

УДК 347.451

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.76.1.28>

ДОГОВОРИ ПРО ПРИДБАННЯ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА: ПОНЯТТЯ, ПРАВОВА ПРИРОДА ТА ОЗНАКИ

Рудаков Д.І.,

*суддя Личаківського районного суду м. Львова,
аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін Інституту права
Львівського державного університету внутрішніх справ
ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-9058-6167>
rudakovdmytro@ukr.net*

Рудаков Д.І. Договори про придбання доступного житла: поняття, правова природа та ознаки.

В Україні конституційно закріплено право фізичних осіб – громадян на житло, яке може бути реалізовано як шляхом придбання такого об'єкта цивільних відносин у власність, так і в користування. Станом на сьогодні питання забезпечення громадян України житлом особливо загострилися у зв'язку із тим, що багато з них втратили таке через злочинну війну проти нашої держави. Особливої актуальності ці питання набувають через проголошення нашої держави як соціальної, адже за таких умов Україна має сприяти своїм громадянам для набуття прав на цю категорію майна. Позаяк, станом на сьогодні найпоширенішою підставою набуття прав на житло є саме договір, що залишається унікальним засобом регулювання правовідносин у європейському приватному праві.

Поняття житла в Україні надано у цілій низці нормативно-правових актів різного рівня юридичної сили, серед яких, безумовно, осібне місце посідають Цивільний кодекс України та Житловий кодекс України. Доступне житло – це збудовані і ті, що будуються за державної підтримки, житлові будинки (комплекси) та квартири. Державна підтримка будівництва доступного житла полягає у сплаті державою 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або наданні пільгового іпотечного житлового кредиту.

Договори про придбання цієї категорії житла – це договори купівлі-продажу, тобто належать до групи правочинів про передання майна у власність. При цьому, за їхньою правовою природою такі є консенсуальними, оплатними, двосторонніми та строковими (як правило, до 12 місяців). У випадку інвестування в об'єкти незавершеного будівництва за певних умов такі договори можуть мати аляторний (ризиковий) характер. Також, окремо варто зазначити про: специфічний суб'єктний склад цих договорів, обов'язковість додержання вимог щодо їхньої форми та особливості виконання.

Ключові слова: договір, житло, доступне житло, договір про придбання житла, фізична особа, громадянин, право власності.

Rudakov D.I. Contracts for the purchase of affordable housing: concepts, legal nature and features.

In Ukraine, the right of individuals – citizens to housing is constitutionally enshrined, which can be realized both by purchasing such an object of civil relations in ownership and in use. As of today, the issues of providing housing for the citizens of Ukraine have become particularly acute due to the fact that many of them lost it due to the criminal war against our state. These issues have become especially relevant due to the declaration of our state as a social state, because under such conditions, Ukraine must help its citizens to acquire rights to this category of property. For some reason, as of today, the most common basis for acquiring housing rights is the contract itself, which remains unique means of regulating legal relations in European private law.

The concept of housing in Ukraine is provided in a number of normative legal acts of various levels of legal force, among which, of course, the Civil Code of Ukraine and the Housing Code of Ukraine that occupy a special place. Affordable housing is built and those being built with state support, residential buildings (complexes) and apartments. State support for the construction of affordable housing consists in

the payment by the state of 30 percent of the cost of construction (purchase) of affordable housing and/or the provision of a preferential mortgage housing loan.

Contracts for the purchase of this category of housing are sales contracts, that is, they belong to the group of transactions on the transfer of property into ownership. At the same time, by their legal nature, these are consensual, paid, bilateral and fixed-term (usually up to 12 months). In the case of investing in objects of unfinished construction, under certain conditions, such contracts may have a risky nature. Also, it is worth noting separately about: the specific subject composition of these contracts, the obligation to comply with the requirements regarding their form and specifics of execution.

Keywords: contract, housing, affordable housing, housing purchase contract, natural person, citizen, ownership.

