись із думкою М.Д. Пленюк про те, що судам варто брати до уваги і роль держави в порушенні будівельних норм. Сьогодні в українській судовій практиці відсутній аналіз вини держави при видачі та схваленні дефектних документів на землекористування та проєкти містобудівних норм й дозволів на будівництво. Судова практика автоматично без додаткових аргументів покладає на індивіда всю вину за дефекти в документах і порушенні норм при будівництві [6, с. 65].

У випадку, коли продавець мав змогу залучити кошти від інвесторів для здійснення будівництва, що не відповідало вимогам законодавства і врешті було визнано самочинним, покупець (інвестор) у такому випадку не має жодних можливостей для захисту своїх порушених прав. У даній

ситуації покупець за договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва набув майнові права на об'єкт нерухомості, однак таке майнове право не може бути трансформоване у речове право власності на нерухоме майно визначене індивідуальними ознаками, так як відповідно до ч.2 ст. 376 ЦК України особа, що здійснила самочинне будівництво, не набуває права власності на нього. Звісно, покупець, отримавши інформацію про наявність порушень у ході будівництва, може захищати свої права, пред'явивши позов про розірвання договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва та відшкодування шкоди.

У такому випадку слушно зазначає Т.Я. Рим, що сам факт здійснення самочинного будівництва та залучення коштів інвесторів є підставою для виникнення охоронного правовідношення, в межах якого свої права вправі захищати (1) власник земельної ділянки, на якій воно проводиться, (2) інвестор, який не знав, що вносить вклад у будівництво, яке здійснюється з істотним порушенням установлених правил [7, с. 79].

Як було зазначено вище, покупець, отримавши інформацію про наявність порушень у ході будівництва, може захищати свої права, пред'явивши позов про розірвання договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. У даному випадку йдеться про застосування такого способу захисту суб'єктивних цивільних прав як припинення правовідношення (п.7 ч.2 ст. 16 ЦК України). Припинення правовідношення, яке виникає на підставі договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, досягається через розірвання останнього. Даний спосіб захисту спрямований на припинення правопорушення, адже, якщо невиконання чи неналежне виконання умов договору відсутнє, а має місце порушення договору, яке сталося з причин незалежних від волі сторін, то матиме



місце форс-мажор. У такому випадку підстав до застосування матеріально-правових засобів впливу на правопорушника відсутнє, а зобов'язання припиняються у зв'язку з неможливістю виконання. Припинення правовідношення як наслідок розірвання договору унеможливорює досягнення мети договору і відповідно може застосовуватися разом із відшкодуванням шкоди.

Із прийняттям Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» ця проблема частково вирішена, оскільки забудовник не зможе продавати квартири, не створивши всіх умов для завершення будівництва та не маючи всіх необхідних документів. Таким чином вищевказаним законом передбачена можливість автоматично здійснювати реєстрацію спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, якщо забудовник подав заяву про таку реєстрацію в складі повідомлення про початок виконання будівельних робіт чи заяви про видачу дозволу на виконання цих робіт. Також важливим поступом у даному законі є можливість автоматичної зміни спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості на право власності автоматично в день отримання Реєстром нерухомості відомостей про прийняття ОНБ в експлуатацію.

Одним із способів захисту суб'єктивних цивільних прав покупця за договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва є відшкодування шкоди та сплата штрафних санкцій. Зобов'язок відшкодувати збитки завдані внаслідок невиконання чи неналежного виконання стороною договору покладених на неї обов'язків є формою цивільно-правової відповідальності. Для пред'явлення вимог про відшкодування збитків необхідна наявність передбачених законом підстав, до яких окрім реальних збитків (витрат, які понесла особа) та упу-

щеної вигоди (доходів, які уповноважена особа могла отримати у разі належного виконання боржником своїх обов'язків), належить також протиправна поведінка, причинний зв'язок між протиправною поведінкою та збитками й вина. Метою відшкодування збитків є відновлення становища кредитора, права якого порушено. При чому такий компенсаційний механізм є винятковою характеристикою цивільно-правових способів захисту порушених прав.

Аналіз чинного законодавства, яке спрямоване на регулювання відносин за договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, дозволяє зробити висновок, що до відшкодування збитків застосовують принцип повної відповідальності. Це означає, що покупцеві, права якого порушені, відшкодовуються як реальні збитки, так і упущена вигода.

Реальні збитки – це втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (ст. 22 ЦК України). До втрат покупця майнових прав на об'єкт будівництва можна відносити негативні майнові наслідки у вигляді не передбачених договором платежів, штрафних санкцій, сплачених третім особам тощо. Упущена вигода – це доходи, які особа могла б отримати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (ст. 22 ЦК України). Упущена вигода покупця майнових прав на об'єкт будівництва може проявлятися у зниженні вартості об'єкта нерухомості у період прострочення строків його передання.

