

однієї зі сторін правочину.

Зокрема мова йде про державну реєстрацію договору застави рухомого майна, яка є не обов'язковою, але її застосування суттєво збільшують ймовірність належного захисту прав та інтересів кредиторів. Так само законодавець підходить до державної реєстрації договорів щодо розпорядження майновими правами інтелектуальної власності - ст. 1114 ЦК України прямо зазначає, що реєстрація договору не є обов'язковою, але може здійснюватися на вимогу однієї зі сторін.

Зважаючи на необов'язковий характер державної реєстрації деяких правочинів, виникає потреба врегулювання законом питання щодо моменту коли такі правочини (договори) слід вважати вчиненими. А також диспозитивний характер нормативного регулювання такої форми правочинів слід відобразити у ст. 210 ЦК України.

Список використаних джерел:

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 01.07.2004 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 25.10.2021)
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України № 191-VIII від 12.02.2015 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19#n62> (дата звернення 25.10.2021)
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку із запровадженням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 402-VII від 04.07.2013 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/402-18#n17> (дата звернення 25.10.2021)
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закону України № 1878-VI від 11.02.2010 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1878-17#Text> (дата звернення 25.10.2021)

РЕЗВОРОВИЧ Кристина

кандидат юридичних наук,
завідувач кафедри цивільного права
та процесу Дніпропетровського
державного університету
внутрішніх справ

РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВ ТА ЗАКОННИХ ІНТЕРЕСІВ ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ-ІНВЕСТОРА ПРИ УКЛАДЕННІ ПОПЕРЕДНЬОГО ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ КВАРТИРИ ІЗ ЗАБУДОВНИКОМ

На сучасному етапі розвитку цивільно-правових відносин щодо правочинів з купівлі-продажу, важливим і водночас дискусійним є питання укладення попереднього договору, оскільки часто такий договір не в повній мірі захищає права та законні інтереси фізичної особи-інвестора. Більше

того, фрагментарність та неповнота правового регулювання цих питань сприяє діяльності недобросовісних забудовників.

Питання щодо змісту, форми та правового регулювання попереднього договору досліджували Бервено С., Зверховська В., Майданик Р., Скакун Ю. та інші. Проте і донині триває дискусія щодо доцільності їх укладення, зокрема й ризиків таких договорів.

Відповідно до статті 635 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) «попереднім є договір, сторони якого зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір в майбутньому (основний договір) на умовах, встановлених попереднім договором» [8].

У зв'язку з «незавершеністю» попередніх договорів, – вони лише містять обов'язковий припис сторонам укласти певний конкретний договір у майбутньому, виділяють два етапи існування зазначених правовідносин: 1) укладання попереднього договору, де сторони визначають предмет договору, встановлюють ціну, строк укладання основного договору та інші умови; 2) укладання основного договору на умовах, визначених у попередньому договорі [4, с. 45; 3, с. 33].

Скакун Ю. також зазначає, що у попередньому договорі сторони повинні досягнути домовленості щодо предмету попереднього договору, строку (терміну) укладення такого договору та предмету основного договору (це, на її переконання, істотні умови договору) [7, с. 244].

Можна погодитися із такою думкою, проте на практиці виникають певні нюанси щодо строку. По-перше, деякі недобросовісні забудовники не зазначають конкретного строку [1], що не можна вважати прийнятним. По-друге, в більшості попередніх договорах вказується приблизна дата завершення будівельних робіт – квартал певного року, проте немає відповідальності у забудовника, якщо різниця із реальною датою буде становити місяці чи навіть роки.

Хоча забудовники виправдовуються об'єктивними факторами затримки задачі багатоквартирного будинку, наприклад, очікуванням усіх дозвільних документів для введення житла в експлуатацію [1]. Проте, вдається, що вони, виходячи з попереднього свого досвіду, або досвіду колег, повинні знати про приблизний час отримання таких документів.

Тому доцільно було б передбачити у правових актах припис щодо юридичної відповідальності забудовника (у вигляді грошової компенсації інвесторам) за кожен прострочений місяць нездачі забудовником обіцяного житла.

