

**Оксана Гнатів,**  
кандидат юридичних наук, доцент  
кафедри цивільного права і процесу  
Тернопільського національного  
економічного університету

## ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОСТІ У ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ'ЯЗАННЯХ ШЛЯХОМ ВИЗНАННЯ ПРАВочИНІВ НЕДІЙСНИМИ

*Досліджено практику реалізації захисту права власності на об'єкти нерухомості у договірних зобов'язаннях шляхом визнання правочинів недійсними. Подано пропозиції щодо удосконалення захисту права власності на об'єкти нерухомості шляхом визнання правочинів недійсними у договірних зобов'язаннях.*

**Ключові слова:** захист, власність, об'єкти нерухомості, договірні зобов'язання, недійсні правочини.

**Гнатів О.**

*Защита права собственности на объекты недвижимости в договорных обязательствах путем признания сделок недействительными*

*Исследована практика реализации защиты права собственности на объекты недвижимости в договорных обязательствах путем признания сделок недействительными. Представлены предложения по совершенствованию защиты права собственности на объекты недвижимости путем признания сделок недействительными в договорных обязательствах.*

**Ключевые слова:** защита, собственность, объекты недвижимости, договорные обязательства, недействительные сделки.

**Gnativ O.**

*Protection of the rights of ownership to objects of real estate in contractual obligations the way of recognizing the rules of negligence*

*The article investigates the practice of realization of protection of property rights to real estate objects in contractual obligations by recognizing transactions as invalid. The proposals on improving the protection of the property right to real estate objects are made by recognizing the transactions as invalid in contractual obligations.*

**Keywords:** protection, property, real estate objects, contractual obligations, invalid transactions.

**Постановка проблеми.** Договірні зобов'язально-правові способи захисту права власності на об'єкти нерухомості застосовуються за підстав порушення умов договорів. Ці способи застосовуються у разі порушення однієї зі сторін договору його умов, тобто невиконання або неналежного виконання договірних зобов'язань. Ми пропонуємо розглянути такий договірний зобов'язально-правовий спосіб захисту, який найбільш відповідає саме захисту права власності на об'єкти нерухомості, як визнання правочинів недійсними.

Незважаючи на базовий для систематики цивільного права характер категорій власності й права власності на об'єкти нерухомості, відносини, що регламентуються зобов'язальним правом як інститутом цивільного права, є найрозгалуженішими й породжують у практиці найрізноманітніші й найскладніші правові ситуації.

Стан дослідження. Слід зазначити, що деякі питання цієї проблематики розглядали в роботах окремі автори, зокрема: Ю. М. Андреев, В. В. Бутньов, І. В. Болокан, С. М. Братусь, М. І. Гаврилюк, О. В. Дзера, І. О. Дзера, С. Є. Донцов, В. В. Джуль, С. Е. Демський, І. П. Домбровський, Г. В. Єременко, О. С. Йоффе, І. С. Канзафарова, О. М. Клименко, О. С. Красільнікова, Т. С. Ківалова, В. М. Коссак., Н. С. Кузнецова, В. В. Луць, Р. А. Майданик, С. М. Романович, Я. М. Романюк, З. В. Ромовська, Є. А. Суханов, І. В. Спасибо-Фатеева, Є. О. Харитонов, Р. Б. Шишка, Я. М. Шевченко, О. С. Яворська, Г. Б. Яновицька та ін., разом з тим достатньої уваги цій проблематиці не приділялось.

**Основний виклад матеріалу.** Традиційно поняття зобов'язання визначається через категорію різновиду цивільно-правових відносин. Саме ця наукова позиція втілена у чинному законодавстві України: ч. 1 ст. 508 ЦК України прямо зазначає, що зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати

роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку.

Втім у нашому випадку найбільш доцільним і правильним розглядати зобов'язання у традиційному ракурсі суто цивілістичної конструкції як відносно цивільне правовідношення, що опосередковує динаміку відносин власності у сфері приватного права.