До інших способів відшкодування шкоди належить сплата неустойки у формі штрафу або пені за несвочасне виконання сторонами своїх обов'язків. Відповідальність забудовника часто пов'язана із простроченням введення об'єкта нерухомості в експлуатацію. Причини перенесення строків здачі об'єкта будівниц-



тва в експлуатацію можуть бути різні, однак такі факти є не вигідними як для інвестора, так і для самого продавця.

Зазвичай штрафні санкції за порушення строків будівництва встановлюються у договорі і суди, приймаючи відповідні рішення, керуються положеннями договору. Це підтверджується й практикою Верховного Суду України. Відповідно до постанови ВСУ від 25.06.2014 р. у справі за № 6-25цс14 суд дійшов наступного висновку: «Спір між сторонами виник внаслідок невиконання відповідачем умов договору з передачі об'єкта будівництва у власність позивачки, а не внаслідок невиконання боржником грошового зобов'язання. Враховуючи викладене, правовідношення, яке виникло між сторонами, не є грошовим зобов'язанням, тому до спірних правовідносин не застосовуються положення ч. 2 ст. 625 ЦК України, у зв'язку з чим виключається можливість вимагати від ТОВ «Кредо-Інвест-Строй» сплати 3% річних та інфляційних витрат».

З метою захисту прав інвестора за договорами купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва вважаємо за доцільне закріпити у законодавстві положення про можливість стягнення пені за несвоєчасне введення в експлуатацію об'єкта будівництва та порушення забудівельником строків щодо виконання будівельних робіт.

До способів захисту суб'єктивних цивільних прав належить також відшкодування моральної шкоди, яке є одним із універсальних цивільно-правових способів захисту.

У ст. 23 ЦК України встановлено, що особа має право на відшкодування моральної шкоди, завданої внаслідок порушення її прав; моральна шкода відшкодовується незалежно від майнової шкоди, яка підлягає відшкодуванню та не пов'язана з розміром цього відшкодування. На жаль, чинний ЦК України не містить способів визначення розміру відшкодування моральної (немайнової) шкоди.

Якщо мова йде про відшкодування моральної (немайнової) шкоди у договірних відносинах купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, то така шкода може проявлятися для фізичних осіб – у втратах, пов'язаних із недосягненням очікуваного інвестиційного результату, а для юридичних осіб – у негативних проявах для ділової репутації.

Як слушно зауважує І.І. Банасевич, виходячи з положень статей 16 і 23 ЦК України та змісту права на відшкодування моральної шкоди в цілому як способу захисту суб'єктивного цивільного права, компенсація моральної шкоди повинна відбуватися у будь-якому випадку її спричинення – право на відшкодування моральної (немайнової) шкоди виникає внаслідок порушення права особи незалежно від наявності спеціальних норм цивільного законодавства [8, с. 46].

Отже, найбільш поширеними порушеннями суб'єктивних цивільних прав сторін договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва в процесі виконання таких договорів з боку продавця є відчуження майнових прав на об'єкт, який не введено в експлуатацію, порушення строків введення в експлуатацію об'єкта будівництва, порушення строків передачі об'єкта нерухомості, передання житла з відступами від умов договору та інші. Відповідно з боку покупця найбільш поширеним порушенням є прострочення сплати періодичних платежів. В залежності від виду порушення суб'єктивних цивільних прав сторін договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва застосовуватимуться відповідні способи захисту.

На підставі аналізу змісту норм чинного ЦК України та актів цивільного законодавства, які регулюють відносини у сфері укладення та виконання договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва можна зробити висновок, що спеці-





альних способів захисту суб'єктивних цивільних прав даного договору не передбачено. Саме тому учасники інвестиційних відносин для захисту своїх порушених прав послуговуються матеріально-правовими засобами, які передбачені ст. 16 ЦК України. Однак не всі цивільно-правові способи захисту, передбачені у зазначеній нормі ЦК України є належними та ефективними для захисту порушених прав сторін договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва.

Йде мова перш за все про речово-правові способи захисту, адже майнове право не є предметом матеріального світу. Захистити свої права, ґрунтуючись виключно на законодавстві про купівлю-продаж майнових прав чи інвестиційну діяльність, сьогодні досить складно. І пов'язано це не тільки з особливостями умов договорів, які підписують інвестори, але і з позиціями судів щодо таких спорів.