Постановка проблеми. В Україні конституційно закріплено право фізичних осіб – громадян на житло, яке може бути реалізовано як шляхом придбання такого об'єкта цивільних відносин у власність, так і в користування. Станом на сьогодні питання забезпечення громадян України житлом особливо загострилися у зв'язку із тим, що багато з них втратили таке через злочинну війну проти нашої держави. Особливої актуальності ці питання набувають через проголошення нашої держави як соціальної, адже за таких умов Україна має сприяти своїм громадянам для набуття прав на цю категорію майна. Позаяк, станом на сьогодні найпоширенішою підставою набуття прав на житло є саме договір, що залишається унікальним засобом регулювання правовідносин у європейському приватному праві. Вищенаведеним обумовлюється доцільність та актуальність дослідження поняття, правової природи та ознак таких договорів у цілому та у сфері забезпечення доступним житлом зокрема.

Стан опрацювання проблематики. Дослідженню проблем регулювання договірних відносин у сфері набуття речових та інших прав на житло присвятили свої праці багато учених, серед яких: М.С. Біленко, В.І. Борисова, А.А. Герц, М.К. Галянич, А.Б. Гриняк, Ю.О. Заїка, З.В. Ромовська, І.В. Спасибо-Фатєєва, Р.О. Стефанчук, Т.І. Фулей, Ю.М. Юркевич та інші. Однак, у світлі новелізації та дерадянїзації цивільного законодавства України робота над аналізом проблем правової природи, ознак та поняття договорів у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом має продовжуватися.

Метою цієї наукової статті є з'ясування правової природи договорів у сфері забезпечення фізичних осіб доступним житлом та висловлення авторської точки зору з цієї проблематики.

Виклад основного матеріалу. Термін «житло» в тлумаченні Європейського суду з прав людини означає насамперед місце, де особа є «вдома». Тобто наголошується на аспекті важливості об'єкта (помешкання) для особи, задоволення її потреб, а не на характеристиці об'єкта, приміром його відповідності певним вимогам [1; 2]. Європейський суд з прав людини визначив такими, що мають автономне значення, не залежне від того, яке надається в правових системах держав-учасниць Європейської конвенції з прав людини, такі поняття, як: «цивільні права і обов'язки», «майно», «житло», «приватне і сімейне життя», «розумний строк судового розгляду» тощо [3, с. 104].

З.В. Ромовська розмірковує, що житло є одним із засобів забезпечення права людини на життя. Людина не може обійтися без хати (у широкому розумінні цього слова). Такий органічний зв'язок між людиною і хатою (будинком) має й інший прояв. Без людей хата, як самотній старець, тужить, в'яне і помирає [4, с. 218-219]. При цьому, у наукових джерелах зауважують, що принцип недоторканості житла передбачає гарантування житлових прав фізичних осіб, посилення юридичних гарантій захисту недоторканості людини та її житла [5, с. 276]. Учені також слушно вказують, що право на місце проживання можна вважати одним з основних прав людини, яке забезпечує її людську гідність і має бути гарантоване кожній без винятків фізичній особі незалежно від її можливостей придбати житло, з огляду на матеріальний стан чи інші обставини [6, с. 184].

Поняття житла в Україні надано у цілій низці нормативно-правових актів різного рівня юридичної сили, серед яких, безумовно, особіне місце посідають Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) [7] та Житловий кодекс України [8]. В Україні щодо набуття житла на підставі договорів фактично не встановлено жодних обмежень: таке можуть набувати як громадяни України, іноземці, фізичні особи без громадянства чи з декількома громадянствами, так і юридичні особи. При цьому, щодо юридичних осіб, то такі, по-перше, мають право використовувати житло винятково для проживання у ньому фізичних осіб; по друге, необхідно враховувати приписи Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та

її резидентів» від 03.03.2022. Однак, навіть названий закон визначає, що проведення примусового вилучення в Україні об'єктів права власності російської федерації та її резидентів здійснюється з мотивів суспільної необхідності (включаючи випадки, за яких це настійно вимагається військовою необхідністю) та ґрунтується на принципах законності, прозорості, об'єктивності, відповідності меті, стратегічної важливості та ефективності [9].

