

Стодолінська Ольга Василівна,
*студентка 4-го курсу факультету цивільної та господарської юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»
Науковий керівник: асистент Байталюк Д.Р.*

ПРОБЛЕМИ, ЯКІ ПОВ'ЯЗАНІ З ДОГОВОРОМ УСТУПЛЕННЯ МАЙ- НОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ

На сьогоднішній день аналіз ринку показує нам, що попит на житло в новобудовах значно перевищує попит на вторинний ринок нерухомості. Тому, у більшості сімей, які бажають придбати квартиру у новобудові, виникає питання, купувати квартиру у забудовника або за договором цесії?

Цесія – це типовий тристоронній договір, який, як правило, укладається між продавцем, покупцем та забудовником. Тобто, це можливість купити квартиру з дисконтом від забудовника. Проте, цей договір, як і попередні договори з забудовником, ще не є покупкою конкретної квартири, вони є правом вимагати передати квартиру у власність покупця [1].

Ціна за квадратний метр у новобудові збільшується з кожним етапом будівництва, тому дехто купує її як фінансову інвестицію, щоб потім її продати подорожче за договором переуступки. Такий договір укладатиметься саме через те, що ще сам забудовник не передав право власності на квартиру такому продавцеві, адже між забудовником і продавцем було укладено договір на інвестування новобудови у процесі будівництва, тому фізично її не можуть передати у власність.

Відповідно до чинного законодавства України договір про відступлення прав та обов'язків за Попереднім договором купівлі продажу укладається у тій самій формі, що і договір, права за яким передаються. Відповідно, якщо попередній договір купівлі-продажу був нотаріально завірений, то й договір про відступлення прав та обов'язків за попереднім договором теж необхідно завірити нотаріально. У іншому випадку, підписання договору відступлення прав та обов'язків відбуватиметься у простій письмовій формі без залучення нотаріуса. Проте, нотаріальна переуступка значно надійніше. Адже забезпечує від махінацій з нерухомістю, подвійним продажом квартири та за потреби захистить інтереси у суді. Також, нотаріус зможе перевірити інформацію по квартирі, чи не має там різних обмежень чи заборон. Часто в договорі забувають вказати порядок розрахунку й суму, а це може призвести до

визнання договору недійсним, проте, нотаріус не допустить до підписання такий договір.

Крім цього, потрібно сплатити податки, передбаченні законодавством. До речі, податок стягується з первісного покупця і з усієї суми договору, а не з різниці сум переуступки та інвестиції, як зазвичай всі вважають. Нотаріальне посвідчення договору відступлення прав вимоги – це як додаткова гарантія, що дійсно була здійснена така покупка.

Цей договір має ряд переваг, завдяки яким покупці надають йому перевагу. Найперше, що потрібно зазначити, це перевага у ціні, адже перекупщик, який купив на початкових етапах квартиру, продаватиме її дешевше, ніж забудовник, який підвищував ціну на нерухомість з кожним наступним етапом будівництва. А також перевагою є те, що покупець не обмежений в укладенні такого самого договору у разі, якщо його обставини змінилися.

Незважаючи, що переваг все ж таки більше, договір цесії має і ряд недоліків. Основним є те, що може брати певну суму забудовник, щоб дозволити укласти такий договір. Така комісія, зазвичай, є обов'язковою умовою переуступки. Це не завжди так, адже у більшості продавців є домовленості з забудовником. Це може бути прописано у договорі або це може бути окремий документ, в якому таке буде зазначено. І ще одним недоліком є необхідність отримати сам дозвіл у забудовника.

Для того, щоб вирішити цю проблему, необхідно ще на початку дізнатись чи є у продавця домовленість із забудовником, перевірити у забудовника, чи не укладався договір переуступки з іншими покупцями і чи має забудовник необхідні документи на об'єкт нерухомості. Щоб уникнути таких проблем, бажано купувати квартиру через Фонд фінансування будівництва, адже процедура контролюється державою, тому і мінімальна ймовірність подвійного продажу. Спершу необхідно дізнатись чи є у забудовника відповідні документи на землю, дізнатись цільове призначення ділянки, дозвіл на будівництво, містобудівні умови та обмеження, дотримання термінів будівництва, які зазначив забудовник, динаміку будівництва за останні місяці на цій та інших будівництвах, історію компанії та попередні її об'єкти, а також наявність судових розглядів і чи не знаходиться квартира під банківською заставою. Якщо не дізнатись це, то можуть виникнути проблеми та труднощі на етапі переуступки і у подальшому, при отриманні квартири у власність. Також, до укладення договору переуступки майнових прав на квартиру потрібно отримати підтвердження, що будівельна компанія немає жодних претензій до первісного покупця, та про те, що усі розрахунки з приводу даної квартири

проведено. Насправді, на практиці покупці нехтують отриманням такого підтвердження, але це важливо. Оскільки, як зазначено вище, покупець погоджується на усі умови попереднього договору та якщо у попереднього покупця були прострочення платежів, виникли штрафи чи пеня, то звісно, обов'язок виконати такі санкції покладатиметься на нового покупця.

