

законодавства України, а саме: охорони праці, тривалості робочого часу, часу відпочинку та інших гарантій трудових прав працівників.

1. Яцкевич І. І. Правове регулювання реалізації іноземцями права на працю в Україні. Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». 2015. № 2 (12). URL: <http://lj.oa.edu.ua/articles /2015/n2/15uipvu.pdf>.

2. Жукова А. І. Правове регулювання працевлаштування іноземців на території України. Економіка, фінанси, право. 2011. № 5. С. 146-149.

3. Цесарський Ф. А. Порядок укладення індивідуальних трудових договорів, які передбачають використання праці іноземців, та можливості його вдосконалення. Державне будівництво та місцеве самоврядування: зб. наук. праць. Х. : Право, 2011. Вип. 22. С. 227-235.

УДК 347.451.41

DOI: 10.31733/17-03-2023-640-642

Кристина РЕЗВОРОВИЧ

завідувач кафедри

цивільного права та процесу

Дніпропетровського державного

університету внутрішніх справ,

доктор юридичних наук, доцент

**ПРАВОВІ АСПЕКТИ ВІТЧИЗНЯНОГО ЗАКОНОДАВСТВА
ЩОДО УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ
КВАРТИРИ ІЗ ВІДСТУПЛЕННЯМ ПРАВА ВИМОГИ
У НЕЗАВЕРШЕНОМУ БУДІВНИЦТВІ**

Введення на всій території України 24 лютого 2022 року воєнного стану дуже вплинуло на ринок нерухомості: фактично він перестав повноцінно працювати. Перші місяці робота реєстрів була призупинена з метою гарантування безпеки та недопущення зі сторони країни-агресора будь-яких несанкціонованих дій. Відсутність доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно повністю унеможливило укладання будь-яких угод. Наразі робота реєстру відновлена, 10.02.2023 року було оновлене програмне забезпечення ДРРП. В останні кілька років до початку повномасштабного вторгнення Російської федерації, відбувався «будівельний бум» у найбільших містах нашої держав. Хоча в первинному сегменті вибір об'єктів неمالенький, проте купівельна спроможність громадян обмежена. Збільшення кількості укладення договорів переуступки у 2019-2022 рр. є не випадковою. Одні громадяни хотіли набути власність на нерухоме майно у майбутньому за нижчою ціною, інші розглядали цей вид договору як спосіб заробітку; треті – не хочуть нести ризиків зі здачі майна в експлуатацію, або ж змінюють свої плани щодо житла. Оскільки варто знати усі «підводні камені» такого правочину, потрібно проаналізувати особливості його укладення та виявити недоліки правового регулювання.

У цивілістичній науці договір переуступки також називають договором цесії, відступленням прав та обов'язків, або ж відступленням права вимоги, оскільки у Цивільному кодексі України (далі – ЦК) відсутній термін «переуступка». Зокрема, у п. 1 ч. 1 ст. 512 ЦК вказано, що відступлення права вимоги – це передання ним своїх прав іншій особі за правочином (і це одна з підстав заміни кредитора у зобов'язанні) [7].

Відповідно до Постанови Верховного Суду від 11 вересня 2018 р. у справі № 910/7320/17 «відступлення права вимоги є правочином (договором), на підставі якого старий кредитор передає свої права новому кредитору, а новий кредитор приймає ці права і зобов'язується або не зобов'язується їх оплатити» [3].

У Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – ЗУ) наведено спеціальне його тлумачення, де також зазначено, що «покупець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), яким сплачено повну або часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, має право відступити свої права та обов'язки за таким договором (право вимоги) іншій особі (особам) за згодою продавця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж)» [4].

Тому, на договір купівлі-продажу квартири з відступленням права вимоги розповсюджуються положення про договір купівлі-продажу, оскільки частина третя статті 656 ЦК України передбачає, що предметом договору купівлі-продажу може бути право вимоги, якщо вимога не має особистого характеру. До договору купівлі-продажу права вимоги застосовуються положення про відступлення права вимоги, якщо інше не встановлено договором або законом [7].

