



Василь Крат
кандидат юридичних наук, доцент
суддя Касаційного цивільного суду
у складі Верховного Суду
Київ, Україна

УДК 347.2.347.4

DOI: <https://doi.org/10.69724/2786-8834-2024-1-1-221-232>

НЕДІЙСНІСТЬ ДОГОВОРІВ З НЕРУХОМІСТЮ КРИЗЬ ПРИЗМУ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

Крат Василь. Недійсність договорів з нерухомістю крізь призму судової практики
Анотація

В статті на основі аналізу судової практики України, розглядаються особливості застосування таких способів захисту права власності на нерухомість, як визначення наслідків нікчемних договорів та особливості кваліфікації договорів нікчемними; визнання недійсними фrawdаторних правочинів; та застосування моделі конфіскації *in rem*, що отримала своє вираження в конструкції «необґрунтовані активи».

Автором акцентується увага на тому, що недійсність фrawdаторного правочину в позаконкурсному оспорованні має гарантувати інтереси кредитора (кредиторів) «через можливість доступу до майна боржника», навіть і того, що знаходиться в інших осіб. Наводиться сформульований ВП ВС підхід, за яким допускається кваліфікація фrawdаторного правочину в позаконкурсному оспорованні як: фіктивного; такого, що вчинений всупереч принципу добросовісності та недопустимості зловживання правом; та такого, що порушує публічний порядок.

В статті також аналізується *нетиповість* правового режиму української моделі конфіскації *in rem*, а саме конструкції «необґрунтовані активи». Зазначена нетиповість проявляється у недосконалої та незгодженості чинного законодавства України, яку наочно наводить автор.

Ключові слова: нерухомість, захист, нікчемний договір, конфіскація, фrawdаторний правочин, необґрунтовані активи

Реалізація права власності на нерухомість в повній мірі можлива за наявності чітких та зрозумілих механізмів його захисту, закріплених на законодавчому рівні. Напрацювання судової практики сприяють подальшій деталізації способів захисту в тому числі і права власності на нерухомість.

Метою статті є розгляд особливостей застосування таких способів захисту права власності на нерухомість, як визначення наслідків нікчемних договорів та особливості кваліфікації договорів нікчемними; визнання недійсними фrawdаторних правочинів; та застосування моделі конфіскації *in rem*, що отримала своє вираження в конструкції «необґрунтовані активи»

В одній справі про виселення ключове питання полягало в тому, чи можуть бути кваліфіковані як нікчемні договори дарування будинку та земельної ділянки, які вчинені між позивачем (неповнолітньою особою на час вчинення правочину, обдаровуваною) та (дарувальником), оскільки відсутній дозвіл органу опіки та піклування.

Касаційний суд звернув увагу, що дозвіл органу опіки та піклування по своїй суті є адміністративним актом, який має приватноправову дію та орієнтований на приватне право. Такий дозвіл потрібний для охорони державою інтересів окремих осіб, зокрема, з метою недопущення припинення права, зменшення майна, і тому держава вважає за необхідне в певних випадках «втручатися» в приватноправові відносини батьків (осіб, які їх замінюють, опікунів, піклувальників) та вимагати отримання дозволу. Для передання майна неповнолітній дитині у власність за договором дарування не потрібний дозвіл органу опіки та піклування і тому такий договір не може бути кваліфікований як нікчемний на підставі частини першої статті 224 ЦК України¹.

Оскільки нікчемність правочину має абсолютний ефект і діє щодо всіх, то розумна і обачна особа внаслідок аналізу відповідної норми має усвідомлювати існування очевидної підстави для кваліфікації відповідного правочину як нікчемного. Норма, яка містить підстави нікчемності, має бути чинною на момент вчинення правочину.

Наприклад, у одній із справ про поділ майна подружжя між сторонами було вчинено змішаний договір (договір про поділ спільного майна подружжя і утримання дитини від 12 червня 2016 року), який містив елементи різних договорів (про припинення права на аліменти, участь у вихованні дитини, відчуження частини частки, поділ майна (грошей та автомобіля). І, відповідно, постало питання, чи підлягає такий договір нотаріальному посвідченню.