У зв'язку з появою нових формулювань, підходів та оцінювальних категорій у ЦК України між ним та спеціальним законодавством виникають певні колізії щодо недійсності правочинів, а це призводить до неоднакового тлумачення і застосування судами законодавства у цій сфері, а також знижує ефективність такого способу захисту права власності на об'єкти нерухомості. Зазначені фактори є причиною помилок, що допускають суди при розгляді спорів про недійсність правочинів, тому вивчення таких питань та узагальнення судової практики вирішення спорів цієї категорії є необхідним.

Визнання правочинів недійсними із застосуванням відповідних правових наслідків згідно ст. 16 ЦК України розглядається як один із способів захисту цивільних прав загалом. Зважаючи на те, що переважна більшість правочинів вчиняється щодо майна, що належить особам на праві власності, вважаємо цей спосіб захисту договірним зобов'язально-правовим способом захисту права власності на об'єкти нерухомості.

Я. М. Романюк вважає, що передумовою захисту цивільних прав є дотримання законодавства і на стадії вчинення правочину. Наприклад, наданням письмової обіцянки зробити дарунок у майбутньому можуть бути порушені права інших осіб, якщо предмет дарування є об'єктом спільної сумісної власності. Згідно з ч. 2 ст. 369 ЦК України розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників. Водночас законодавець керується засадою, що вчинення одним зі співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається таким, що вчинений за згодою всіх співвласників. Звідси вже на стадії вчинення правочину мають бути дотримані вимоги законодавства з метою недотримання порушення охоронюваних прав та інтересів. У випадках нотаріального посвідчення правочину, пов'язаного з відчуженням об'єкта права спільної сумісної власності, нотаріус повинен отримати згоду інших співвласників [2, с. 196–197].

У нашому випадку важливо встановити момент набрання чинності правочину, адже це положення є актуальне для двосторонніх правочинів (договорів) про відчуження майна, оскільки згідно зі ст. 210 ЦК України правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Згідно з постановою № 5 від 07.02.2014 року Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про судову практику в справах про захист права власності на об'єкти нерухомості та інших речових прав» право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Проте якщо права на нерухоме майно підлягають державній реєстрації, то право власності у набувача виникає з дня такої реєстрації відповідно до закону (стаття 334 ЦК) та з урахуванням положення про дію закону в часі на момент виникнення спірних правовідносин (стаття 5 ЦК) [1]. Частина 4 статті 334 ЦК України зазначає, що права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону. Тобто Пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у своїй постанові чітко пов'язує виникнення права власності на об'єкти нерухомості у покупця з державною реєстрацією права власності на об'єкти нерухомості. Також зазначає, що до державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомості за новим набувачем покупець за договором про відчуження майна, виконаним сторонами, не має права розпоряджатися цим майном, оскільки право власності на нього зберігається за продавцем, проте має право на захист свого володіння на підставі статті 396 ЦК. При цьому звертає увагу, що після оплати вартості проданого майна і передання його покупцеві, але до державної реєстрації переходу права власності на об'єкти нерухомості, продавець також не має права ним розпоряджатися, оскільки це майно є предметом виконаного продавцем зобов'язання, яке виникло з договору про відчуження майна (пункт 1 частини першої статті 346 ЦК), а покупець є його законним володільцем.

Ми не згодні з такою позицією щодо визнання моменту переходу права власності на об'єкти нерухомості. Оскільки згідно з позицією Пленуму ВССУ з розгляду цивільних і кримінальних справ після виконання сторонами договору, право власності залишається ще за продавцем, а покупець до моменту державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомості має право на захист свого володіння як законний володільець. Вважаємо, виходячи з того, що право власності є абсолютним правом, яке включає в себе право володіння, користування та розпорядження, то не може одночасно продавець і покупець бути власником

майна, що є предметом договору. Згідно з цивільним законодавством, договір вважається укладеним з моменту досягнення згоди зі всіх істотних умов договору та дотримання належної форми. Тому вважаємо, що право власності у покупця виникає у момент укладення договору і його нотаріального посвідчення, а не з моменту державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомості. Варто законодавцю внести зміни в ЦК України та в Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень», які вказують на те, що права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації. З метою захисту права власності на об'єкти нерухомості буде правильно момент виникнення права власності на об'єкти нерухомості у нового набувача пов'язувати з моментом укладення договору і його посвідчення.