Сторонами аналізованого договору є кредитори – первісний та новий. Іншими словами – це заміна сторони у купівлі квартири у незавершеному будівництві. Попередній інвестор припиняє правовідносини із забудовником, новий – набуває статусу першого, з переходом не лише усіх прав, але й зобов'язань («зобов'язання зберігається цілком і повністю, змінюється лише його суб'єктний склад у частині кредитора»[2]). У майбутньому такий суб'єкт стає повноцінною стороною договору купівлі-продажу квартири, оскільки правовий статус незавершеного будівництва не дозволяє покупцеві отримати право власності навіть після оплати повної вартості квартири, він є пріоритетним власником права вимоги.

Окрім зазначених вище сторін, обов'язковою умовою є згода забудовника на укладення такого договору. Як правило, вона оформлюється у договорі переуступки, забудовник виступає його третьою стороною, рідше – у форму документу, де він засвідчує свою згоду.

Проте у вже згаданому ЗУ дещо інше правило. Так, відповідно до ч. 1 ст. 14 Проекту, «згода замовника будівництва та/або девелопера будівництва та/або управителя фонду фінансування будівництва на друге на наступні відчуження власником спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості такого майбутнього об'єкту нерухомості не вимагається» [4].

Видається, що запропонований припис оправданий, адже є недобросовісні будівельні компанії, які можуть обмежувати можливість переуступки, або ж взагалі її забороняти (з корисливих мотивів), що є порушення прав громадян.

Окрім того, усунення забудовника як третьої сторони договору переуступки допоможе зекономити кошти іншим сторонам. Адже, як відомо, первинний інвестор повинен сплатити комісію або штраф забудовнику як обов'язкову умову переуступки. Сума його, як правило, складає від 1 до 5 %.

Щодо істотних умов договору, то відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК, ними є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [7].

Слід звернути увагу на умову про предмет. Предметом договору про відступлення права вимоги є певний обсяг прав первісного кредитора, які передаються новому кредитору (іншими словами, зміст права вимоги). У зв'язку з цим, описуючи предмет, кредитору варто вказати зобов'язання, право вимоги за яким відступається (тобто назва та реквізити відповідного договору); та обсяг та зміст прав, які передаються новому кредитору [5].

За загальним правилом (ст. 513 ЦК), покупка квартири у новобудові за договором переуступки розрізняється за тим, який саме договір укладався між первісним покупцем та компанією забудовником. Якщо між сторонами укладався попередній договір купівлі-продажу, то відповідно відступається право на покупку саме цієї квартири у майбутньому. Якщо ж це був договір іншого виду, наприклад договір купівлі продажу майнових прав, цінних паперів чи інвестиційний, то відступається право вимоги на квартиру у забудовника [8].

Варто зазначити, що у ЗУ такі істотні умови договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості чітко виписані, що не може не тішити. Зокрема, істотних умов договору щодо другого та наступного відчуження майбутнього об'єкта нерухомості налічується 13 пунктів (стаття 14) [4].

У ЦК також вказано, що правочин щодо заміни кредитора у зобов'язанні вчиняється у такій самій формі, що і правочин, на підставі якого виникло зобов'язання, право вимоги за яким передається новому кредиторові [7].

Тобто, якщо, до прикладу, попередній договір був укладений без нотаріального посвідчення, у простій письмовій формі, у такій же формі повинен укладатися договір переуступки. Проте, така довольність не видається правильною, адже ви можете натрапити на недобросовісних сторін договору, що може мати наслідком втрати будь-яких прав на нерухомість і неможливістю або ж недостатністю доказової бази для захисту ваших прав у

суду.

В ч. 1 ст. 15 вищезгаданого ЗУ вказано, що «покупець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), яким сплачено повну або часткову вартість за майбутній об'єкт нерухомості, має право відступити свої права та обов'язки за таким договором (право вимоги) іншій особі (особам) за згодою продавця за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж). Такий договір підлягає нотаріальному посвідченню» [4].