Частка в праві спільної власності є майновим правом, являє собою окремих об'єкт, адже саме як окремих об'єкт вона відчужується (продаж частки в праві спільної власності на нерухоме майно, а не продаж нерухомості). У разі якщо продається частка, то співвласник має право її відчужувати на власний розсуд (з додержання переважного права інших співвласників на її купівлю), а коли продається нерухомість, що належить співвласникам, вони мають спільно прийняти рішення про її продаж. Серед об'єктів, правовий режим яких регулюється в Главі 13 ЦК України, майнове право (частина друга статті 190 ЦК) і нерухомість (стаття 181 ЦК) є різними об'єктами. Майнове право в різних правовідносинах може мати свої особливості.

З урахуванням положень частини першої статті 181 ЦК до нерухомості можуть відноситися об'єкти, на яких відповідно до закону поширено режим нерухомої речі. Тобто, які по своїй суті нерухомістю не є, але з використанням фікції на них поширюється правовий режим як для нерухомості. Наприклад, предметом іпотеки

¹ Постанова ККС ВС від 29.06.2022 у справі № 571/1607/20. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105036574>

може бути: право оренди чи користування нерухомим майном, що надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна; право оренди земельної ділянки, яке відповідно до закону може бути відчужене, передано у заставу орендарем; право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій). Таке право оренди чи користування нерухомим майном для цілей цього Закону вважається нерухомим майном (частина сьома статті 5 Закону України «Про іпотеку»). Натомість такий прийом законодавчої техніки не був використаний щодо права на частку в спільній частковій власності на нерухомість.

У відкритому переліку, передбаченому в статті 181 ЦК України, вказівка про інше нерухоме майно не може розумітися як допустимість вважати таким іншим нерухомим майном частку, яка є майновим правом. Тому частка не підпадає під розуміння нерухомого майна, наданого у статті 181 ЦК України за відсутності всіх позначених у цій статті ознак нерухомих речей. Таким чином, частка: не може вважатися нерухомим майном; не може дорівнювати нерухомому майну.

Тлумачення частини першої статті 220 ЦК України, з урахуванням принципу розумності, свідчить, що вимога про нотаріальне посвідчення має прямо бути передбачена в тій чи іншій нормі закону, а не слідувати із розширеного її тлумачення і мати імпліцитний характер. Тобто людина розумна і обачна внаслідок аналізу відповідної норми має усвідомлювати існування очевидного обов'язку вчинити відповідний договір в письмовій формі з нотаріальним посвідченням, недотримання якого призводить автоматично (*ipso iure*) до нікчемності.

Тому навряд чи розумно було б та й взагалі можливо витлумачувати статтю 64, абзац 2 частини другої статті 69, частини першої статті 190 СК України таким чином, що вони містять вимогу (обов'язок) про необхідність нотаріального посвідчення договору про відчуження одним із подружжя на користь другого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності подружжя на нерухомість; про поділ частки в спільній сумісній власності на нерухомість; про припинення права на аліменти, за яким передається частка в праві спільної часткової власності на нерухомість і, більше того, недотримання яких зумовлює такий суровий наслідок, як нікчемність відповідного договору. Очевидно, що договори стосовно частки в праві спільної власності на нерухомість мали би бути нотаріально посвідченими, оскільки цей об'єкт не менш важливий у цивільному обороті, аніж сама нерухомість. Відсутність в законі регулювання форми таких договорів з вимогою їх нотаріального посвідчення, вважається, є помилкою. Натомість її виправлення шляхом поширення на такі договори статті 64, абзац 2 частини другої статті 69, частини першої статті 190 СК України шляхом їх розширеного тлумачення видається навряд чи обґрунтованим. Виправляти ситуацію слід внесенням змін до закону або нотаріальним посвідченням таких договорів за бажанням його сторін².

