

## CYWILNOPRAWNE SPOSOBY OCHRONY NARUSZONYCH PRAW STRON UMOWY KUPNA-SPRZEDAŻY MIESZKANIA NA UKRAINIE

Artykuł analizuje cywilnoprawne sposoby ochrony naruszonych praw stron umowy kupna-sprzedaży mieszkania na Ukrainie. Badane jest zastosowanie konkretnych sposobów ochrony naruszonych praw i interesów osób poszkodowanych. Omawiane są skutki prawne niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez strony umowy kupna-sprzedaży mieszkania. Uzasadnia się propozycje dotyczące ulepszenia mechanizmu regulacji ochrony naruszonych praw stron umowy.

**Słowa kluczowe:** odpowiedzialność cywilnoprawna, umowa kupna-sprzedaży mieszkania, ochrona praw cywilnych.

### CIVIL LEGAL WAYS OF PROTECTION THE SIDE'S RIGHTS IN THE HOUSING SALE CONTRACT IN UKRAINE

This article analyzes civil legal ways that protect the side's rights in the housing sale contract in Ukraine. We investigate the use of certain methods that protect violated rights and interests. Also investigate the legal consequences of non-fulfillment or improper fulfillment side obligations in the housing sale contract. Grounded suggestions for improving the legal regulation mechanism of the violated side's rights.

**Keywords:** civil liability, housing sale contract, civil rights protection.

### ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПОРУШЕНИХ ПРАВ СТОРІН ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Стаття присвячена аналізу цивільно-правових способів захисту порушених прав сторін договору купівлі-продажу житла в Україні. Досліджується застосування конкретних способів захисту порушених прав та інтересів сторін. З'ясовуються правові наслідки невиконання або неналежного виконання зобов'язань сторонами договору купівлі-продажу житла. Обґрунтовуються пропозиції щодо вдосконалення механізму правового регулювання захисту порушених прав сторін договору.

**Ключові слова:** цивільно-правова відповідальність, договір купівлі-продажу житла, захист цивільних прав.

В практичній діяльності доволі часто виникають ситуації, коли після укладання договору купівлі-продажу нерухомості інша особа заявляє про свої права на об'єкт нерухомості або його частину. Цивільний кодекс України[1] регулює такого роду ситуації стосовно купівлі-продажу товару. Так, ст.660 ЦК України встановлює, якщо третя особа на



**O. Ilkiv**  
wykładowca  
katedry nauk cywilno-  
prawnych  
Międzynarodowego  
Uniwersytetu Nauk  
Ekonomicznych i  
Humanistycznych  
im. S. Demianczuka  
(Równe, Ukraina)

підставах, що виникають до продажу товару, пред'явить до покупця позов про витребування товару, покупець повинен повідомити про це продавця та подати клопотання про залучення його до участі у справі. Якщо покупець не повідомив продавця про пред'явлення третьою особою позову про витребування товару та не подав клопотання про залучення продавця до участі у справі, продавець не відповідає перед покупцем, якщо продавець доведе, що, взявши участь у справі, він міг би відвернути відібрання проданого товару у покупця.

Згідно ст.661 ЦК України у разі вилучення за рішенням суду товару у покупця на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу товару, продавець має відшкодувати покупцеві завдані йому збитки, якщо покупець не знав або не міг знати про наявність цих підстав.

Але такий порядок, не може бути застосований у разі пред'явлення таких вимог третьою особою на предмет договору купівлі-продажу нерухомості. По-перше, в такому випадку не йдеться про витребування товару. По-друге, третя особа, право якої порушено (як правило це право власності), може заявити вимогу про порушення свого права як до вчинення правочину, так і після укладення договору купівлі-продажу. В такому випадку будуть різні способи захисту.

У разі оспорювання правомочностей продавця до укладення договору купівлі-продажу, останній не буде вчинений і відповідно цивільно-правові права та обов'язки не виникнуть.

Після досягнення згоди з усіх істотних умов договору купівлі-продажу нерухомості та його нотаріального посвідчення відчужувач не може пред'явити вимогу про визнання права на предмет договору навіть у випадку, коли йдеться про порушення його прав та охоронюваних інтересів. За наявності, передбачених у законі підстав продавець може захистити порушене право власності шляхом визнання правочину (договору купівлі-продажу нерухомості) недійсним. Тому визнання права власності на проданий об'єкт нерухомості застосовується як правило за вимогою третьої особи у разі порушення прав останнього.

Одним із способів захисту є припинення дій, що порушують право. Цей спосіб захисту полягає в бажанні володільця суб'єктивного цивільного права припинити порушення і на майбутнє уникнути загрози його порушення. Застосування коментованого способу в договірних відносинах є нечастим. Однак не можна виключати можливість застосування названого способу захисту в договірних відносинах купівлі-продажу житлової нерухомості.