Ще однією проблемою реалізації прав та законних інтересів фізичної особи при укладенні попереднього договору є відсутність контролю третіх осіб. Попередній договір купівлі-продажу квартири (законність, порядок і інші атрибути), а також дії забудовника, генерального підрядника та інших задіяних осіб, ніяк не перевіряється державними контролюючими органами [6].

Часто забудовника отримують, до прикладу, дозвіл на будівництво 5-ти

поверхового будинку, а будують 8-ми поверховий. Після здачі такого будинку суд, як правило, постановляє рішення в якому зобов'язує забудовника знести зайві поверхи, а по факту всі квартири продані. Відповідальність у цьому випадку, як видається, лежить не лише на забудовнику, але й безпосередньо на державі, в особі контролюючих органів. Тому потрібно посилити контроль державних органів за ходом будівництва, щоб в майбутньому попередити такі випадки. Окрім того вбачається необхідність передбачити відповідальність не лише забудовників за вчинення самовільних дій, а й контролюючих органів, які вчасно не попередили вчинення правопорушення, а отже, не забезпечили захист прав і законних інтересів інвесторів.

Предмет попереднього договору – наміри сторін незабаром укласти основний договір купівлі-продажу квартири, а сам об'єкт ще може перебувати тільки на етапі будівельної документації. Цей юридичний момент можуть використовувати недобросовісні замовники і продавати одну і ту ж квартиру кілька разів [6].

Тому недостатньо укласти попередній договір купівлі-продажу квартири у звичайній письмовій формі як пропонує частина забудовників. Крім того, обов'язкове нотаріальне посвідчення передбачено абз. 4 ч. 1 ст. 635 ЦК України – «попередній договір укладається у формі, встановленій для основного договору» [8]. Важливо пам'ятати про необхідність нотаріального посвідчення договору, оскільки немає окремого реєстру попередніх договорів купівлі-продажу, а нотаріальне посвідчення у цьому випадку є єдиною гарантією реалізації прав та законних інтересів фізичної особи.

На необхідності нотаріального посвідчення такого договору наголошує й Верховний Суд України [5].

Варто також передбачити серед обов'язкових пунктів попереднього договору купівлі-продажу квартири пункт щодо порядку та процедури вирішення колективних звернень.

Коли інвестори таки потрапили у скруту – зведення будинку затримується, але забудовник не має на меті ошукати їх, просто зіткнувся з проблемами, – найперше слід визначити всіх інвесторів, готувати колективне звернення до забудовника з вимогою надати додаткові гарантії закінчення будівництва та збирати інформацію для звернення до суду, якщо переговори не дадуть результату [1].

Варто погодитися із Горобівським І. про необхідність звернути особливу увагу на умови щодо зміни вартості квартири в зв'язку з коливанням курсу валют. Встановити механізм повернення забудовником грошових коштів у разі порушення умов договору з урахуванням відповідного індексу інфляції та передбачити відсотки за користування цими коштами [3].

У юридичній літературі зазначається, що попередній договір під час придбання недобудованої квартири не може бути чинним, бо квартири ще не

існує, і через це в договорі неможливо вказати її точні характеристики, як це вимагає ЦК України.

Наприклад, нерідко стається, що побудована квартира виявляється на 0,5-1 м кв більшою чи меншою від запланованої площі. За таких обставин виходить, що в попередньому договорі фігурував один об'єкт, а насправді було побудовано інший [1]. Не можна погодитися із вищенаведеною думкою, оскільки, як правило, забудовники у попередньому договорі вказують про можливі розбіжності запланованих та реальних квадратних метрів. У випадку наявності такої розбіжності інвестор чи забудовник сплачує різницю у ціні. Проте тут існує інша проблема, коли вказується ціна за квадратний метр, то в більшості випадків вона менша у 2-3 рази, а то й більше, від реальної вартості. І коли, до прикладу, забудовник захоче розірвати попередній договір з інвестором, то він сплачує кошти у сумі, зазначеній в ньому, тобто значно меншу.

Також заниження оціночної вартості нерухомості при укладенні попередніх договорів купівлі-продажу та основного договору, є підставою для розірвання правочину, оскільки, до прикладу, така ціна не була вигідною для продавця (збудовника).