² Окрема думка судді КЦС ВС Крата В. І. від 09.11.2022 у справі № 753/4498/19. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107354536>

Зокрема, ВП ВС зазначила, що: «якщо недійсність певного правочину встановлена законом, тобто якщо цей правочин нікчемний, позовна вимога про визнання його нікчемним не є належним способом захисту права чи інтересу позивача. За наявності спору щодо правових наслідків недійсного правочину, одна зі сторін якого чи інша заінтересована особа вважає його нікчемним, суд перевіряє відповідні доводи та у мотивувальній частині судового рішення, застосувавши відповідні положення норм матеріального права, підтверджує чи спростовує обставину нікчемності правочину»³.

В одній справі про виселення ключове питання полягало в тому, чи можуть бути кваліфіковані як нікчемні договори дарування будинку та земельної ділянки, які вчинені між позивачем (неповнолітньою особою на час вчинення правочину, обдаровуваною) та (дарувальником), оскільки відсутній дозвіл органу опіки та піклування.

Касаційний суд звернув увагу, що дозвіл органу опіки та піклування по своїй суті є адміністративним актом, який має приватноправову дію та орієнтований на приватне право. Такий дозвіл потрібний для охорони державою інтересів окремих осіб, зокрема, з метою недопущення припинення права, зменшення майна, і тому держава вважає за необхідне в певних випадках «втручатися» в приватноправові відносини батьків (осіб, які їх замінюють, опікунів, піклувальників) та вимагати отримання дозволу. Для передання майна неповнолітній дитині у власність за договором дарування не потрібний дозвіл органу опіки та піклування і тому такий договір не може бути кваліфікований як нікчемний на підставі частини першої статті 224 ЦК України⁴.

Оскільки нікчемність правочину має абсолютний ефект і діє щодо всіх, то розумна і обачна особа внаслідок аналізу відповідної норми має усвідомлювати існування очевидної підстави для кваліфікації відповідного правочину як нікчемного. Норма, яка містить підстави нікчемності, має бути чинною на момент вчинення правочину.

Наприклад, у одній із справ про поділ майна подружжя між сторонами було вчинено змішаний договір (договір про поділ спільного майна подружжя і утримання дитини від 12 червня 2016 року), який містив елементи різних договорів (про припинення права на аліменти, участь у вихованні дитини, відчуження частини частки, поділ майна (грошей та автомобіля). І, відповідно, постало питання, чи підлягає такий договір нотаріальному посвідченню.

Частка в праві спільної власності є майновим правом, являє собою окремих об'єкт, адже саме як окремих об'єкт вона відчужується (продаж частки в праві спільної власності на нерухоме майно, а не продаж нерухомості). У разі якщо про-

³ Постанова ВП ВС від 10.04.2019 у справі № 463/5896/14-ц. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/82065661>

⁴ Постанова КЦС ВС від 29.06.2022 у справі № 571/1607/20. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reestr.court.gov.ua/Review/105036574>

дається частка, то співвласник має право її відчужувати на власний розсуд (з додержання переважного права інших співвласників на її купівлю), а коли продається нерухомість, що належить співвласникам, вони мають спільно прийняти рішення про її продаж. Серед об'єктів, правовий режим яких регулюється в Главі 13 ЦК України, майнове право (частина друга статті 190 ЦК) і нерухома річ (стаття 181 ЦК) є різними об'єктами. Майнове право в різних правовідносинах може мати свої особливості.

З урахуванням положень частини першої статті 181 ЦК до нерухомості можуть відноситися об'єкти, на яких відповідно до закону поширено режим нерухокої речі. Тобто, які по своїй суті нерухомістю не є, але з використанням фікції на них поширюється правовий режим як для нерухомості. Наприклад, предметом іпотеки може бути: право оренди чи користування нерухомим майном, що надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна; право оренди земельної ділянки, яке відповідно до закону може бути відчужене, передано у заставу орендарем; право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій). Таке право оренди чи користування нерухомим майном для цілей цього Закону вважається нерухомим майном (частина сьома статті 5 Закону України «Про іпотеку»). Натомість такий прийом законодавчої техніки не був використаний щодо права на частку в спільній частковій власності на нерухомість.