Цивільні права та обов'язки сторін виникають на підставі договору купівлі-продажу, який продавець та покупець повинні належним чином виконати. У разі вчинення дій, які порушують суб'єктивне цивільне право однієї із сторін, вона має права вимагати їх припинення. Водночас, суб'єктивні цивільні права та обов'язки виникають на підставі договору купівлі-продажу. Це відповідає ст.11 ЦК України. Змістом зобов'язальних правовідносин є суб'єктивні цивільні права однієї сторони та цивільні обов'язки, які кореспондуються з боку іншої сторони договору. Тому в разі невиконання своїх обов'язків за договором однією із сторін, інша має право вимагати їх виконання, виходячи із змісту зобов'язання, яке виникло з договору. Зокрема, В.В. Луць зазначає, що дії, які мають бути вчинені одним учасником зобов'язання на користь іншого, називаються предметом виконання. Якщо ці дії пов'язані з передачею певного майна, поняття предмета виконання охоплює і це конкретне майно.[2]

Необхідно з'ясувати, чи наприклад, вимога звільнити продане жиле приміщення продавцем охоплюється змістом зобов'язання, яке виникло на підставі договору купівлі-продажу, чи необхідно вимагати припинення дій, які порушують право покупця як самостійний спосіб захисту. На наш погляд, невиконання продавцем своїх обов'язків за договором дозволяє покупцеві (набувачеві) захистити своє право в рамках цивільно-правової відповідальності за порушення зобов'язань. Тому вимога про припинення дій, які порушують право як спосіб захисту застосовувати в такому випадку немає потреби.

Такий висновок базується на теоретичній позиції, що під предметом виконання розуміється благо, яке набуває кредитор у результаті виконання боржником покладеного на нього обов'язку вчинити певну дію.[3] Невиконання зазначеного обов'язку дає право кредитору (набувачу нерухомості) вимагати вчинення дії яка є кредитом виконання зобов'язання, яке виникло на підставі договору купівлі-продажу. Аналогічної позиції дотримується В.С. Толстой, який пише, що предметом виконання є те, на що спрямована відповідна дія. На його думку будь-яка дія, здійснювана на виконання обов'язку, спрямована на річ або на досягнення іншого об'єктивного результату. Річ або інший результат і є предметом виконання.[4]

Актуальним способом захисту є відновлення становища, яке існувало до порушення. Цей спосіб захисту застосовується у випадках, коли суб'єктивне право в результаті правопорушення не припиняє свого існування і може бути відновлене у результаті усунення правопорушення.

В юридичній літературі під відновленням становища, яке існувало, розуміють – поновлення майнових прав і компенсацію.

На думку С.Є. Донцова і В.В. Глянцева компенсація передбачає досягнення відповідної еквівалентності, тобто надання потерпілому суб'єкту майна рівного за товарною вартістю тому, що він втратив у результаті спричинення шкоди.[5] Таким чином, відновлення становища, яке було до порушення застосовується як спосіб захисту в деліктних відносинах. В нашому випадку зобов'язання виникає на підставі договору. Тому цивільно-правова відповідальність буде договірною характеру за невиконання або неналежне виконання обов'язків за договором. Відповідно коментований спосіб захисту не може застосовуватися до захисту прав сторін договору купівлі-продажу нерухомості.

Одним із способів захисту порушених прав та інтересів особи є примусове виконання обов'язку в натурі. Принципом виконання зобов'язання, який в умовах ринкової економіки, неодноразово піддавався сумніву є реальне виконання. Адже вступаючи в договірні відносини кожна із сторін намагається досягти конкретного правового та фактичного результату.

В ЦК України необхідно передбачити особливості виконання своїх обов'язків сторонами за договором і насамперед слід визначитися з поняттям передання нерухомості. Він повинен співпадати з моментом виникнення права власності у набувача за договором. Згідно з ст.334 ЦК України право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішення суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації.

Таким чином, окремої стадії передання об'єкта нерухомості в законодавстві не передбачено. Відповідно відмова від договору після його укладення в нотаріальному порядку з зазначеної підстави не допускається. Відмова від правочину передбачена ст.214 ЦК України. Особи, які вчинили дво- або багатосторонній правочини, мають право за

взаємною згодою сторін, а також у випадках, передбачених законом, відмовитися від нього, навіть і в тому разі, якщо його умови повністю виконані. Відмова від правочину проводиться у такій самій формі, в якій було вчинено правочин. Правові наслідки відмови від правочину встановлюються законом або домовленістю сторін.

В коментованому випадку йдеться про відмову за взаємною згодою сторін. Тому права жодної із сторін не порушено. Звідси немає потреби застосовувати способи захисту порушеного права. Водночас після укладення договору купівлі-продажу нерухомості може виникнути ситуація, коли відчужувач не звільняє продане приміщення.

В такому випадку можна застосувати як спосіб захисту примусове виконання обов'язку в натурі. Цей спосіб у теорії цивільного права називають реальним виконання зобов'язання. Згідно з ст. 620 ЦК України у разі невиконання боржником обов'язку передати кредиторіві у власність або у користування річ, визначену індивідуальними ознаками, кредитор має право витребувати цю річ у боржника та вимагати її передання відповідно до умов зобов'язання. Об'єкти нерухомості завжди є речами індивідуально визначеними.

Кредитор втрачає право на витребування у боржника речі визначеної індивідуальними ознаками, у разі, якщо ця річ вже передана третій особі у власність або в користування. Якщо річ, визначену індивідуальними ознаками, ще не передано, переважне право на її одержання має той з кредиторів, зобов'язання на користь якого виникло раніше, а коли це неможливо визначити – кредитор, який перший пред'явив позов.

Отже, правові наслідки невиконання обов'язку передати річ, визначену індивідуальними ознаками, залежить від стадії передання. Це пояснюється тим, що в договорах, що опосередковують передання речі у власність, момент укладення договору та передання речі можуть не співпадати. В такому випадку кредитор (набувач) має право вимагати від боржника (відчужувача) виконання обов'язку в натурі.