Що стосується набуття права власності на житло іноземцями в зарубіжних країнах, то там існують деякі особливості. Наприклад, у Польщі принцип придбання нерухомості іноземцями полягає в необхідності отримання спеціального дозволу, який видається міністром внутрішніх справ та його адміністрації. Придбання нерухомості без цього дозволу є абсолютно недійсним – правочин не відбувається (хоча, є кілька винятків із таких законодавчих правил) [10]. Натомість, у Великобританії немає обмежень на купівлю нерухомості іноземцями. У Великобританії негромадяни та іноземці також можуть отримати іпотеку. З іншого боку, тим, хто перебуває у Великобританії менше двох років і є безробітним доведеться відповідати суворішим вимогам і платити більший депозит [11]. Своєю чергою, у Франції процедура купівлі житла, як правило, займає від 8 до 16 тижнів. З моменту підписання попереднього договору з продавцем до перерахування йому повної вартості та отримання нотаріально посвідченого договору проходить кілька місяців [12].

Щодо України, то така процедура не є настільки тривалою. Однак, у контексті «доступного житла», то вона, безумовно, займає деякий час.

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельно галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008, доступне житло – це збудовані і ті, що будуються за державної підтримки, житлові будинки (комплекси) та квартири. Державна підтримка будівництва доступного житла полягає у сплаті державою 30 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або наданні пільгового іпотечного житлового кредиту. У випадках визначених законом державна підтримка у розмірі 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту може надаватися визначеним у ньому категоріям осіб. При цьому, право на отримання державної підтримки надається громадянам, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства з розрахунку не більш як 21 квадратний метр на одну особу та додатково 10,5 квадратних метра загальної площі житла на сім'ю, а решту вартості житла сплачує громадянин, який уклав договір про будівництво (придбання) доступного житла, за власні кошти. Подібно, право на отримання пільгового іпотечного житлового кредиту надається громадянину, який відповідно до законодавства має право на отримання такого житла, з урахуванням вимог фінансової установи до позичальника [13].

Згідно з Порядком надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом від 10.10.2018 року, договір про придбання житла – це договір, що укладається між одержувачем державної підтримки і відчужувачем (продавцем, управителем, замовником, забудовником тощо) відповідно до вимог законодавства з метою забезпечення фінансування будівництва (придбання) житла [14].

Одержувачі державної підтримки – це громадяни України, що відповідають вимогам, визначеним наведеному вище Порядку, та отримують державну підтримку відповідно до його положень. Також, одержувачі державної підтримки можуть отримувати кредит в банку для сплати частини вартості будівництва (придбання) доступного житла, що перевищує розмір державної підтримки, на умовах та у порядку, що визначені банком. Нормативно встановлено, що державна підтримка для будівництва (придбання) доступного житла надається сім'ям та одиноким особам лише один раз. При цьому, одержувачі державної підтримки самостійно обирають об'єкти, на будівництво яких можуть спрямовуватися кошти державної підтримки, а також новозбудовані об'єкти [14].

Як зазначає В.І. Борисова, судова практика заповнює прогалини у правовому регулюванні, формує одноманітне розуміння правових приписів, впливає на формування єдиних правил поведінки тощо [15, с. 86]. Зокрема, варто зазначити, що такою підтверджено необхідність дотримання саме вищеписаних нормативних вимог. Так, подібний висновок вбачається зі справи № 344/6565/19, яка перебувала у провадженні Касаційного цивільного суду у складі Верховного суду. За матеріалами цього судового провадження, Позивач – О. І звернувся до суду з позовом до Івано-Франківської міської ради, виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради, в якому, просив: визнати протиправною відмову Івано-Франківської міської ради у наданні йому довідки про перебування на квартирному обліку та довідки про право брати участь у програмі «Доступне житло»; зобов'язати Івано-Франківську міську раду змінити дату взяття його на квартирний облік як особи з ін-