У відкритому переліку, передбаченому в статті 181 ЦК України, вказівка про інше нерухоме майно не може розумітися як допустимість вважати таким іншим нерухомим майном частку, яка є майновим правом. Тому частка не підпадає під розуміння нерухомого майна, наданого у статті 181 ЦК України за відсутності всіх позначених у цій статті ознак нерухомих речей. Таким чином, частка: не може вважатися нерухомим майном; не може дорівнювати нерухомому майну.

Тлумачення частини першої статті 220 ЦК України, з урахуванням принципу розумності, свідчить, що вимога про нотаріальне посвідчення має прямо бути передбачена в тій чи іншій нормі закону, а не слідувати із розширеного її тлумачення і мати імпліцитний характер. Тобто людина розумна і обачна внаслідок аналізу відповідної норми має усвідомлювати існування очевидного обов'язку вчинити відповідний договір в письмовій формі з нотаріальним посвідченням, недотримання якого призводить автоматично (*ipso iure*) до нікчемності.

Тому навряд чи розумно було б та й взагалі можливо витлумачувати статтю 64, абзац 2 частини другої статті 69, частини першої статті 190 СК України таким чином, що вони містять вимогу (обов'язок) про необхідність нотаріального посвідчення договору про відчуження одним із подружжя на користь другого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності подружжя на нерухомість; про поділ частки в спільній сумісній власності на нерухомість; про припинення права на аліменти, за яким передається частка в праві спільної часткової власності на нерухомість і, більше того, недотримання яких зумовлює такий суровий наслідок,

як нікчемність відповідного договору. Очевидно, що договори стосовно частки в праві спільної власності на нерухомість мали би бути нотаріально посвідченими, оскільки цей об'єкт не менш важливий у цивільному обороті, ніж сама нерухомість. Відсутність в законі регулювання форми таких договорів з вимогою їх нотаріального посвідчення, думається, є помилкою. Натомість її виправлення шляхом поширення на такі договори статті 64, абзац 2 частини другої статті 69, частини першої статті 190 СК України шляхом їх розширеного тлумачення видається навряд чи обгрунтованим. Виправляти ситуацію слід внесенням змін до закону або нотаріальним посвідченням таких договорів за бажанням його сторін⁵.

Недійсність правочинів і конфіскація in rem

Політико-правовий підхід допускає існування різних конструкцій конфіскації. Як наслідок, у світовій практиці сформувалося дві різновиди конфіскації: проти особи (особиста конфіскація, *in personam*); проти речі (речова конфіскація, *in rem*).⁶

Українська модель конфіскації *in rem* отримала своє вираження в конструкції «необгрунтовані активи»⁷, що мають досить нетиповий правовий режим.

Такий специфічний правовий режим, *по-перше*, проявляється в досить суттєвих особливостях правового регулювання. Правове регулювання конструкції необгрунтованих активів відбувається частково в: ЦК (ч. 5 ст. 258, ч. 7 ст. 261, ч. 2 ст. 328, п. 12 ч.1 ст. 346, ч. 6 ст. 1032); ЦПК (зокрема, абз.2 ч.2 ст. 81, ч.4 ст. 89, глава 12), причому із специфічним відсиланням до ККУ та Закону України «Про запобігання корупції»; Законі України «Про запобігання корупції» (зокрема, ч. 2 ст. 69).

При цьому законодавець застосував досить «специфічну» законодавчу техніку, оскільки: матеріально-правове регулювання необгрунтованих активів в більшій мірі здійснюється на рівні процесуального закону, а не в ЦКУ; сам інструментарій (активи, набуття активів, необгрунтовані активи, законні доходи) повністю неузгоджений із ЦК України, що містить тільки фрагментарне регулювання певних аспектів позовної давності, кваліфікацію рішення про визнання необгрунтованими активів та їх стягнення в дохід держави як спростування презумпції правомірності набуття права власності та підстави припинення права власності.