Отже, кожен забудовник, укладаючи попередні договори, перш за все, захищає власні інтереси. У будь-якому випадку їх розірвання він залишається у виграші. Фізичній-особі інвестору залишається лише підписати такий попередній договір, бо, як правило, юристи будівельної компанії на поступки щодо його зміни чи коригування не йдуть.

Саме тому потрібно розробити і прийняти Постанову Кабінету Міністрів України «Про типовий попередній договір купівлі-продажу нерухомого майна», в якій передбачити обов'язкову форму типового попереднього договору. У типовій формі попереднього договору, окрім іншого, повинні зазначатися такі пункти: відповідальність забудовника за кожен прострочений місяць нездачі забудовником обіцяного житла, реальна вартість нерухомого майна, зафіксувати вартість квартири на вигідних для інвестора умовах, зокрема встановити механізм повернення забудовником грошових коштів у разі порушення умов договору з урахуванням відповідного індексу інфляції та передбачити відсотки за користування цими коштами, порядок та процедура вирішення колективних звернень.

Також потрібно внести зміна у законодавчі акт щодо посилення контролю державних органів за ходом будівництва, зокрема передбачити відповідальність контролюючих органів, які вчасно не попередили вчинення правопорушення; удосконалити порядок оцінки вартості нерухомості при укладенні попередніх договорів купівлі-продажу та основного договору.

Список використаних джерел:

1. Бажан А. Попередня угода на купівлю квартири: химера чи вигода? *Українська правда*. 2012. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2012/07/18/329722/>.
2. Богданов Е.В. Предпринимательские договоры. Москва : Книга сервис, 2003. 192 с.

3. Горобівський І. Попередній договір купівлі-продажу квартири. Поради покупцю. 2018. *Ulight*. URL: <https://urlight.com.ua/uk/2018/01/18/poperednij-dogovir-kupivli-prodazhu-k/>.
4. Зверховська В. Правове регулювання попереднього договору за цивільним законодавством України. *Юридичний вісник*. 2019. №1. С. 42-46.
5. Рішення Колегії суддів судової палати у цивільних справах верховного Суду України від 6 лютого 2008 року. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VS080777.html.
6. Сергієнко М. Купівля новобудови: попередній договір купівлі-продажу квартири. 2017. *Dom ria*. URL: <https://dom.ria.com/uk/articles/pokupka-novostroya-predvaritelnyj-dogovor-kupli-prodazhi-kvartiry-176895.html>.
7. Скакун Ю.Є. Зміст попереднього договору. *Право України*. 2007. № 5. С. 241-244.
8. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2003. № 40-44. Ст. 356.

СМОЛЯРОВА Марина,

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри конституційного,
адміністративного та трудового права
Національного університету
«Запорізька політехніка»

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ПРАВОВОГО СТИМУЛЮВАННЯ ТРУДОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Правове стимулювання учасників трудових правовідносин залежить від взаємоузгодженої та скоординованої системи, що потребує дієвого механізму реалізації, оскільки за допомогою нього встановлюється та стимулюється певний масштаб людських дій, забезпечується соціально-політична та ідеологічна спрямованість управлінських впливів, підтримується висока організованість та дисципліна учасників трудових правовідносин. Низька ефективність системи стимулювання праці в Україні зумовлена наслідками довготривалої економічної кризи та проблемами у реформуванні політики оплати праці учасників трудових правовідносин. В цих умовах зросла необхідність у науковому пошуку дієвого механізму правового стимулювання трудової діяльності.

У науковій юридичній літературі існують різні погляди науковців на сутність і складові елементи механізму правового стимулювання. Правники під стимулюванням у трудовому праві розуміють процес, спрямований на спонукання суб'єктів до активізації й вдосконалення трудової діяльності за допомогою закріплення в нормах трудового права «режиму сприяння», що сприяє задоволенню їх інтересів і потреб у сфері трудової діяльності. Основною метою механізму правового регулювання, наголошує О.В. Малько є забезпечення безперешкодного руху інтересів суб'єктів до цінностей, тобто гарантування їх справедливого задоволення. У цьому разі механізм правового регулювання розглядається як специфічний «юридичний канал»,