Повертаючись до теми дослідження зазначаємо, що О. С. Яворська вважає, що захищаючи своє право власності через визнання правочину недійсним, власник, таким чином, може вимагати: 1) повернення майна, що стало предметом правочину, в натурі. Така вимога, на відміну від віндикації, впливає із зобов'язального характеру відносин сторін. Тобто порушення права власності на об'єкти нерухомості відбулося в рамках зобов'язального правовідношення, підстави виникнення якого (правочин, договір) було визнано недійсними; 2) якщо майно не збереглося в натурі, власник вправі вимагати відшкодування його вартості за цінами, які існують на момент відшкодування. Саме за цією ознакою визнання правочину недійсним як спосіб захисту права власності на об'єкти нерухомості відрізняється від віндикації, оскільки предметом віндикації може бути майно в натурі, визначене індивідуальними ознаками. Якщо майно загнило, то власник має право на відшкодування збитків, а не на віндикацію майна; 3) власник має право на відшкодування збитків, завданих недійсним правочином, та моральної шкоди [5, с. 239].

Певні проблеми виникають, коли визнається недійсним правочин, який вчинено в результаті зловмисної домовленості представника однієї сторони з другою стороною відповідно до ст. 232 ЦК України. Так, особа, яка укладає договір від імені іншої сторони в силу відносин представництва, робить це на шкоду інтересам довірителя.

Сама суть відносин представництва полягає в тому, що представник у силу наданих йому повноважень своїми діями створює, змінює чи припиняє права та обов'язки довірителя. Він повинен виявляти не свою волю, а волю довірителя, діяти в його інтересах і створювати права й обов'язки, яких він бажав.

Для застосування ст. 232 ЦК України необхідно, щоб мав місце протиправний умисел у представника однієї сторони та в іншої сторони, наявність змови між ними, невідповідність умов правочину волевиявленню довірителя і настання для нього несприятливих наслідків.

У розрізі нашого дослідження хочемо звернути увагу на те, що захист права власності на об'єкти нерухомості передусім залежить від наслідків недійсності правочину. Загальним наслідком недійсності правочину є реституція. Для застосування реституції достатньо лише недійсності вчиненого правочину та його виконання. При цьому жодні інші обставини не повинні братися до уваги. Як правильно відзначає М. Сидоренко про необхідність повернення речі або її компенсації внаслідок учинення недійсного правочину, такі наслідки мають бути розглянуті як безпосередній результат визнання правочину недійсним [3, с. 130].

Виходячи зі змісту реституції в зобов'язально-правових відносинах захисту права власності на об'єкти нерухомості, її метою є поновлення того майнового становища сторін, яке існувало до вчинення недійсного правочину. Ставлячи за мету поновлення майнового становища сторін, реституція покликана виконувати насамперед правовідновлювальну функцію. Проте в науці цивільного права зазначену функцію у захисті права власності на об'єкти нерухомості виконує не лише реституція, але й цивільно-правова відповідальність. Вона як один зі способів захисту права власності на об'єкти нерухомості настає за порушення права власності на об'єкти нерухомості іншої особи, що спричиняє негативні наслідки майнового характеру, аналогічно наслідкам недійсного правочину. Відновлювальний характер порушеного становища обох правових явищ зумовлює необхідність визначити чи належить реституція до мір цивільно-правової відповідальності, а якщо ні – визначити її місце в системі правоохоронних відносин власності. Незважаючи на однакову мету, яку покликані виконувати реституція та цивільно-правова відповідальність, вони є зовсім різними юридичними явищами. Тому ми не згодні з пропозиціями вчених про те, що для реституції створюється якийсь особливий, виключний режим, не властивий для приватноправових способів захисту [4, с. 96]. Реституція є найбільш прийнятним способом захисту права власності на об'єкти нерухомості за недійсним правочином, який відповідає і приватноправовим засадам, і справедливості.