По-друге, суб'єктами, до яких може бути пред'явлений позов про визнання активів необгрунтованими, є публічні особи та «пов'язані» з ними особи (ч. 4 ст. 290

⁵ Окрема думка судді КЦС ВС Крата В. І. від 09.11.2022 у справі № 753/4498/19. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107354536>

⁶ Див. напр.: Non-Conviction-Based Confiscation in Europe: Possibilities and Limitations on Rules Enabling Confiscation without a Criminal Conviction / Rui, J. P., & Sieber, U. (Eds.). – Berlin: Duncker & Humblot. 2015. – 306 p.

⁷ Слід зауважити, що законодавець не кваліфікує визнання активів необгрунтованими як конфіскацію із посиланням на ст. 354 ЦК України. Хоча в літературі вказується про те, що «стягнення необгрунтованих активів є одним із способів припинення права власності особи, правове регулювання якого закріплено в ст. 354 ЦК». Див.: Корчагін М. П. Коментар ст. 290–292 // Цивільний процесуальний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. Василюк Н. В., Гуляк Б. І., Кота О. О. – Київ: ВД «Дакор», 2021. – С. 575.

ЦПК України). Тобто, правовий режим необґрунтованих активів є свого роду додатковим обмеженням для публічних фізичних осіб. Натомість для звичайних суб'єктів така конструкція нехарактерна і невластива.

По-третє, законодавець не здійснює конструювання правового режиму необґрунтованих активів через використання конструкції недійсності. Хоча в літературі вказується, що «презумпція правомірності правочину, так само як і правомірності правонабуття майна у власність, передбачає встановлення тягаря доведення обставин незаконності, недійсності або нікчемності особою, яка заявляє відповідні вимоги в порядку позовного провадження»⁸.

Апеляційна палата ВАКС зазначила, що «суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку про те, що надані прокурором докази в сукупності свідчать про як про неотримання, так і про невикористання згаданим підприємством у господарській діяльності Об'єкта оренди, а правочин щодо нього має ознаки фіктивності та укладений з метою створення формальних підстав для перерахування коштів ОСОБА_1 за оренду нерухомого майна, яке йому не належить»⁹.

Дійсно, на перший погляд, процес кваліфікації активу як необґрунтованого безпосередньо «догичний» до певного юридичного факту з урахуванням, того що набуття активів відбувається на підставі тих чи інших юридичних фактів (правочинів, договорів і т. п.). Проте з урахуванням сутності та призначення конструкції недійсності правочину очевидно, що вона не розрахована на її використання при визнанні необґрунтованими активів та їх стягнення в дохід держави. Оскільки в цьому разі достатньо спростувати презумпцію правомірності набуття права власності (ч. 2 ст. 328 ЦК України)¹⁰.

Фраудаторні правочини і захист права власності

Необхідно розмежовувати конкурсне оспорування та позаконкурсне оспорування фраздаторних правочинів. Недійсність фраздаторного правочину в позаконкурсному оспоруванні має гарантувати інтереси кредитора (кредиторів) «через можливість доступу до майна боржника», навіть і того, що знаходиться в інших осіб. Метою позаконкурсного оспорування є повернення майна боржнику задля звернення на них стягнення, тобто, щоб кредитор опинився в тому положенні, яке він мав до вчинення фраздаторного правочину¹¹.

⁸ Корчагін М. П. Коментар ст. 290–292 // Цивільний процесуальний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. Василюк Н. В., Гуляк Б. І., Кота О. О. – Київ: ВД «Дакор», 2021. – С. 577.

⁹ Постанова Апеляційної палати Вищого антикорупційного суду від 27.10.2021 в справі № 991/3401/21. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/100837765>

¹⁰ Крат В. Значення конструкції конфіскації в приватному праві. URL: <https://t.me/glossema/100>. Оpubліковано 17.03.2022.