Одним із способів захисту порушених прав є зміна правовідношення. Правовідношення виникає на підставі договору купівлі-продажу. ЦК України передбачає можливість за взаємною згодою змінювати зміст правовідношення, яке виникає з договору. Зміна правовідношення як спосіб захисту полягає в односторонній дії, яка є реакцією на невиконання або неналежне виконання своїх обов'язків за договором.

В даному випадку у відносинах за договором купівлі-продажу такий спосіб може застосовуватись для захисту порушених прав сторін. Наприклад, втрата чи пошкодження на момент передання об'єкта нерухомості, який складається з майнового комплексу чи садиби окремих складових з вини продавця є підставою для зменшення ціни покупцем. Але право власності у покупця виникає внаслідок юридичного складу нотаріально посвідченого договору та державної реєстрації права, яке виникло на підставі цього договору.

Але предмет договору купівлі-продажу погоджується на момент його укладання та нотаріального посвідчення. Правовідношення виникає на підставі укладеного і нотаріально посвідченого договору, елементом змісту якого є визначений сторонами предмет – об'єкт нерухомості. Тому змінити правовідношення в односторонньому порядку жодна із сторін не може.

Одним із способів захисту є припинення правовідношення. В нашому випадку йдеться про припинення правовідношення, яке виникло на підставі договору купівлі-продажу. Отже, припинення правовідношення можливе у разі розірвання або відмови від договору. В ЦК України вживається як перший, так і другий термін. Зокрема, договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного

порушення договору другою стороною та в інших випадках встановлених договором або законом.

Істотним є таке порушення договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладанні договору.

Перелік обставин з якими закон пов'язує підстави розірвання договору визначений у ст. 652 ЦК України:

1. в момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;
2. зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися;
3. виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору;
4. із суті договору або звичаїв ділового обороту не випливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона.

Перелічені обставини не зумовлені невиконанням чи неналежним виконанням своїх обов'язків однією із сторін договору. Але згідно з ч.2.ст.651 ЦК України договір може бути розірвано на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною. Крім загального поняття істотного порушення, кожний вид договорів передбачає конкретні дії чи бездіяльність сторін, які вважаються правопорушенням і визнаються такими, що можуть бути підставою для розірвання договору і відповідно для припинення правовідношення. Однак зазначені підстави стосуються договорів купівлі-продажу, предметом яких є товар. Так, покупець якому передано товар без попередження про право третіх осіб на товар має право вимагати розірвання договору.

Захист прав та охоронюваних інтересів покупця шляхами зміни або припинення правовідношення є важливими засобами захисту порушених цивільних прав та охоронюваних законом інтересів сторін за договором купівлі-продажу нерухомості. Тому можна погодитися з І.С. Канзафоровою, що за правовою природою сплата (стягнення) неустойки, відшкодування збитків та моральної шкоди є мірами цивільно-правової відповідальності, а припинення зобов'язань внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання та зміна умов зобов'язання є мірами захисту, хоча ГК України зазначені наслідки відносить до мір господарсько-правової відповідальності, називаючи їх оперативно-господарськими санкціями.[6] Але для мір цивільно-правової відповідальності і для мір захисту спільним є те, що підставою їх застосування є неналежне виконання або невиконання своїх договірних обов'язків. Зміна або припинення правовідношення в односторонньому порядку є реакцією на порушення зобов'язання, яке виникло на підставі договору. Отже, розірванням договору купівлі-продажу нерухомості можна припинити правовідношення. Водночас в законодавстві як підстава припинення зобов'язальних правовідносин вживається термін «розірвання договору» та «відмова від договору».

У разі невиконання своїх обов'язків однією стороною договору, інша може відмовитися від договору. Необхідно уніфікувати поняттєвий апарат стосовно припинення відносин за договором купівлі-продажу. Відмова від договору повинна розглядатись як припинення договірних зобов'язань з незалежних від сторони(сторін) обставин, які унеможливають виконання договору.

Натомість термін «розірвання договору» слід вживати у разі припинення договірних відносин внаслідок невиконання договірних зобов'язань. Припинення договірних відносин шляхом розірвання договору необхідно трактувати як санкцію. Так, О.О. Красавчиков

вважав, що під цивільно-правовою санкцією слід розуміти встановлену законом міру майнових або інших правових невідгідних для особи наслідків, котра застосовується до неї у випадку недотримання приписів закону, невиконання прийнятих зобов'язань, відшкодування шкоди або за наявності інших передбачених законом підстав і визначив наступні характерні ознаки санкції: по-перше, санкція застосовується тільки до особи, яка порушила право – закон і суб'єктивне право іншої особи; по-друге, санкцією є не будь-який правовий наслідок, а саме той, що невідгідний для правопорушника. Отже, санкція це – таке виникнення, зміна або припинення цивільних правовідносин, котрі явно небажані для правопорушника; по-третє, санкція – насамперед юридична міра тієї поведінки, до якої примушується правопорушник і на яку уповноважується кредитор або потерпілий.[7]

Таким чином, розірвання договору купівлі-продажу нерухомості у разі невиконання своїх обов'язків однією із сторін слід вважати цивільно-правовою санкцією.

Однак договір купівлі-продажу нерухомості укладається та виконується одночасно. Тому розірвання договору можливе після його нотаріального посвідчення. Але це можливо до реєстрації речових прав, які виникли на підставі укладеного договору купівлі-продажу. Після реєстрації речового права відповідно до Закону України «Про реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»[8] розірвання договору можливе лише за згодою сторін. Але в такому випадку це не буде цивільно-правовою санкцією.

