

**СПЕЦИФІКА УКЛАДЕННЯ ТА ВИКОНАННЯ ДОГОВОРІВ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ
НЕРУХОМОГО МАЙНА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ****SPECIFICATIONS FOR THE CONCLUSION AND EXECUTION OF CONTRACTS
FOR THE PURCHASE AND SALE OF REAL ESTATE IN THE CONDITIONS OF MARITAL STATE**

Павлюк Н.М., к.ю.н.,

доцент кафедри цивільного права та процесу

*Навчально-науковий інститут права, психології та інноваційної освіти
Національного університету «Львівська політехніка»*

Слобода Н.В., студентка III курсу

*Навчально-науковий інститут права, психології та інноваційної освіти
Національного університету «Львівська політехніка»*

Стаття присвячена дослідженню особливостей процесу організації укладення та виконання договорів купівлі-продажу нерухомого майна в умовах воєнного стану. У статті аналізуються законодавчі нововведення, що були закріплені у зв'язку із повномасштабним вторгненням РФ на територію нашої держави, зокрема обмеження щодо території, нотаріусів, строку, представника за договором, що своєю метою мають підвищення рівня захисту прав громадян нашої держави та здійснюють сприятливий вплив на унеможливлення виконання будь-яких дій в Україні, що могли б посприяти успіхові ворога і зіграти на його користь.

Окреслено значення даного різновиду правовідносин, оскільки завдяки договорам купівлі-продажу очевидно є динаміка переходу майна (товару) від одного учасника цивільних відносин до іншого, а зобов'язання із купівлі-продажу є найбільш застосовані у цивільному обороті. Обґрунтовується необхідність і значення відновлення здійснення операцій купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна, які полягають у тому, що цей процес здійснює сприятливий вплив на відновлення функціонування ринку в умовах воєнного стану, а також бізнесу та громадянам надає можливість ефективніше розпоряджатися своїм майном і задовольняти свої потреби. Опрацьовано судову практику, що виступає яскравим прикладом доречності і реального застосування законодавства із змінами на практичній діяльності.

Виокремлюються проблемні аспекти здійснення досліджуваного правочину під час війни, а саме проблеми поширення використання шахрайських схем, зокрема укладення попередніх договорів, а також купівля об'єктів нерухомого майна, що були одержані у спадщину. Проаналізовано причини та законодавчі недосконалості, що виступають причинами поширення даних проблем серед громадян, а також розроблено рекомендації, дотримання яких допоможе суб'єктам реалізовувати свої права безпечно та юридично захищено навіть в складних умовах воєнного стану. Визначено специфіку та умови укладення та виконання договорів купівлі-продажу нерухомого майна, що розміщене на території, де ведуться бойові дії.

Ключові слова: договір купівлі-продажу, нерухоме майно, воєнний стан, державний реєстр, законодавчі нововведення, ринок нерухомості, торгово-грошові відносини.

The article is devoted to the study of the peculiarities of the process of organizing the conclusion and execution of contracts for the sale of real estate under martial law. The article analyzes the legislative innovations that were established in connection with the full-scale invasion of the Russian Federation on the territory of our country, in particular restrictions on the territory, notaries, term, representative under the contract, which aim to increase the level of protection of the rights of citizens of our country and exert a favorable influence to prevent the implementation of any actions in Ukraine that could contribute to the success of the enemy and play in his favor.

The meaning of this type of legal relationship is outlined, since the dynamics of the transfer of property (goods) from one participant in civil relations to another is obvious thanks to sales contracts, and the purchase and sale obligations are the most widely used in civil transactions. The need and importance of resuming transactions of purchase and sale of real estate objects are substantiated, which consists in the fact that this process exerts a favorable influence on the resumption of the functioning of the market in the conditions of martial law, as well as allows businesses and citizens to manage their property more efficiently and satisfy their needs. Court practice has been worked out, which is a vivid example of the appropriateness and real application of legislation with changes in practical activity.