¹¹ Крат В. Недійсність фраздаторного правочину має гарантувати інтереси кредитора «через можливість доступу до майна боржника» // Трохи про приватне право в судовій практиці (за матеріалами публікацій в телеграм-каналі «Трохи про приватне право» за 2022 рік) / Автор та редактор В. І. Крат. – Київ, 2022. – С. 414–416; Постанова КЦС ВС від 05.04.2023 у справі № 523/17429/20. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110083824>

ВП ВС сформулювала підхід, за яким допускається кваліфікація фраздаторного правочину в позаконкурсному оспорюванні як:

- фіктивного (стаття 234 ЦК України);
- такого, що вчинений всупереч принципу добросовісності та недопустимості зловживання правом (статті 3, 13 ЦК України);
- такого, що порушує публічний порядок (частини перша та друга статті 228 ЦК України)¹².

Договір як приватно-правова категорія, оскільки є універсальним регулятором між учасниками цивільних відносин, покликаний забезпечити регулювання цивільних відносин та має бути направлений на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Приватно-правовий інструментарій (зокрема, вчинення фраздаторного договору) не повинен використовуватися учасниками цивільного обороту для уникнення чи унеможливлення сплати боргу (коштів, збитків, шкоди) або виконання судового рішення про стягнення боргу (коштів, збитків, шкоди), що набрало законної сили.

Договором, що вчиняється на шкоду кредиторам (фраздаторним договором), може бути як оплатний, так і безоплатний договір. Застосування конструкції «фраздаторності» при оплатному цивільно-правовому договорі має певну специфіку, яка проявляється в обставинах, що дозволяють кваліфікувати оплатний договір як такий, що вчинений на шкоду кредитору. До таких обставин, зокрема, відноситься: момент укладення договору; контрагент з яким боржник вчиняє оспорюваний договір (наприклад, родич боржника, пасинок боржника, пов'язана чи афілійована юридична особа); ціна (ринкова/неринкова), наявність/відсутність оплати ціни контрагентом боржника)¹³.

Кредитор, право вимоги якого виникло пізніше, навіть у разі, якщо його право вимоги «підкорене» умові чи строку, може оспорювати фраздаторні оплатні договори. У фраздаторному оплатному договорі контрагентом боржника може бути інший його кредитор, право вимоги якого виникло раніше. Відповідно в такому разі фраздаторний договір вчинятися боржником для уникнення чи унеможливлення сплати боргу (коштів, збитків, шкоди), а його контрагентом (іншим кредитором) – для створення переваг одного кредитора перед іншим, що очевидно нерозумно та відбувається всупереч принципу добросовісності¹⁴.

Очевидно, що конструкцію фраздаторного правочину при позаконкурсному оспорюванні не може бути застосовано в тих випадках, коли сама особа вчиняє фраздаторний правочин для уникнення чи унеможливлення сплати боргу (коштів,

¹² Постанова ВП ВС від 03.07.2019 по справі № 369/11268/16-ц. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83482786>

¹³ Постанова КЦС ВС від 07.10.2020 по справі № 755/17944/18. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92315178>

¹⁴ Постанова КЦС ВС від 12.04.2023 у справі № 754/18852/21. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110175637>

збитків, шкоди) або виконання судового рішення про стягнення боргу (коштів, збитків, шкоди), що набрало законної сили, а згодом намагається оспорити такий правочин на «франдаторних» підставах. Це суперечить конструкції франдаторного правочину та по своїй суті представляє ніщо інше як зловживання правом.

Зокрема, в подібній ситуації ОП КГС зауважила, що «звертаючись з позовом про визнання недійсним договору, позивач переслідує як кінцеву мету захист свого права власності на майно, яким він розпорядився за оспорюваним правочином. Частина перша статті 16 ЦК України встановлює, що кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. Разом з тим відповідно до частини третьої статті 16 ЦК України суд може відмовити у захисті цивільного права та інтересу особи в разі порушення нею положень частин другої – п'ятої статті 13 цього Кодексу, зокрема відмовити у захисті права, яким особа зловжила. Позов про визнання недійсним договору, поданий позивачем, який є стороною цього правочину, що за його ж твердженням було вчинено з метою уникнення звернення стягнення на майно, не підлягає задоволенню як такий, що спрямований на одержання судового захисту права, яким особа зловжила»¹⁵.

