

зоні ведення бойових дій або надзвичайної ситуації. Безпосередній порядок виконання цього обов'язку і порядок компенсації шкоди, завданої транспортним засобам під час їх безоплатного залучення визначається Постановою Кабінету Міністрів України. у цьому випадку першу умову законності дотримано. Хоча із ст. 6 згаданого Закону розрізняє два випадки. Перший стосується залучення транспортних засобів, яке не передбачає позбавлення права власності, із здійснюється на безоплатній основі. Натомість, вилучення і примусове відчуження транспортних засобів мало б здійснюватися відповідно до Закону України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» від 17 травня 2012 року [8].

Окрім цього, ч. 8 ст. 6 Закону України «Про мобілізаційну підготовку та мобілізацію» у редакції від 11 квітня 2024 року містить гарантію для осіб, які мають у власності один транспортний засіб, у вигляді заборони передання такого транспортного засобу Збройним Силам України, іншим військовим формуванням.

Використання транспортних засобів в оборонних цілях не лише відповідає забезпеченню суспільних (публічних) інтересів, а й може урятувати життя тим, хто захищає Україну. Йдеться про залучення спеціальної техніки для будівництва оборонних і фортифікаційних споруд тощо.

Водночас, має бути забезпечено справедливий баланс інтересів шляхом визначення прозорого механізму відшкодування вартості транспортного засобу, який примусово відчужений. Таке відшкодування може здійснюватися після примусового відчуження, але повинно бути повним.

Отож, за умови неухильного дотримання вимог законодавства України усіма суб'єктами відповідатиме Протоколу 1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод та Конституції України.

Література:

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо окремих питань проходження військової служби, мобілізації та військового обліку: Закон України від 11 квітня 2024 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3633-20#Text>
2. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод (Європейська конвенція з прав людини): Міжнародний документ, 1950 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text

3. Протокол 1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод: Міжнародний документ, 1952 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text

4. Рішення ЄСПЛ у справі «East/West Alliance Limited» проти України» (Заява № 19336/04) від 23 січня 2014 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_994#Text

5. Фулей Т. І. Застосування практики Європейського суду з прав людини при здійсненні правосуддя: Науково-методичний посібник для суддів. 2-ге вид. випр., допов. К., 2015. 208 с. URL: <https://www.osce.org/files/f/documents/4/7/232716.pdf>

6. Рішення ЄСПЛ у справі «Рисовський проти України» (Заява № 29979/04) від 20 жовтня 2011 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_854#Text

7. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

8. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану: Закон України від 17 травня 2012 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text>

А. В. Давидович

аспірант кафедри цивільного права

Прикарпатського національного університету

імені Василя Стефаника

РИЗИКОВИЙ ХАРАКТЕР ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙБУТНЬОГО ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ

Учасники цивільних відносин активно послуговуються договірними конструкціями передбаченими вітчизняним законодавством з метою задоволення власних інтересів. На практиці досягнення бажаного кінцевого результату взаємної домовленості не завжди гарантоване, оскільки може залежати від різноманітних факторів об'єктивної дійсності. Останні деформують договірне зобов'язання та створюють ризики для сторін.

Як вдало зауважує М. М. Великанова, ризик у договірних відносинах може бути двох видів: алеаторний (коли ризик виступає юридичним елементом, умовою договору без якої, власне, такий договір не може існувати) і неалеаторний (ризик є наслідком вже існуючих

договірних відносин). Зважаючи на це, учена класифікує договори за ознакою особливостей змісту зустрічного надання на (1) мінові або комутативні договори (неалеаторні) – спрямовані на вчинення надання, яке чітко визначене самою підставою; (2) алеаторні договори – зобов’язання з нечітко визначеним наданням на момент виникнення зобов’язання [1, С. 52]. Аналогічний поділ пропонує і Л. К. Веретельник [2, С. 184], а також С. Я. Вавженчук. При цьому останній звертає увагу на неоднозначність дихотомічної класифікації, з огляду на те, що алеаторні договори мають ознаки правочинів під умовою [3, С. 8].

Говорячи про договір купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості, такий можна охарактеризувати як ризиковий правочин. Це пов’язано, насамперед, із його правовою природою, а саме належністю до категорії договорів у сфері інвестиційної діяльності, на ризиковості яких наголошується у юридичній літературі [4, С. 14].

Разом з цим, при оцінці цього договору саме як алеаторного зобов’язання слід враховувати те, що алеаторні правовідносини потрібно розглядати через призму їх випадкової природи, а не з точки зору їх ризикового характеру, який бачиться другорядним для їх самотності [5, С. 37].

Правова природа алеаторних договорів зумовлена тим, що розмір чи саме існування зустрічного надання поставлено в залежність від ризику – випадкової обставини, включеної до умов договору [1, С. 53]. І. С. Тімуш також зазначає, що алеаторний договір є орієнтованою на везіння, збіг обставин, випадок тощо угодою, в якій загальний розмір чи можливість самого існування зустрічного надання на момент укладення невідомий, що поставлено в залежність від долученого до юридичних умов цього правочину випадкового юридичного факту (дії або події) і може викликати негативний (програші, збитки, шкода), позитивний (виграш, вигода, прибуток) або нульовий економічний ефект [6, С. 10].