валідністю внаслідок війни з урахуванням попереднього часу перебування на квартирному обліку з 21.12.2017 року на 3.12.1999 року; зобов'язати Івано-Франківську міську раду надати йому довідку про перебування на квартирному обліку як особи з інвалідністю внаслідок війни з 3.12.1999 року з урахуванням членів сім'ї, довідку про право на участь в програмі «Доступне житло» та внести в реєстр осіб, які мають право на участь в програмі «Доступне житло»; зобов'язати Івано-Франківську міську раду подати бюджетний запит до Кабінету Міністрів України, Івано-Франківської обласної державної адміністрації та Міністерства соціальної політики України щодо виділення державних субвенцій, коштів від держави або іноземних країн й міжнародних організацій на вирішення житлових питань внутрішньо переміщених осіб на надання (придбання) житла або нарахування та виплату компенсацій за належне до отримання житлове приміщення; зобов'язати Івано-Франківську міську раду забезпечити його та членів його сім'ї житлом із дотриманням житлової площі 13,65 квадратних метри на одну особу; зобов'язати Івано-Франківську міську раду нарахувати та виплатити компенсацію за належне до отримання житлове приміщення. В обґрунтування позовних вимог зазначав, що він є інвалідом, пенсіонером Міністерства оборони України з вислугою більше 20 років, має пільги як ветеран війни, є внутрішньо переміщеною особою, а також має право на забезпечення житлом згідно із Законом України «Про статус ветеранів війни та гарантії їх соціального захисту» як особа з інвалідністю внаслідок війни позачергово за рахунок державних субвенцій, коштів міністерств, органів влади та самоврядування, благодійної допомоги та іншого. Рішеннями судів першої, апеляційної та касаційної інстанції у задоволенні позовних вимог Позивача відмовлено. Судові рішення мотивовано тим, що Позивач має право на позачергове отримання житла, проте забезпечення позивача житлом можливе лише згідно з існуючою черговістю з урахуванням часу взяття на облік та у порядку, передбаченому законодавством. Позивачем не надано доказів наявності переважного права на отримання житла, відмінного від інших осіб, які за часом взяття на облік у цьому списку передують його черзі. Крім того, суди вказали, що у Івано-Франківській міській раді та її виконавчого комітету відсутні повноваження щодо внесення позивача до Єдиного державного реєстру громадян, які потребують поліпшення житлових умов, та надання довідки про право на участь в програмі «Доступне житло» [16].

Що стосується забудовників, продавців, управителів, замовників, то вони також повинні відповідати визначеним критеріям, наприклад, не перебувати у стані припинення чи банкрутства, мати правовстановлюючі чи правопідтверджуючі документи на земельні ділянки під будівництво, продавати житло в межах граничної вартості 1 квадратного метра, що визначена для «доступного житла» і т.п.

М.С. Біленко, аналізуючи чинне законодавство та доктрину, запропонував під цивільно-правовим договором вважати виражений у відповідній формі волевий акт, який відображає в єдиному волевиявленні загальну волю суб'єктів договору, спрямовану на досягнення певних цивільно-правових наслідків (встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків) [17, с. 83]. При цьому, А.А. Герц влучно відзначила, що обґрунтованим вбачається імплементація до національного законодавства нових договірних конструкцій, які наразі відсутні у ЦК України, але добре зарекомендували себе в цивільних кодексах інших держав [18, с. 97].

Право власності та договірні права змінюють одне одного, тобто існують етапно. Водночас договірне право являє собою реалізацію правомочності речового права. Отже, вони є спіралеподібними парними правами [19, с. 42].

Основними ознаками договору є такі: 1) договором є домовленість, тобто для його існування повинен бути компроміс, співпадаюче волевиявлення учасників; 2) для договору повинна бути домовленість двох чи більше осіб, що означає, що з волевиявлення лише однієї сторони не може виникнути договір; 3) договір повинен бути спрямований на виникнення, зміну чи припинення цивільних прав та обов'язків, що свідчить про його правову природу юридичного факту [20, с. 172-173].

Варто погодитися, що договір є правовим засобом, призначеним врегулювати відносини між учасниками цивільного обороту задля узгодження та врахування інтересів кожної з його сторін. В умовах розвитку багатоукладної ринкової економіки, договір відіграє роль одного з основних та найбільш ефективних правових регуляторів та засобів регламентації цивільних і господарських взаємовідносин [21, с. 30].