Висновки

Провівши аналіз відповідної судової практики України, можна виокремити особливості декількох способів захисту права на нерухомість.

По-перше, за наявності спору щодо правових наслідків недійсного правочину, одна зі сторін якого чи інша заінтересована особа вважає його нікчемним, суд перевіряє відповідні доводи та у мотивувальній частині судового рішення, застосувавши відповідні положення норм матеріального права, підтверджує чи спростовує обставину нікчемності правочину. Також демонструється, що визнання договору нікчемним у судовому порядку не є належним способом захисту.

По-друге, договори стосовно частки в праві спільної власності на нерухомість варто було б нотаріально посвідчувати, оскільки цей об'єкт не менш важливий у цивільному обороті, аніж сама нерухомість. Відсутність в законі регулювання форми таких договорів з вимогою їх нотаріального посвідчення, думається, є помилкою. Натомість її виправлення шляхом поширення на такі договори статті 64, абзац 2 частини другої статті 69, частини першої статті 190 СК України шляхом їх розширеного тлумачення видається навряд чи обґрунтованим. Виправляти ситуацію слід внесенням змін до закону або нотаріальним посвідченням таких договорів за бажанням його сторін.

По-третє, договором, що вчиняється на шкоду кредиторам (франдаторним договором), може бути як оплатний, так і безоплатний договір. Застосування конструкції «франдаторності» при оплатному цивільно-правовому договорі має певну специфіку, яка проявляється в обставинах, що дозволяють кваліфікувати оплатний

¹⁵ Постанова ОП КГС ВС від 07.12.2018 у справі № 910/7547/17. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78484783>

договір як такий, що вчинений на шкоду кредитору. ВП ВС сформулювала підхід, за яким допускається кваліфікація фродакторного правочину в позаконкурсному оспорюванні як: фіктивного; такого, що вчинений всупереч принципу добросовісності та недопустимості зловживання правом; такого, що порушує публічний порядок.

Недійсність фродакторного правочину в позаконкурсному оспорюванні має гарантувати інтереси кредитора (кредиторів) «через можливість доступу до майна боржника», навіть і того, що знаходиться в інших осіб. Метою позаконкурсного оспорювання є повернення майна боржнику задля звернення на них стягнення, тобто, щоб кредитор опинився в тому положенні, яке він мав до вчинення фродакторного правочину

В статті зауважується, що конструкція фродакторного правочину при позаконкурсному оспорюванні не може бути застосованою в тих випадках, коли сама особа вчиняє фродакторний правочин для уникнення чи унеможливлення сплати боргу (коштів, збитків, шкоди) або виконання судового рішення про стягнення боргу (коштів, збитків, шкоди), що набрало законної сили, а згодом намагається оспорити такий правочин на «фродакторних» підставах. Це суперечить конструкції фродакторного правочину та по своїй суті представляє ніщо інше як зловживання правом.

По-четверте, українська модель конфіскації *in rem* отримала своє вираження в конструкції «**необґрунтовані активи**», що мають досить нетиповий правовий режим, який, проявляється в досить суттєвих особливостях правового регулювання, оскільки: матеріально-правове регулювання необґрунтованих активів в більшій мірі здійснюється на рівні процесуального закону, а не в ЦКУ. Крім того, суб'єктами, до яких може бути пред'явлений позов про визнання активів необґрунтованими, є публічні особи та «пов'язані» з ними особи. І на останок, законодавець не здійснює конструювання правового режиму необґрунтованих активів через використання конструкції недійсності.