При укладанні договору переуступки, необхідно звернути увагу на причини такої переуступки, чи вони пов'язані із якістю цього проєкту або його неліквідністю. Важливо дізнатись, що квартира не була в переуступці, адже подвійні чи потрійні переуступки можуть призвести до того, що в кінцевому результаті не буде ні грошей, ні квартири.

Слід зазначити, що договори цесії на ринку не афішують, а деякі забудовники, щоб інвестори не демпінгували ціни і не руйнували плани здорожчання квадратного метра, обмежили таку можливість у своїх проєктах.

Цей вид Договорів прямо не передбачений у ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність», але його і не заборонено законом [2]. Це є різновид майна згідно ст.190 ЦК України. На відносини, які виникають з даних правовідносин розповсюджується Глава 54 Цивільного кодексу України. Стаття 177 ЦК України визначає одним із видів об'єктів цивільного права – «майнові права». Можливість бути «майновим правом» предметом Договору передбачено ст. 656 ЦК України. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначає, що майнові права це будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності, а також інші специфічні права та права вимоги.

Для вирішення проблеми, необхідно закріпити максимальний відсоток, який може брати забудовник від суми договору, щоб дозволити укласти такий договір. Щоб унеможливити ризик купити житло, будівництво якого заморозиться, держава має контролювати таких забудовників, адже ця проблема теж є досить актуальною у наш час, коли по всій країні сотні недобудов і мізерні шанси на завершення будівництва. Необхідно реформувати чинну систему контролю, адже органи державного архітектурно-будівельного контролю видають приписи про зупинення будівельних робіт, накладають штрафні санкції, а забудовники роками оскаржують їх у судах, тим часом будівництво триває, проблема споживача не вирішується. Уряд розпочав реформування системи контролю та нагляду в будівництві, коли почалась ліквідація Держархбудінспекції та зупинення перевірок об'єктів будівництва. З березня 2020 року проблема відсутності належного контролю тепер виходить на перший план [3].

Отже, ми бачимо, що у законодавстві, яке регулює питання, які пов'язані з договором уступлення майнових прав на об'єкт нерухомості, немає чіткого зазначення стосовно турбуючих нас питань, тому необхідно насамперед реформувати законодавство, щоб воно захищало громадян від недобросовісних забудовників та продавців, а також і самим покупцям необхідно уникати проблем запропонованими способами, які унеможливають ризики потрапити у пастки аферистів.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Відомості Верховної Ради України 18.12.2016. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv/page>
2. Про інноваційну діяльність: Закон України від 4 липня 2002 р. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 36 (06.09.2002). Ст. 266. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/40-15>
3. Шевченко С. Контроль за строительством: как защитить покупателей квартир. 2020. URL: <https://www.epravda.com.ua/rus/columns/2020/06/26/662321/>

Трембач Юлія Володимирівна,

*студентка 4-го курсу факультету прокуратури та слідства (кримінальної юстиції) Національного університету «Одеська юридична академія»
Науковий керівник: к.ю.н., доцент Адаховська Н.С.*

ПІДСТАВИ ТА ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ВИЗНАННЯ ПРАВОЧИНУ НЕДІЙСНИМ

Правочином є дія, яка направлена на досягнення певного правового результату, що визнається і охороняється державою.

Дії особи призводять до правових наслідків у вигляді набуття, зміни або припинення цивільних прав та обов'язків за умови дійсного волевиявлення цієї особи та відповідності її дій вимогам актів цивільного законодавства та моральним засадам суспільства [1, с. 30].

В цивільному праві діє презумпція правомірності правочину, яка є гарантією реалізації прав учасників цих відносин. Вона ґрунтується на одному з визначальних принципів приватного права «Дозволено все, що прямо не заборонено законом».

Так, підставою для визнання правочину недійсним слугує невідповідність вимогам закону. Правочини як нікчемні, так і оспорювані вважаються недійсними не з моменту встановлення або визнання цього факту судом, а з моменту його вчинення.