Варто погодитися, що на сучасному етапі процедура укладення договору купівлі-продажу квартири із відступленням права вимоги у незавершеному будівництві складається з наступних етапів: отримання дозволу від забудовника; перевірка дозвільних документів і строків будівництва; аналіз забудовника на відсутність позовів у суді; перевірка інших об'єктів будівельної компанії; перевірка інвестора; складання договору відступлення з зазначенням штрафів та інших особливих умов; завірення договору у нотаріуса (або проста письмова форма). В разі купівлі квартири з відступленням прав покупець надає стандартний пакет документів, у тому числі паспорт, код, згоду чоловіка або дружини [6].

Варто ще зупинитися на пункті – «перевірка дозвільних документів». Юристи та експерти у сфері нерухомості, наголошують, що існує два головні ризики, пов'язаних з купівлею квартири з переуступки – те, що вона може бути розташована в «проблемному» ЖК – у забудовника виникли складності, що заважають йому завершити будівництво, а також продаж одночасно кільком покупцям. Для страховки потрібно перевіряти ряд пунктів, до прикладу – наявність у забудовника необхідних документів на землю, цільове призначення ділянки, містобудівні умови та обмеження і т.д., в тому числі й наявність судових розглядів [1]. Така ситуація, щонайменше, видається дивною. Де ж тут державні органи, які мають гарантувати забезпечення прав громадян? Видається, що уже давно потрібно створити єдиний державний реєстр благонадійних забудовників з доступом до них усіх громадян, де, зокрема, будуть наведені усі підтверджуючі законність будови документи. Це допоможе в боротьбі із шахрайством у цій сфері, зокрема подвійних чи потрійних історій переуступок, дасть змогу запобігти будівництву самовільних будівель тощо.

Отже, договір переуступки є вторинним договором набуття права на квартиру у новобудові. Він є ризикованішим для нового інвестора, адже, окрім загальних ризиків, потрібно перевірити цілий ряд питань. Загалом правове регулювання укладення договору купівлі-продажу квартири з відступленням права вимоги у незавершеному будівництві не позбавлене недоліків. Саме тому прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» є закріпленням юридичні гарантії безпеки набувача таких прав та зобов'язань, адже це найбільш захищений суб'єкт у цій сфері.

1. Ковтун О. Купівля квартири за договором переуступки: як правильно оформити, наскільки вигідно, та які «підводні камені». Український капітал. 2020. № 3. URL: <https://ucap.io/kupivlya-kvartyry-za-dogovorom-pereustupky-yak-pravyln-o-formyту-naskilky-vygidno-ta-yaki-pidvodni-kameni/>

2. Постанова Верховного Суду від 04.06.2020 р. у справі № 910/1755/19. URL: https://verdictum.ligazakon.net/document/89868748?utm_source=buh.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=cons12&_ga=2.70374736.1571882751.1647974832-1648784590.1497464007.

3. Постанова Верховного Суду від 11.09.2018 р. у справі № 910/7320/17. URL: https://verdictum.ligazakon.net/document/76385332?utm_source=buh.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=cons12&_ga=2.29472511.1571882751.1647974832-1648784590.1497464007.

4. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-IX#Text>.

5. Савченко Ю. Уступка права вимоги: правила та порядок реалізації. Buh.ligazakon.net. 2021. URL: https://buh.ligazakon.net/analytics/203367_ustupka-prava-vimogi-pravila-ta-poryadok-realzats.

6. Скакун В. Як придбати квартиру з відступленням прав в Україні? DOM.RIA. 2019. URL: <https://dom.ria.com/uk/articles/kak-kupit-kvartiru-po-pereustupke-v-ukraine-173312.html>.

7. Цивільний кодекс України: Закон від 16.01.2003 р. № 435-IV. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15?find=1&text=відступлення#w1_1.

8. Янків Б. Покупка квартири у новобудові за договором переуступки. Yankiv. 2020. URL: <https://yankiv.com/ua/pokupka-kvartyry-u-novobudovi-za-dogovorom-pereustupky/>

9. Резворович К. Момент виникнення права власності на житловий будинок (квартиру) та на об'єкти незавершеного будівництва: недоліки цивільно-правового регулювання. InterConf, 2021. С. 144-150.