Особливістю реституції як наслідку недійсного правочину в захисті права власності на об'єкти нерухомості полягає у можливості її застосування незалежно від наявності вини і заподіяної таким правочином шкоди, на що вже зверталась увага в юридичній літературі. Реституцію нікчемного правочину поро-

джує наявність таких юридичних фактів, як встановлена законом нікчемність правочину та його виконання хоча б однією стороною. Факт наявності вини та заподіяної шкоди для поновлення сторін у становище, яке існувало до вчинення правочину, законодавець не бере до уваги у розрізі застосування реституції при захисті права власності на об'єкти нерухомості, проте при цивільно-правовій відповідальності наявність цього елементу є обов'язковим. Вина правопорушника та заподіяна шкода може впливати лише на додаткові наслідки нікчемних правочинів. Так, відповідно до п. 4 ст. 221 ЦК України дієздатна сторона, крім обов'язку повернути майно, одержане від малолітньої особи, зобов'язана також відшкодувати збитки, завдані укладенням недійсного правочину, якщо в момент учинення правочину вона знала або могла знати про вік другої сторони. Вважаємо за доцільне внести зміни в ст. 216 ЦК України, котра перелічує основні правові наслідки недійсності правочину та доповнити її фактом наявності вини осіб, що вчиняли недійсний правочин.

**Висновки.** Враховуючи практичний інтерес, в разі порушення права власності на об'єкти нерухомості слід визнавати недійсним лише перший правочин, унаслідок якого порушено право власності. Видається правильним, якщо справа стосується договору, укладеного самим власником, то його відносини з контрагентом за договором мають договірний (зобов'язальний) характер, отже, і спосіб захисту повинен бути зобов'язальним (наприклад, визнання договору недійсним і застосування реституції як наслідку його недійсності). Але якщо контрагент власника за недійсним договором у подальшому відчужив одержане від власника за цим договором майно третій особі, то у відносинах з набувачем власник може використати лише речово-правові способи захисту (наприклад, витребування майна з чужого незаконного володіння), оскільки вони (власник і нинішній володілець) не перебували в договірних (зобов'язальних) відносинах одне з одним.

#### Список використаних джерел

1. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав : Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ № 5 від 07.02.2014 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.
2. Романюк Я. М. «Недійсність» та «нікчемність» правочину / Я. М. Романюк // Вісник Львівського університету. – 2010. – № 50. – С. 196–197.
3. Сидоренко М. Загальні і спеціальні наслідки недійсності угод // Право України. – 2012. – № 11. – С. 130–135.
4. Тузов Д. О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве / Д. О. Тузов. – М. : Статут, 2007. – 206 с.
5. Яворська О. С. Правове регулювання відносин власності за цивільним законодавством України : навч. посіб. / О. С. Яворська – К. : Атіка, 2008. – 256 с.

#### References

1. Postanova Plenumu Vyschoho spetsializovanoho sudu Ukrainy z rozgliadu tsyvilnykh i kryminalnykh sprav «Pro sudovu praktyku v spravakh pro zakhyst prava vlasnosti ta inshykh rechovykh prav» vid 07.02.2014 - Resolution of the Plenum of the High Specialized Court of Ukraine for the consideration of civil and criminal cases «On judicial practice in matters concerning the protection of property rights and other real rights» from 07.02.2014. <http://zakon.rada.gov.ua> Retrieved from <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi> [in Ukrainian].
2. Romaniuk, Ya. M. (2010). «Nedijsnist» ta «nikchemnist» pravochynu [«Invalidity» and «insignificance» of the transaction]. *Visnyk Lvivskoho universytetu- Bulletin of Lviv University*, 50, 196-197 [in Ukrainian].
3. Sydorenko, M. (2012). *Zahalni i spetsialni naslidky nedijsnosti uhod Kyiv* [General and special effects of invalidity of transactions]. *Pravo Ukrainy – Law of Ukraine* [in Ukrainian].
4. Tuzov, D. O. (2007). *Restytutsiya pry nedejstvuytel'nosti sdelok y zaschyta dobrosovestnoho pryobretatelja v rossijskom hrashdanskom prave* [Restitution in case of invalidity of transactions and protection of a bona fide purchaser in Russian civil law]. *Statut – Statute, Moscow*, [in Russian].
5. Yavorska, O.S. (2008). *Pravove rehuliuвання vidnosyn vlasnosti za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy* [Legal regulation of property relations under the civil legislation of Ukraine]. *Kyiv: Atika* [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 19.09.2018.