Problematic aspects of the implementation of the investigated transaction during the war are singled out, namely the problems of the spread of fraudulent schemes, in particular the conclusion of preliminary contracts, as well as the purchase of inherited real estate objects. The reasons and legislative imperfections that are the reasons for the spread of these problems among citizens have been analyzed, and recommendations have been developed, the observance of which will help subjects exercise their rights safely and legally protected even in the difficult conditions of martial law. The specifics and conditions of concluding and executing contracts for the purchase and sale of real estate located on the territory where hostilities are taking place have been defined.

Key words: sales contract, real estate, martial law, state register, legislative innovations, real estate market, trade and money relations.

Актуальність теми. У день початку повномасштабного вторгнення на територію нашої держави, а саме 24 лютого 2022 року, у зв'язку з потужними кібератаками на інформаційну систему України, зокрема викрадення країною-агресором бази даних громадян у зонах активних бойових дій, Державне підприємство «Національні інформаційні системи» на невизначений час призупинило функціонування Єдиних та Державних реєстрів Міністерства юстиції України. Очевидним є те, що такі обмеження своїм наслідком мали неможливість вчинення нотаріусами окремих нотаріальних дій, для яких використання цих реєстрів є необхідним.

Відповідно і роботу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, в якому виконується реєстрація нерухомого майна, було припинено, а тому громадяни були

позбавлені можливості відчужити своє майно за таких умов. Робота реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України, фактично на 2 місяці була тимчасово зупинена. Відповідно наслідком цих безпекових заходів стало обмеження права покупців та продавців укладати договори щодо купівлі-продажу нерухомого майна [1].

Постановка проблеми. Протягом всієї історії існування людства договір купівлі-продажу був і залишається надалі основою торгового обігу. Даний різновид договорів є найбільш універсальною формою реалізації торгово-грошових правовідносин. Саме з цієї причини рівень досліджень і, відповідно, зацікавлення серед науковців з роками не зменшується.

Відповідно до положень, що закріплені у чинному цивільному законодавстві України договір купівлі-про-

дажу являє собою договір, за яким передає або бере на себе обов'язок передати певне майно у власність особипокупця, що у свою чергу приймає або бере на себе зобов'язання прийняти дане майно, а також віддати за нього узгоджену грошову плату [12].

Оскільки законом можуть встановлюватися певні обмеження у реалізації права власності, в умовах воєнного стану в нашій державі було введено певні обмеження щодо реалізації права власності громадянами за договором купівлі-продажу, предметом якого є об'єкти нерухомого майна. Дані обмеження стосуються території, нотаріусів, строку, представника за договором. Варто зазначити, що вони встановлені лише протягом воєнного стану, тобто на невизначений термін.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Незважаючи на те що у науковій літературі міститься значна кількість праць, пов'язаних із дослідженням договору купівлі-продажу, зацікавлення даною темою серед науковців з роками не зменшується. Специфіку даного договору опрацьовували такі досвідчені вчені в галузі цивільного права: О.О. Мельник, Д.О. Маріц Т.В. Бобко, Т.В. Боднар, А.Б. Гриняк, Р.А. Майданик. Також елементи договору купівлі-продажу були опрацьовані в роботах таких вчених, як Г.П. Тимченко, О.С. Яворська та інших.

Незважаючи на зацікавлення науковців до даної теми та значну кількість здійснених ними досліджень, важливим питанням залишається те, що більшість питань стосовно укладення, посвідчення та виконання договору купівлі-продажу залишаються відкритим і недослідженими в умовах запровадження законодавчих нововведень у зв'язку з введенням воєнного стану на території нашої держави.

Метою статті є комплексний аналіз особливостей укладення та виконання, а також правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна, що зумовлені введенням воєнного стану на території України. Досягнення цієї мети допоможе забезпечити реалізацію та охорону прав та свобод громадян у сфері укладення договору купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна за умов воєнного стану в нашій державі.

Виклад основного матеріалу. Оперативно відреагувавши на події, Кабінетом Міністрів України було прийнято постанову «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану», яка посприяла якнайшвидшому врегулюванню проблем, що були створені збройною агресією РФ у правовому полі. Даним нормативно-правовим актом, перш за все, було закріплено, що у період воєнного стану та протягом 1 місяця з дня його скасування встановлюються обмеження на здійснення значної кількості нотаріальних дій стосовно осіб, які певним чином пов'язані з країною-агресором. У разі, якщо нотаріальні дії стосовно такої особи вже були розпочаті, то вони зупиняються.