Згідно з ст. 651 ЦК України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не передбачено договором або законом. Договір може також бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Отже припинення договірних зобов'язань можливе за взаємною згодою сторін. В останньому випадку зміна або розірвання договору пов'язується з істотною зміною обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору або у разі порушення договору другою стороною. Правові наслідки зміни або розірвання договору передбачені законодавством. Згідно ст. 653 ЦК України у разі зміни договору, зобов'язання сторін змінюється відповідно до змінених умов щодо предмета, місця, строків виконання тощо. У разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняється. Зазначені наслідки настають з моменту досягнення домовленості сторін про зміну або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором чи рішенням суду про розірвання договору у разі його істотного порушення однією із сторін. Якщо договір змінюється або розривається у судовому порядку, зобов'язання змінюється, або припиняється з моменту набрання рішення суду про зміну або розірвання договору законної сили.

Однак ч.4 ст.653 ЦК України містить положення згідно з яким сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконано ними за зобов'язанням до моменту зміни або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом. Таким чином повстає проблема співвідношення виконання договору та правових наслідків його зміни або розірвання.

Як правило, момент укладення договору купівлі-продажу нерухомості співпадає з моментом нотаріального посвідчення. Однак в ЦК України не визначено поняття передання нерухомості. Необхідно розрізняти момент фактичного передання об'єкта нерухомості та укладення договору як юридичний факт, з яким пов'язується виникнення, зміна або припинення цивільних прав та обов'язків. Якщо немає застереження в договорі купівлі-продажу про передання об'єкта нерухомості покупцю, то вважається, що момент передання співпадає з укладенням договору.

Тому, виходячи із змісту ч.4 ст.653 ЦК України сторони за договором купівлі-продажу нерухомості не мають права вимагати повернення оплаченої грошової суми у разі розірвання договору. Необхідно розрізнити відмову від договору та розірвання договору. Згідно із ст. 214 ЦК України особа, яка вчинила односторонній правочин, має право відмовитися від нього, якщо інше не встановлено законом. Якщо такою відмовою від правочину порушено права іншої особи, ці права підлягають захисту.

Особи, які вчинили дво- або багатосторонній правочин (тобто уклали договір) мають право за взаємною згодою, а також у випадках, передбачених законом, відмовитися від нього, навіть в тому випадку, якщо його умови повністю ними виконані. Правові наслідки відмови від правочину встановлюються законом або домовленістю сторін.

Одним з найбільш поширених способів захисту сторін в договірних відносинах є відшкодування збитків. Останні складають з реальних витрат (витрат) та упущеної вигоди. У разі порушення договірних зобов'язань за договором купівлі-продажу нерухомості до таких витрат (витрат) можна віднести державне мито сплачене у разі нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу, плату за послуги приватного нотаріуса, вартість оцінки нерухомого майна експертом з нерухомості, інші витрати пов'язані з укладенням і нотаріальним посвідченням договору.

Збитки у вигляді упущеної вигоди також мають місце як наслідок порушення умов договору купівлі-продажу нерухомості. Так, затримка у звільненні і передання приміщення, яке призначалося для використання з підприємницькою метою (наприклад, готельний комплекс) може потягнути за собою збитки у вигляді упущеної вигоди. Тому розірвання договору у разі порушення його умов другою стороною як спосіб захисту може водночас поєднуватися з відшкодуванням збитків. Останні повинні бути у причинному зв'язку з порушеннями, допущеними однією із сторін договору купівлі-продажу нерухомості.

Одним із способів захисту порушених прав є відшкодування моральної шкоди. Згідно із ст. 23 ЦК України моральна шкода полягає :

1. у фізичному болю та стражданнях, яких фізична особа зазнала у зв'язку з каліцтвом або іншим ушкодженням здоров'я;
2. у душевних стражданнях, яких фізична особа зазнала у зв'язку із протиправною поведінкою щодо неї самої, членів її сім'ї чи близьких родичів;
3. у душевних стражданнях, яких фізична особа зазнала у зв'язку із знищенням чи пошкодженням її майна;
4. у приниженні честі та гідності фізичної особи, а також ділової репутації фізичної або юридичної особи.

До ситуації з порушенням договору купівлі-продажу нерухомості жодна з перелічених видів моральної шкоди не підходить. Однією з підстав цивільно-правової відповідальності є протиправна поведінка. Остання має місце і в договірних зобов'язаннях. ЦК України передбачає, що протиправна поведінка повинна бути причиною душевних страждань, яких особа зазнала. Звичайно, невиконання договірних обов'язків може впливати на душевний стан контрагента – фізичної особи. Наприклад, покупець не сплатив остаточної суми вартості нерухомості після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу. Або в об'єкті нерухомості після укладення договору виявлено приховані дефекти, які впливають на якість. Але в такому випадку в законодавстві слід передбачити положення про відшкодування моральної шкоди у разі розірвання договору та у разі невиконання обов'язків однією із сторін. Можливість відшкодування моральної шкоди визначена як наслідок недійсності правочинів, укладених під впливом обману, насильства, збігу тяжких обставин тощо. Отже, якщо буде встановлено, що договір купівлі-продажу нерухомості був

вчинений, наприклад, під впливом обману, то він може бути визнаний недійсним із покладенням обов'язку на винну сторону відшкодувати збитки і моральну шкоду.