Положення Закону України «Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» прямо не передбачають, що ризик є умовою договору купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості без якої відповідний правочин не може існувати, як це реалізовано, наприклад, із договором страхування, а також те, що очікуваний результат взаємної домовленості сторін ставиться у пряму залежність від певної стохастичної дії чи події.

У той же ж час, законодавцем враховано, що точно передбачити обсяг зустрічного задоволення, який припадає від однієї сторони, на момент укладення договору доволі складно. Про це свідчать норми згаданого вище Закону про повернення покупцю надміру сплачених коштів, якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться меншою за площу, зазначену в договорі купівлі-продажу, а також про доплату покупцем коштів, якщо за результатами технічної інвентаризації фактична загальна площа об'єкта нерухомого майна виявиться більшою за площу, зазначену в договорі [7].

Слід зауважити, що у описаних вище випадках законодавець врахував ризики, які можуть виникати у процесі виконання договору, та здійснив їх розподіл між сторонами, а не поставив обсяг зустрічного надання у залежність від випадкової обставини.

Відповідні ризики вочевидь пов'язані зі складністю організації процесу будівництва, яке повинен забезпечити продавець згідно із умовами договору купівлі-продажу. Так, для того, щоб передати покупцеві об'єкт нерухомості, продавець повинен укласти договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта, брати участь у здійсненні проектних робіт, здійснювати пошук генерального підприємця та субпідприємців, контролювати виконання останніми робіт у встановлені строки та згідно із проектно-кошторисною документацією тощо. У цьому динамічному процесі він повинен здійснити ефективний менеджмент, забезпечивши тим самим збіг ідеальних умов для виконання договору зі своєї сторони. Важливо зазначити, що такий збіг не є випадковістю. Він є досягнутим результатом, який залежить від експертності і компетентності продавця.

Про ризиковість досліджуваного договору свідчить також і тривалість існування зобов'язальних відносин. Оскільки момент укладення договору, початок підготовки до будівництва та момент введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, його передача контрагенту значно відірвані у часі, то ймовірність виникнення непередбачуваних обставин, які впливатимуть на взаємне виконання (економічні кризи, значні інфляційні процеси тощо), доволі висока. Разом з цим, ці обставини є лише зовнішнім фактором, який однаково стосується й інших цивільно-правових договорів.

У контексті цієї наукової розвідки зауважимо, що недобросовісні дії з боку продавця щодо затягування процесу будівництва, введення

об'єкта нерухомості в експлуатацію, непередачі зведеного об'єкта нерухомого майна контрагенту, як і дії покупця щодо несплати вартості об'єкта власного інтересу або його неприйняття за своїм змістом є порушенням умов договірних зобов'язання.

Т. Я. Рим зауважує, що ризиковість, як правило, не залежить від порушення зобов'язання. У разі його порушення застосовують заходи цивільної відповідальності. Спільним між цими категоріями є те, що мета, яку ставили сторони при укладенні договору, не досягнута. Але при ризиковості окремих видів правочинів недосягнення цілей пов'язується з об'єктивними обставинами, які не залежать від вини учасників договірних відносин. Натомість склад порушення зобов'язання охоплює протиправну поведінку і вину порушника [8, С. 225].

Таким чином, порушення умов договору є наслідком суб'єктивних дій сторони договору, за що може наставати договірна відповідальність. Зважаючи на це, кваліфікація таких дій як ризикових є помилковим.

Підсумовуючи викладене вище, доходимо висновку про те, що договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості безсумнівно належить до категорії ризикових. Поряд з цим, віднесення його саме до алеаторних правочинів є дискусійним питанням.

Література

1. Великанова М. М. Ризик в алеаторних та мінових договорах. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2018. № 1 (1). С. 52-56.
2. Веретельник Л. К. Проблема систематизації договорів у цивільному праві. *Форум права*. 2011. № 1. С. 180-189.
3. Вавженчук С. Я. До питання класифікації договорів на односторонні та взаємні, відплатні й безвідплатні. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 6. С. 5-10.
4. Чабан О. М. Класифікація договорів, що опосередковують здійснення інвестицій. *Підприємництво, господарство і право*. 2015. № 7. С. 11-14.
5. Адамова О. С. До визначення цивільно-правової природи алеаторних договорів. Актуальні проблеми захисту права власності : матер. кругл. столу (м. Одеса, 17 червня 2016 р.) / за заг. ред. д.ю.н., проф. Є. О. Харитонova. – Одеса : Фенікс, 2016. С. 35-37.
6. Тімуш І. С. Цивільно-правове регулювання ризикових (алеаторних) договорів: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2004. 18 с.\
7. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України № 2518-IX від 15.08.2022 р.