Водночас дана Постанова закріплює заборону на вчинення будь-яких нотаріальних дій, що матимуть або можуть мати своїм наслідком:

відчуження об'єктів нерухомого майна державою-агресором або ж особами, які перебувають у зв'язку з нею, за винятком відчуження на користь України;

відчуження об'єктів нерухомого майна на користь країни-агресора або осіб, які пов'язані з нею [2].

Одним із найважливіших нововведень даного документа є те, що правочини щодо купівлі та продажу нерухомого майна здійснюються виключно нотаріусами, які відбираються за особливими критеріями та входять до Переліку нотаріусів, якими в період воєнного стану виконуються дії щодо цінних майнових об'єктів. Проаналізувавши вимоги, які ставляться до нотаріусів можемо стверджувати, що він загалом повинен не мати порушень у попередній діяльності.

Варто зазначити про досить цікавий критерій, який вимагає від нотаріуса у період з 25 лютого 2022 року до

включення його до даного переліку не здійснювати посвідчення договорів стосовно відчуження об'єктів нерухомого майна. Таким чином дана Постанова гарантує додержання принципів верховенства права та доброчесності, що знаходять свій вияв у діяльності виключно професійних нотаріусів [9, с. 186].

Оскільки у наш час війна продовжується, система права власності не може функціонувати за стандартними принципами в аспекті розпорядження майном за таких обставин. Відповідно до цього обов'язком, що покладатиметься на державу, є створення сприятливих умов для реалізації громадянами своїх прав та обов'язків, зокрема і з приводу правочинів, пов'язаних з купівлею-продажем нерухомого майна [5, с. 99].

Після звільнення окупованих територій Київщини та Чернігівщини, зниження кількості та потужності інформаційних атак, а саме 4 квітня Міністерство юстиції України видало Роз'яснення, щодо відновлення функціонування Реєстру. Органами державної влади було відновлено доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів за їх зверненнями до технічного адміністратора таких реєстрів. Очевидним є той факт, що функціонування реєстрів на окупованих територіях або на яких здійснюються безпосередні бойові дії, а також здійснення нотаріальних дій щодо купівлі-продажу нерухомого майна нотаріусами, робоче місце яких розміщене на цих територіях, забороняється.

Після відновлення функціонування державних реєстрів стосовно виконання нотаріальних дій Кабінетом Міністрів України було прийнято постанову «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану». Фактично, із прийняттям даного нормативно-правового акту було відновлено роботу Державних реєстрів та створено можливість здійснення правочинів щодо купівлі чи продажу нерухомості під час воєнного стану за певних умов [6].

Відповідно до положень цього нормативно-правового акта нотаріальне посвідчення договору про купівлю-продаж нерухомого майна виконується тільки за його місцезнаходженням. Відчуження такого майна за місцем знаходження сторін договору заборонено. Ідентичне обмеження діє ще з 2016 р., коли було прийнято рішення про скасування можливості здійснення реєстраційних дій з нерухомістю незалежно від місцезнаходження нерухомого майна на всій території нашої держави з метою попередження рейдерських схем [10].

Винятком виступають нотаріальні дії, що вчиняються стосовно нерухомості, що розташоване у місті Києві або Київській області. Посвідчення договорів такого виду виконується лише нотаріусом, робоче місце якого знаходиться на даній території, а також можливе за місцем знаходження такого майна, або за місцем розміщення юридичної особи, або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи, що виступає однією із сторін договору купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна.

Важливим моментом, який передбачив законодавець, у цьому нормативно-правовому акті є неможливість продажу об'єктів приватного та комерційного нерухомого майна протягом 1 місяця з моменту їх державної реєстрації, за виключенням нерухомого майна, що виступає об'єктом спадкування [6]. Такі зміни повинні попередити утворення ланцюжків добросовісних набувачів, коли воно здійснюється протягом короткого відрізка часу, досить часто з ціллю утруднити повернення нерухомого майна, яке вибуло незаконно.