У науковій статті на основі аналізу наукової літератури, чинного законодавства та судової практики досліджено цивільно-правові способи захисту суб'єктивних прав як покупця, так і продавця за договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. Встановлено, що найбільш поширеними порушеннями суб'єктивних цивільних прав сторін в процесі виконання таких договорів з боку продавця є відчуження майнових прав на об'єкт, який не введено в експлуатацію, порушення строків введення в експлуатацію об'єкта будівництва, порушення строків передачі об'єкта нерухомості, передавання житла з відступами від умов договору та інші. Відповідно з боку покупця найбільш поширеним порушенням є прострочення сплати періодичних платежів. Зроблено висновок про те, що у разі порушення суб'єктивних прав сторін договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, норми

права спрямовують свій регулятивний вплив на захист цих прав із застосуванням цивільно-правових способів захисту, які передбачені актами цивільного законодавства, а також умовами договору, якщо вони не суперечать закону. Встановлено, що спеціальні способи захисту суб'єктивних цивільних прав сторін договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва відсутні, а тому уповноважені особи послуговуються загальними матеріально-правовими засобами відновлення порушених прав, які закріплені у ст. 16 ЦК України. Однак не всі цивільно-правові способи захисту, передбачені у зазначеній нормі ЦК України є належними та ефективними для захисту порушених прав сторін договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва. Доведено, що захистити свої права, ґрунтуючись виключно на законодавстві про купівлю-продаж майнових прав чи інвестиційну діяльність, сьогодні досить складно. При цьому проведено аналіз сучасних цивілістичних наукових досліджень, положень чинного законодавства України, а також судової практики.

Ключові слова: об'єкт будівництва, майнові права на об'єкт будівництва, договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, захист суб'єктивних цивільних прав, цивільно-правові способи захисту суб'єктивних прав.

Anatiichuk V. The ways to protect the parties of the contract of sale of property rights to the construction object

The scientific article, based on the analysis of the scientific literature, current legislation and case law, examines the civil law ways to protect the subjective rights of both buyer and seller under the contract of sale of property rights for the object of construction. It is established that



the most common violations of the subjective civil rights of the parties in the process of execution of such agreements by the seller are alienation of property rights to the object that has not been put into operation, violation of the terms of commissioning of the construction object, violation of the terms of transfer of the real estate object, transfer of housing with deviations from the terms of the contract and others. Accordingly, the most common violation on the part of the buyer is late payment of periodic payments.

It is concluded that in case of violation of the subjective rights of the parties to the contract of sale of property rights to the construction object, the law directs its regulatory influence on the protection of these rights using civil remedies, which are provided by civil law, as well as the terms of the contract, if they do not contradict the law. It is established that there are no special ways to protect the subjective civil rights of the parties to the contract of sale of property rights to the construction object, and therefore the authorized persons use general material and legal means to restore the violated rights, which are enshrined in Art. 16 of the Civil Code of Ukraine. However, not all civil remedies provided for in the said provision of the Civil Code of Ukraine are adequate and effective to protect the violated rights of the parties to the contract of sale and purchase of property rights to construction objects. It is proved that today it is quite difficult to protect your rights based solely on the legislation on the sale and purchase of property rights or investment activity. The author analyzes modern civil law research, provisions of the current legislation of Ukraine, as well as judicial practice.

Key words: object of construction, property rights for the object of construction, contract of sale of property rights to the object of construction, protection of subjective civil rights, civil law methods of protection of subjective rights.

Література

1. Рим Т.Я. Правове регулювання інвестиційних відносин у сфері будівництва: цивільно-правовий аспект: дис. ... доктора юрид. наук: 12.00.03. Львів, 2021. 422 с.
2. Майданик Р. А., Дроздова Н. В. Інвестиційний договір на будівництво житла: поняття і правова природа. Київ, 2006. 36 с.
3. Постанова Верховного Суду № 757/44693/15-ц від 28.03.2018. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73157154> (дата звернення: 20.01.2022).
4. Кот О.О. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики: монографія. К.: Алерта, 2017. 494 с.
5. Рим Т. Я. Цивільно-правова відповідальність учасників інвестиційних відносин у будівництві: загальнотеоретичний аспект. Прикарпатський юридичний вісник. № 3 (32). 2020. С. 21-25.
6. Пленюк М. Д. Самочинне будівництво у практиці Європейського суду з прав людини та України: баланс інтересів і принцип пропорційності. Проблеми цивільного права та процесу: тези доповідей учасників наук.-практ. конф., присв. світлій пам'яті О. А. Пушкіна, м. Харків, 28 травня 2019 року. Харків, 2019. С. 63–65.
7. Рим Т.Я. Проблемні питання захисту прав інвесторів при укладенні та виконанні договору про участь у фінансуванні об'єкта будівництва, укладеного з порушенням законодавства. Юридичний бюлетень. Вип. 12. 2020. С. 76-82.
8. Банасевич І.І. Відшкодування моральної шкоди як спосіб захисту прав споживачів. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: збірник наукових статей. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2021. Випуск 56. С. 39-47.