REFERENCES

List of legal documents

Cases

1. Okrema dumka suddi KTsS VS Krata V. I. [Dissenting opinion of Judge V. I. Krat of the CCC of the Supreme Court]vid 09.11.2022 u spravi № 753/4498/19. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107354536> (in Ukrainian).
2. Postanova Apeliatsiinoi palaty Vyshchoho antykoruptsiinoho sudu vid 27.10.2021 v spravi № 991/3401/21. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/100837765> (in Ukrainian).
3. Postanova VP VS vid 03.07.2019 po spravi № 369/11268/16-ts. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83482786> (in Ukrainian).

4. Postanova VP VS vid 10.04.2019 u spravi №463/5896/14-ts. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82065661> (in Ukrainian).
5. Postanova KTsS VS vid 05.04.2023 u spravi № 523/17429/20. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110083824> (in Ukrainian).
6. Postanova KTsS VS vid 07.10.2020 po spravi №755/17944/18. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92315178> (in Ukrainian).
7. Postanova KTsS VS vid 12.04.2023 u spravi №754/18852/21. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110175637>(in Ukrainian).
8. Postanova KTsS VS vid 29.06.2022 u spravi № 571/1607/20. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105036574>(in Ukrainian).
9. Postanova OP KHS VS vid 07.12.2018 u spravi №910/7547/17. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78484783>(in Ukrainian).

Bibliography

10. Authored books
11. Non-Conviction-Based Confiscation in Europe: Possibilities and Limitations on Rules Enabling Confiscation without a Criminal Conviction / Rui, J. P., & Sieber, U. (Eds.). – Berlin: Duncker & Humblot. 2015. – 306 r. (in English)
12. Korchahin M. P. Komentar st. 290–292 // Tsyvilnyi protsesualnyi kodeks Ukrainy: naukovo-praktychnyi komentar [Commentary on Articles 290–292 // Civil Procedure Code of Ukraine: Scientific and Practical Commentary] za zah. red. Vasylyny N. V., Hulka B. I., Kota O. O. (VD «Dakor» 2021). S. 577. (in Ukrainian).
13. Krat V. Nediisnist fraudatornoho pravochynu maie harantuvaty interesy kredytora «cherez mozhlyvist dostupu do maina borzhnyka» [The invalidity of a fraudulent transaction should guarantee the interests of the creditor «through the possibility of access to the debtor's property»] // Trokhy pro pryvatne pravo v sudovii praktytsi (za materialamy publikatsii v telehram-kanali «Trokhy pro pryvatne pravo» za 2022 rik) / Avtor ta redaktor V. I. Krat. – Kyiv, 2022. – S. 414–416; (in Ukrainian).

Other resources

14. Krat V. Znachennia konstruktsii konfiskatsii v pryvatnomu pravi [The value of the construction of confiscation in private law.] URL: <https://t.me/glossema/100>. Opublikovano 17.03.2022. (in Ukrainian).

Vasyl Krat

PhD in law, associate professor

judge of the Civil Cassation Court of the Supreme Court

Kyiv, Ukraine

**Krat Vasyl. Invalidation of real estate contracts through the prism of judicial practice
Abstract.**

Based on the analysis of the Ukrainian court practice, the article examines the peculiarities of applying such methods of protecting real estate ownership as determining the consequences of void contracts and the peculiarities of qualifying contracts as void; invalidation of fraudulent transactions; and application of the in rem confiscation model, which is expressed in the «unjustified assets» construct.

The author emphasizes that the invalidity of a fraudulent transaction in a non-competitive dispute should guarantee the interests of the creditor(s) «through the possibility of access to the debtor's property», even if it is held by other persons. The article presents the approach formulated by the Supreme Court of Ukraine which allows qualifying a fraudulent transaction in an out-of-competition dispute as: fictitious; committed contrary to the principle of good faith and inadmissibility of abuse of law; and violating public order.

The article also analyzes the atypicality of the legal regime of the Ukrainian model of in rem confiscation, namely, the «unjustified assets» construct. This atypicality is manifested in the imperfection and inconsistency of the current legislation of Ukraine, which is clearly illustrated by the author.

Keywords: real estate, protection, voidable contract, confiscation, fraudulent transaction, unjustified assets