У разі розірвання договору з ініціативи однієї із сторін у разі невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків, потерпіла сторона може вимагати відшкодування збитків. Відшкодування моральної шкоди положеннями, що регулюють цивільно-правову відповідальність за порушення договірних зобов'язань не передбачено. Виходячи з роз'яснення Постанови пленуму Верховного Суду України від 31 березня 1995 року «Про судову практику в справах про відшкодування моральної немайнової шкоди»[9] моральна шкода може полягати у втратах немайнового характеру внаслідок моральних чи фізичних страждань або інших негативних явищ, заподіяних фізичній чи юридичній особі незаконними діями або бездіяльністю інших осіб.

Отже, цивільним законодавством передбачено можливість припинення договірних відносин шляхом відмови від правочину та його розірвання. При цьому спеціальні положення, які регулюють договір купівлі-продажу використовують обидва терміни в контексті припинення договірних відносин з ініціативи однієї із сторін, у разі порушення договірних обов'язків другою. В поєднанні з іншими способами захисту цивільних прав учасників договору купівлі-продажу зміна або припинення правовідношення є дієвим засобом охорони законних інтересів.

Застосування конкретного способу захисту або в поєднанні з іншими залежить від виду порушення та інтересу сторони, суб'єктивні цивільні права якої порушені внаслідок невиконання або неналежного виконання обов'язку контрагентом. Так, припинення правовідносин шляхом розірвання договору купівлі-продажу є доцільним у випадку істотного порушення умов договору, внаслідок чого втрачає сенс досягнення правового результату. Якщо сторона зацікавлена в досягненні цивільно-правового результату, вона може обрати інші способи захисту. В цьому проявляється серед іншого диспозитивність методу цивільно-правового регулювання, що дозволяє вибрати на розсуд учасника правовідносин оптимальний спосіб захисту.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України .- 2003.-№ 40-44.- ст.356.
2. Луць А. В. Свобода договору в цивільному праві України: навч. посіб./А. В. Луць.- К., 2005.- 204 с.
3. Гавзе Ф.И. Обязательственное право (общие положения)// Ф.И. Гавзе – Минск: Из-во БГУ им. В.И.Ленина. –1968. –С.56.
4. Толстой В. С. Исполнение обязательств. — М., 1973, С.29.
5. Донцов С.Е., Глянцев В.В. Возмещение вреда по советскому законодательству./ С.Е. Донцов, В.В. Глянцев — М., 1990.- С.9.
6. Кантафарова І. С. Теорія цивільно-правової відповідальності // І. С. Кантафарова ; Інститут держави і права ім. В.М.Корецького НАН України. - О. : Астропринт, 2006. – С.147.
7. Красавчиков О.А. Ответственность, меры защиты и санкции в советском гражданском праве // Проблемы гражданско-правовой ответственности и защиты гражданских прав. Сборник ученых трудов. - Свердловск, 1973, Вып. 27. - С. 13.
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 51, ст.553



9. «Про судову практику у справах про відшкодування моральної (немайнової) шкоди»// Постанова Пленуму Верховного Суду України №4 від 31.03.1995 р.

## **CIVIL LEGAL WAYS OF PROTECTION THE SIDE'S RIGHTS IN THE HOUSING SALE CONTRACT IN UKRAINE**

### **O. ILKIV**

In practice there are often situations where after the conclusion of the contract of sale of real estate other person claims his rights to the property or part thereof. The Civil Code of Ukraine [1] regulates this kind of situation regarding the purchase and sale of goods.

The art.660 Civil Code of Ukraine stipulates if the third party on the grounds that arise to sell the goods to the buyer submits a claim for recovery of the goods, the buyer must notify the seller and apply for his involvement in a case.

If the buyer did not inform the seller about filing a third party claim for recovery of the goods and not filed a motion to attract the seller to the case, the seller is not liable to the buyer if the seller can prove that he took part in the case, he could distract weaning sold goods from the buyer.

According to art.661 Civil Code of Ukraine in case of withdrawal by court order, the buyer of the goods to a third person on the grounds that arose prior to the sale of goods, the seller must reimburse the buyer inflicted damages if the buyer knew or could not have known about the presence of these bases.

But this procedure can not be applied in case of presentation of such claims by a third party on the subject of the contract of sale of real estate. First, in this case is not about demanding goods. Second, third person whose rights are violated (usually a property right) can file a claim of violation of his rights as to commit the transaction and after the conclusion of the contract of sale.

In such case there will be different ways of protection. In the case challenging the powers of the seller to conclude a contract of sale, the latter shall not be committed and in accordance civil rights and obligations do not arise.

After reaching agreement on all essential terms of the contract of sale of real estate and its notarization alienator is unable to submit a claim for recognition of the right to the subject of the contract, even if it is a violation of his rights and interests.

If there are stipulated in law grounds seller may protect broken ownership by recognizing transaction (contract of sale of real estate) invalid. Therefore, recognition of ownership of the property sold is used usually at the request of a third party in violation of the rights of the latter. One way to protect is to stop actions that violate the law.

This method of protection is desired, the holder of subjective civil rights violations and stop to avoid any risk of future violations. Application of the method commented in contractual relations are infrequent. But we can not exclude the possibility of application of the said method of protection in contractual relations sale of residential property.

Civil rights and obligations arising under the contract of sale that the seller and the buyer should properly to do. In the case of acts in violation of subjective civil right of a party, it has not right to demand their termination.