Актуальним питанням, регулювання якого передбачено у Постанові, є купівля або продаж об'єктів нерухомості за довіреністю. У період воєнного стану законодавством України забороняється продаж нерухомості фізичною

особою на підставі довіреності. Отже, стороною у договорі обов'язково повинен виступати власник [4, с. 58].

Новизною у сфері повноважень нотаріусів та критеріїв щодо посвідчення договорів купівлі-продажу нерухомості стали зміни прийняті Кабінетом Міністрів України у червні 2022 року, що були закріплені у Постанові «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо нотаріату та державної реєстрації у воєнному стану». Зокрема у даному нормативно-правовому акті було зазначено, що укладення договору купівлі-продажу нерухомості можливе не виключно за місцем розташування таких об'єктів. Законодавцем створюється можливість засвідчити даний правочин за такими територіальними одиницями, як за зареєстрованим місцем проживання сторін договору, за місцем розташування об'єкта нерухомості. У разі, якщо продавцем або покупцем є підприємство, товариство, то такі дії можуть бути вчинені і за місцем перебування юридичної особи.

У даному нормативно-правовому акті закріплюється положення, що нотаріальне посвідчення договору щодо відчуження нерухомого майна до 1 місяця з моменту державної реєстрації права власності, яке таке право було набуто відчужувачем під час воєнного стану в Україні на підставі договору або у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок, або через вихід зі складу учасників юридичної особи.

Окрім цього вперше за час введення воєнного стану на території України була закріплена можливість здійснення нотаріального посвідчення договорів стосовно купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна, що укладені на підставі довіреності. Проте цьому процесу характерні певні специфічні властивості, зокрема з моменту посвідчення договору нотаріусом до дня його укладення повинно минути більше 1 місяця. У випадку, якщо договір посвідчується консульською установою, то повинно минути більше 2-х місяців.

Якщо пройшло більше передбаченого часу, то вчинення дій стосовно посвідчення договору можливе виключно за умови одержання нотаріусом заяви довірителя, що підтверджуватиме дії довіреності. Дана заява повинна бути із підписом особи, достовірність якого не раніше, ніж за 7 календарних днів засвідчено нотаріусом, проте якщо такі дії вчиняються дипломатичним представництвом України або згідно із процедурою, передбаченою законодавством іноземної держави, то не раніше, ніж за 1 місяць до моменту укладення відповідного договору [7].

Такі зміни щодо обмеження строку дії довіреності для укладення договору купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна та щодо внесення заяви довірителя з метою підтвердження дії такої довіреності вирізняються неабиякою актуальністю, оскільки вони спрямовані на те, щоб посилити впевненість нотаріуса в тому, що особа-довіритель на час посвідчення договору є живою і справді бажає здійснення даного правочину. Постійні військові дії змушують здійснювати перевірку фактів саме таким чином, оскільки у достеменності інших способів можна сумніватись.

Щодо майна, що розміщене на території, де ведуться бойові дії, можна укладати договори купівлі-продажу за умови, що воно не знаходиться на території, яка віднесена до територій адміністративно-територіальних одиниць, в межах яких припинено доступ громадян до реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України,

а посвідчуються такі договори лише нотаріусом, якого внесено до Переліку нотаріусів [11].

Наша держава зуміла внести актуальні зміни до законодавства України у відповідності до нових обставин. Дані нововведення, перш за все, були спрямовані на підвищення рівня захисту прав зацікавлених громадян на об'єкти нерухомого майна в Україні. Яскравим прикладом доречності і реального застосування законодавства із змінами є судова практика.

Наприклад, 5 жовтня 2022 року Київським районним судом м. Одеси було розглянуто справу за позовом щодо визнання дійсним договору купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна і визнання права власності. У даній справі приватним нотаріусом було відмовлено позивачу у вчиненні таких нотаріальних дій, оскільки оновленим законодавством України заборонено здійснювати нотаріальні дії від імені громадянина держави-агресора. Враховуючи те, що відповідач не мав змоги приїхати в Україну задля посвідчення договору і найважливіше, що дана особа справді була громадянином рф, судом було прийнято рішення про відмову у задоволенні позову [8].