However, subjective civil rights and obligations arising under the contract of sale. This is consistent with Art. 11 of the Civil Code of Ukraine. The content of obligation relations is subjective civil rights of one party and civic duties that correspond to the part of the other parties to the agreement.

Therefore, in the case of failure to perform its obligations under the contract by one party, the other may require their execution, based on the obligation that arose from the contract.

In particular, V.V. Lutz said that the actions that have been committed by one participant commitment in favor of another, called the subject of execution. If these actions are associated with the transfer of certain assets, the concept of the object implementation covers this specific property. [2]

To find out if for example, the requirement to release the seller sold a dwelling covered by the content of the obligations which arose under a contract of sale, whether to require the cessation of acts which violate the right of the buyer as an independent way of protection.

In our view, the failure of the seller of his obligations under the contract allows the buyer (purchaser) to protect their rights under civil liability for breach of obligations. Therefore, the requirement to cease actions that violate the law as a way to protect apply in this case is not necessary.

This conclusion is based on the theoretical position that under the subject understood the benefit performance, which becomes a creditor arising from the debtor of his obligations to do something. [3] Failure of this obligation entitles the lender (the acquirer of the property) to require that an action credit is the obligation that arose under a contract of sale.

A similar position holds V.S. Tolstoy, who wrote that the object implementation is directed to the appropriate action. On his mind, any act performed in the exercise of duty, aimed at the achievement of a thing or the other objective outcome. Thing or other result is the subject of execution [4].

Actual line of defense is to restore the situation that existed before the violation. This method of protection is used in cases where a subjective right as a result of the offense shall not terminate its existence and can be recovered as a result of elimination of an offense.

In legal literature as the restoration of the situation that existed understand - renovation of property rights and compensation.

According to S. Doncov and V. Gliantsev compensation involves attainment of equivalence, giving the victim the subject property equal to the value of the merchandise that he lost as a result of injury. [5] Thus, the recovery position, which was applied to disruption as a means of protection in tort relations.

In our case, the obligations arising under the contract. Therefore, civil liability is contractual in nature for nonperformance or improper performance of duties under the contract. Accordingly commented way of protecting not be applied to protect the rights of parties to a contract of sale of real estate.

One way to protect the violated rights and interests of the individual is the enforcement of the obligation in kind. The principle of the obligation, which in a market economy has been repeatedly questioned is the actual implementation.

After entering into a contractual relationship, each party is trying to achieve a specific legal and factual results.

In the Civil Code of Ukraine should provide specifics of their duties under the contract and the parties should first define the notion of transfer of real estate. It should coincide with the point of ownership to the purchaser under the contract.

According to the Civil Code of Ukraine art.334 ownership of the property under the contract, which must be notarized, appears in the purchaser from the date of such certificate or after the entry into force of a court decision on recognition of the contract, not notarized, really.

If an agreement on the disposal of property subject to state registration, title to the purchaser arising from the time of registration.

Thus, a single stage of the transfer of the property in the legislation are not provided. Accordingly, the rejection of the contract after its conclusion in the notarial procedure with the specified grounds is not permitted.

Refusal of transaction provided art.214 Civil Code of Ukraine. Persons who have committed two or multilateral transactions are entitled by mutual agreement of the parties, and in cases stipulated by law, give it up, even in the event that its terms are fully complied with.

Rejection of the transaction is carried out in the same form in which it was committed transaction. The legal consequences of the rejection of the transaction are set by law or by agreement of the parties.

In case it commented on the refusal by mutual consent. Therefore, the right of any party is intact. Hence there is not necessity to apply methods to protect rights. However, after the conclusion of the contract of sale of real estate can be a situation where the alienator not release the sold premises.

In this case, can be used as a way to protect the enforcement of the obligation in kind. This method in the theory of civil law is called the real performance of an obligation.

According to Art. 620 CC of Ukraine in case of default by the debtor to the creditor the obligation to transfer the ownership or use of a thing certain individual features, the creditor is entitled to require this thing from the debtor and request its transfer under the terms of the obligation.

Real estate is always things individually defined. The lender loses the right to reclaim the debtor things a certain individual features, if this thing is already assigned to a third party in ownership or use. If a thing with individual characteristics, has not yet transferred, the preferential right to receive it is a creditor, to whom the obligation arose before, but if it can not be determined - the lender, who first sued

Thus, the legal consequences of breach of duty to transfer a thing with individual characteristics, depending on the stage of the transfer. This is because in the contracts, mediating the transfer of the ownership of things, the moment of conclusion of the contract and the transfer of items may differ. In his case, the lender (the acquirer) may require the debtor (disposing) the obligation in kind.

One way to protect the violated rights is a change of relationship. Relationship arising out of the contract of sale. Civil Code of Ukraine provides for the mutual agreement to modify the content of legal relations arising from the contract. Changing the relationship as a way to protect is a unilateral act, which is a response to non-performance or improper performance of its obligations under the contract.

In this case, in relation to the contract of sale thus can be used to protect the violated rights of the parties. For example, the loss or damage at the time of transfer of the property, which consists of a set of property or estates of individual components due to the fault of the seller is the basis for reducing the price by the buyer.

But the ownership of the buyer arises from the legal structure of a notarized agreement and state registration of rights which arose under this contract.

But the subject of the contract of sale agreed at the time of its conclusion and notarization. Relationship arises under signed and notarized contract element content of which is determined by the parties subject - property. Therefore, the relationship changed unilaterally by one of the parties can not.

One way to protect is to stop the relationship. In our case there is a termination of legal relations that arose under a contract of sale. Thus, termination of legal relations is possible in the event of termination or abandonment of the contract.

In the Civil Code of Ukraine is used as the first and second term. In particular, the contract may be modified or terminated by the court at the request of either party in the event of a substantial breach by the other party and in other cases established by contract or law. It is essential that the violation of the contract as a result of damage caused by this other party is largely deprived of what she hoped the contract.

The list of circumstances which the law binds the base terminating the contract defined in Art. 652 CC of Ukraine:

1. At the time of conclusion of the contract the parties proceeded from the fact that such a change of circumstances will not occur;
2. The change of circumstances caused by reasons that the interested party could not resolve after they occur at all troubling and caution that were required of her;
3. The performance of the contract would violate the value of property interests of the parties and would deprive an interested party of what she expected at the conclusion of the contract;
4. The essence of the contract or business traditions does not mean that the risk of changing circumstances is the interested party.

The above circumstances are not caused by the failure or improper performance of his duties by one of the parties. But according to the Civil Code of Ukraine part 2 art.651 contract may be terminated at the request of either party in the event of a substantial breach by the other party. In addition to the general concept of fundamental breach, each such contract provides for specific acts or omissions of the parties are considered and recognized as an offense that may be grounds for termination of the contract and, accordingly, to stop the relationship.

However, these reasons relate to sales contracts for which the goods. Thus, the buyer of the goods without any warning of the right of third parties to the goods is entitled to demand cancellation of the contract.

Protecting the rights and interests of the buyer or by changing the termination of legal relations are important means of protection violated civil rights and legal interests of the parties to the contract of sale of real estate.

We can therefore agree with the I.S. Kanzaforova that for legal nature of payment (collection) penalties, damages and moral damages are measures of civil liability and termination of obligations as a result of unilateral waiver of liability and the change in the obligation is an protection measures, although the Civil Code of Ukraine indicated effects relates to measures of economic and legal responsibility, calling them operational and economic sanctions. [6]

However, for the measures of civil liability and joint protection measures is that the reason their use is inadequate performance or failure to perform its contractual obligations. Modification or termination of relationship unilateral reaction to violation of obligations which arose under the contract.

Thus, termination of the contract of sale of real estate can be terminated relationship. However, in law as grounds for termination of binding legal term "termination of contract" and "rejection of the treaty."

In case of misconduct by one party to the contract, the other may withdraw from the contract. It is necessary to unify the conceptual apparatus regarding terminated by the agreement of sale. Rejection of the contract should be considered as termination of contractual obligations independent of the party (parties) circumstances which render impossible the execution of the contract.

Instead, the term "termination of contract" should be taken in the event of termination of the contractual relationship by failing to discharge contractual obligations.

Termination of contractual relations by way of cancellation of the contract must be interpreted as a sanction. Yes, A.A. Krasavchykov believed that when a civil sanction is to be understood as property by law or other legal consequences unfavorable to the person who applied for it in the case of non-compliance with requirements of the law, failure to comply with the obligations, compensation for damage or for other valid reasons provided by law and determined following characteristic features of sanctions: first, the sanction applies only to a person who has violated law - the law and the subjective right of another person; second, the sanction is not any legal consequence, namely that which is disadvantageous to the offender.

Consequently, the sanction is - this occurrence, change or termination of civil relations, which is clearly undesirable for the offender; Thirdly, the sanction is especially the legal measure of behavior, which forced the offender and which is authorized lender or the victim [7].

Thus, the termination of the contract of sale of real estate in the event of misconduct by one of the parties should be considered a civil sanction.

However, a contract of sale of real estate shall be concluded and implemented simultaneously. Therefore, the possible termination of the contract after its notarization. But it is possible to registration of rights that emerged on the basis of a contract of sale.

After the registration of property rights under the Law of Ukraine "On registration of rights to immovable property and their encumbrances" [8] termination of the contract is possible only with the consent of the parties.

But in this case it will not be a civil sanction. According to Art. 651 CC of Ukraine modification or termination of the contract is permitted only with the consent of the parties, unless otherwise provided by contract or by law.

Agreement may also be amended or terminated by the court at the request of either party in the event of a substantial breach by the other party, and in other cases prescribed by contract or law. Thus termination of contractual obligations may, by mutual consent.

In the latter case, the modification or termination of the contract associated with a significant change of circumstances, which the parties were guided in the contract or breach of contract by the other party.

The legal consequences of change or termination of the contract required by law. According to Art. 653 CC of Ukraine in case of change treaty obligations of the parties varies according to changing conditions on the subject, location, deadlines and more.

In the event of termination of the contract obligations of the parties shall be terminated. These effects occur upon achievement of agreement to the modification or termination of the contract, unless otherwise provided by agreement or court decision terminating the contract in the event of material breach by one party.

If the contract is changed or terminated by the court, the obligation changed or terminated upon entry of the judgment modification or termination of the contract null and void.

However, p.4 art.653 Civil Code of Ukraine contains provisions pursuant to which the parties have no right to demand the return of what has been done by them of the obligation to the change or cancellation of the contract, unless otherwise provided by contract or by law.

Thus rises the problem pupil performance of the contract and the legal consequences of its change or termination. Typically, the time of the contract of sale of real estate coincides with the moment of notarization.

However, the Civil Code of Ukraine does not transfer the concepts of real estate. There are differences between the time of the actual transfer of the property and the contract as a legal fact, which binds the origin, modification or termination of civil rights and obligations.