У зв'язку з неможливістю укласти угоди в умовах воєнного стану набули поширення шахрайські, повністю незахищені юридично схеми, зокрема серед найпоширеніших у нашій державі варто виділити укладення попередніх договорів, а також купівля об'єктів нерухомого майна, що були одержані у спадщину.

Попередній договір являє собою договір, учасники якого наділяються обов'язком протягом певного строку укласти договір у майбутньому на умовах, що закріплюються попереднім договором. Угода, що повинна бути укладена у майбутньому має назву «основна угода» [3, с. 690]. Важливим є те, що попередній договір не є правостановлюючим документом, що надає право на будь-які дії, що буде збудована у майбутньому. У процесі укладення договору такого виду покупець несе ризики, які у випадку недобросовісності іншої сторони можуть мати непоправні наслідки та значні збитки для особи, що виступає покупцем.

Поширеною також є купівля об'єктів нерухомого майна, як отриманої спадщини. Досить часто, якщо спадщина була отримана нещодавно, заповіт щодо неї може бути підроблений або на спадщину можуть претендувати особи, що безпосередньо під час підписання угоди про купівлю-продаж відстоюють своє право на частку у спадщині в суді.

Висновки. Наша держава зуміла змінити законодавство у відповідності до нових обставин функціонування суспільства, і ці нововведення напряду спрямовані на підвищення рівня охорони і захисту прав кожної зацікавленого громадянина на нерухоме майно в Україні. Закріплені нововведення передбачали як зміни у матеріально-правових положеннях, так і у суто процедурно-нотаріальних аспектах. Дані обмеження стосуються території, нотаріусів, строку, представника за договором та ін.

Чинне правове регулювання безсумнівно чинить сприятливий вплив на поступове відновлення функціонування правочинів, пов'язаних з купівлею-продажем нерухомого майна в умовах воєнного стану. Водночас, перелік внесених обмежень сприятиме зменшенню функціонування шахрайських схем у сфері нерухомості, що забезпечить охорону процесів з купівлі-продажу впродовж війни.

ЛІТЕРАТУРА

1. Вергун Я.О. Купівля-продаж нерухомості в умовах воєнного стану. URL: https://biz.ligazakon.net/analytics/211334_kupvlya-prodazh-nerukhomost-v-umovakh-voynogo-stanu (дата звернення 19.03.2023).
2. Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.02.2022 р. № 164. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/164-2022-n#Text7> (дата звернення 19.03.2023).
3. Кочубей В.В. Попередній договір: окремі проблемні аспекти правового регулювання. *Молодий вчений*. Київ, 2018. Вип. 4 (56). С. 690–695.
4. Маріц Д.О., Грачова О. Особливості укладання договору купівлі-продажу нерухомого майна в умовах воєнного стану в Україні. *Вісник НТУУ*. Київ, 2022. Вип. 4(56). С. 56–61.

5. Мельник О.О. Виконання умов договору внаслідок дії обставин форс-мажору під час воєнного стану. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія Право. Ужгород, 2022. Вип. 74. С. 98–102.
6. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.2022. № 480. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/kp220480?ap=7> (дата звернення 20.03.2023).
7. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо нотаріату та державної реєстрації в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 р. № 719. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/719-2022-p#Text_7 (дата звернення 20.03.2023).
8. Рішення Київського районного суду м. Одеси від 05.10.2022 р. у справі № 947/15160/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106673248> (дата звернення 22.03.2023).
9. Руда О.А., Бондарева М.В. Особливості нотаріального посвідчення договорів щодо відчуження нерухомого майна в умовах воєнного стану. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні*: збірник тез доповідей науково-практичного семінару. Львів, 2022. С. 185–189.
10. Рябенко Р. Поновлюється купівля-продаж нерухомості вперше від початку воєнного стану в Україні. *European Business Association*. URL: <https://eba.com.ua/ponovlyuyetsya-kupivlya-prodazh-neruhomosti-vpershe-vid-pochatku-voynnogo-stanu-v-ukrayini/> (дата звернення 22.03.2023).
11. Соловчук О. Продаж майна під час війни. *The page*. URL: <https://thepage.ua/ua/real-estate/umovi-kupivli-prodazhu-majna-pid-chas-vijni> (дата звернення 24.02.2023).
12. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 21.03.2023).