If there is no clause in the sales contract on the transfer of the property to the buyer, it is

considered that the time coincides with the transfer of the contract.

Therefore, based on the content part 4 art.653 Civil Code of Ukraine party to the contract of sale of real estate is not entitled to demand the return of a sum of money paid in case of termination of the contract.

There are differences between the rejection of the contract and termination of contract. According to Art. 214 CC of Ukraine a person who committed a unilateral transaction has the right to refuse it, unless otherwise provided by law.

If this rejection of the transaction violated the rights of another person, the right to be protected. Persons who have committed two or multilateral transaction ( entered into a contract) are entitled by mutual agreement and in cases stipulated by law, give it up, even if its terms are fully implemented them.

The legal consequences of the rejection of the transaction are set by law or by agreement of the parties.

One of the most common ways to protect parties in a contractual relationship is damages. The latter consist of real losses (costs) and profits. In case of breach of contractual obligations under a contract of sale of real estate to such losses (costs) include the state fee paid in case of notarization of the contract of sale, payment for the services of private notary, real estate valuation expert in real estate and other expenses related mitigating the risks of signing and notarization of the contract.

Losses as well as profits occur as a result of breach of contract of sale of real estate. Thus, the delay in the release and transfer of the premises, which was intended for use with a business purpose ( a hotel complex) can pull a statement in the form of lost profits.

Therefore, termination of the contract in violation of its terms by the other party as a way to protect both can be combined with damages. The latter should be in causal connection with the violations committed by one of the parties to the contract of sale of real estate. One way to protect the violated rights are non-pecuniary damage. According to Art. 23 CC of Ukraine moral hazard is:

1. The physical pain and suffering which a person has suffered due to injury or other impairment of health;
2. In distress which the individual has suffered because of the wrongful conduct in relation to herself, her family members or close relatives;
3. In distress which the individual has suffered due to the destruction or damage of property;
4. The humiliation of honor and dignity of an individual as well as business reputation person or entity.

To the situation in violation of the contract of sale of real estate, none of these types of non-pecuniary damage is not appropriate. One of the grounds of civil liability is wrongful conduct. The latter occurs in contractual obligations.

Civil Code of Ukraine provides that unlawful conduct must be the cause of mental suffering, which the person experienced. Of course, the failure of contractual obligations can affect the mental state contractor - individual.

For example, the buyer did not pay the final amount of value of the property after the notarization of the contract of sale. Or in real estate after the conclusion of the contract revealed latent defects that affect the quality.

But in this case, the legislation should make provision for compensation for moral damages in the event of termination of the contract and in case of dereliction of duty by one party. The possibility of non-pecuniary damage is defined as a consequence of invalidity of contracts signed

under the influence of fraud, violence and serious confluence of circumstances and so on.

So, if it is determined that the contract of sale of real estate was committed, such as when under the influence of fraud, it may be declared null and void by laying obligation on the guilty party to pay damages and moral damages.

In the event of termination of the contract by either party in the event of non-performance or improper performance of their duties, the injured party may claim damages. Compensation for moral damages provisions governing civil liability for breach of contractual obligations not provided.

Based on the explanation of Plenum of the Supreme Court of Ukraine of 31 March 1995 "On judicial practice in cases of non-pecuniary damage" [9] Moral damages may include non-property losses due to moral or physical suffering or other adverse effects caused by natural or entity unlawful acts or omissions of others.

Thus, the civil law provides for the suspension of treaty relations by avoiding transaction and its dissolution. Thus the special provisions governing the contract of sale is used both terms in the context of contractual termination at the initiative of either party, in violation of treaty obligations second.

In combination with other methods of protecting civil rights of members sale contract modification or termination of relationship is an effective means of protection of legitimate interests.

The use of a particular method of protection or in combination with other depends on the type of violation and interest parties subjective civil rights have been violated as a result of non-performance or improper performance of the obligation to the counterparty.

Thus, termination of relationship by terminating the contract of sale is appropriate in the case of a substantial breach of contract, resulting in meaningless achieve legal results.

If the party is interested in achieving civil legal outcome, it may choose other means of protection. This is manifested inter alia method dispositive civil law regulations, you can select the discretion of members of the best way of protection.

#### References:

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України .- 2003.-№ 40-44.- ст.356.
2. Луць А. В. Свобода договору в цивільному праві України: навч. посіб./А. В. Луць.- К., 2005.- 204 с.
3. Гавзе Ф.И. Обязательственное право (общие положения)// Ф.И. Гавзе – Минск: Изво БГУ им. В.И.Ленина. –1968. –С.56.
4. Толстой В. С. Исполнение обязательств. — М., 1973, С.29.
5. Донцов С.Е., Глянцев В.В. Возмещение вреда по советскому законодательству./ С.Е. Донцов, В.В. Глянцев — М., 1990.- С.9.
6. Кантафарова І. С. Теорія цивільно-правової відповідальності // І. С. Кантафарова ; Інститут держави і права ім. В.М.Корецького НАН України. - О. : Астропринт, 2006. – С.147.
7. Красавчиков О.А. Ответственность, меры защиты и санкции в советском гражданском праве // Проблемы гражданскоправовой ответственности и защиты гражданских прав. Сборник ученых трудов. - Свердловск, 1973, Вып. 27. - С. 13.

8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 51, ст.553

9. «Про судову практику у справах про відшкодування моральної (немайнової) шкоди»// Постанова Пленуму Верховного Суду України №4 від 31.03.1995 р.