ЦК України як єдину обов'язкову істотну умову договору називає лише предмет договору, який має бути позначений в договорі у будь-якому разі. Звісно, що особи мають дійти згоди з приводу того, навіщо вони вступають до правовідносин між собою [19, с. 622]. А.Б. Гриняк слушно заува-

жив, що доцільно визначитись з об'єктом та предметом договірної зобов'язання, де під об'єктом пропонується закріпити дії, здійснення яких (чи утримання від яких) кредитор має право вимагати від боржника, а під предметом – матеріальні й нематеріальні блага, з приводу яких сторони вступають у відносини й на які спрямовані їхні дії [22, с. 110]. Відтак, варто зазначити, що предметом договорів про придбання доступного житла виступає житло, яке відповідає критеріям «доступності».

Різноманіття цивільно-правових договорів ставить питання про їх класифікацію. Залежно від різних ознак, можуть бути проведені і різні класифікації цивільно-правових договорів. Залежно від виникнення в договорі взаємних прав та обов'язків у сторін, виділяють односторонні та взаємні договори; залежно від наявності зустрічного майнового мінового еквіваленту договори – відплатні та безоплатні і т.д. [20, с. 173-174].

Висновки. На підставі наявного нормативного регулювання забезпечення фізичних осіб доступним житлом, можемо виснувати, що договори про придбання цієї категорії житла – це договори купівлі-продажу, тобто належать до групи правочинів про передання майна у власність. При цьому, за їхньою правовою природою такі є консенсуальними, оплатними, двосторонніми та строковими (як правило, до 12 місяців). У випадку інвестування в об'єкти незавершеного будівництва за певних умов такі договори можуть мати алеаторний (ризиковий) характер. Також, окремо варто зазначити про: специфічний суб'єктний склад цих договорів, обов'язковість додержання вимог щодо їхньої форми та особливості виконання.

Список використаних джерел:

1. Фулей Т.І. Принцип поваги до житла (у світлі Конвенції про захист прав людини та основних свобод). *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2005. Вип. 41. С. 41–47.
2. Стаття 8 Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод: стандарти застосування при здійсненні правосуддя / Н. Ахтирська, В. Філатов, Т. Фулей, Х. Хембах. К.: Істина, 2011. 200 с.
3. Особливості застосування рішень Європейського суду з прав людини при розгляді цивільних справ: навч. посібник / У.Б. Андрусів, О.Б. Верба-Сидор, Ю.В. Верхола та ін. Львів: ЛьвДУВС, 2019. 404 с.
4. Ромовська З. Українське цивільне право: Загальна частина. Академічний курс. Підручник. К.: Атіка, 2005. 560 с.
5. Механізм цивільно-правового регулювання особистих немайнових відносин в умовах євроінтеграції. Монографія. За ред. М.К. Галянтича та Ю.О. Заїки. К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2022. 340 с.
6. Юркевич Ю.М., Дутко А.О. та ін. Особисті немайнові права особи : навч. посібник / за ред. А.О. Дутко. Львів: Львівський державний університет внутрішніх справ, 2021. 444 с.
7. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv#Text> (дата звернення: 26.03.2023).
8. Житловий кодекс України № 5464-X від 30.06.1983. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10/conv#Text> (дата звернення: 26.03.2023).
9. Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів: Закон України № 2116-IX від 03.03.2022. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2116-20/conv#Text> (дата звернення: 31.03.2022).
10. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca. URL: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniaowe/kiedy-cudzoziemiec-moze-nabyt-nieruchomosc-w-polsce/10352/> (data dostępu: 31.03.2023).
11. Buying Property in the UK: A Guide for Foreigners. URL: <https://getgoldenvisa.com/buying-property-in-the-uk> (date of access: 31.03.2023).
12. How Long Does It Take to Purchase a Property in France? URL: <https://residence-greece.com/buy-property-france/> (date of access: 31.03.2023).
13. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельно галузі та житлового будівництва: Закон України № 800-VI від 25.12.2008. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17/conv#Text> (дата звернення: 31.03.2023).

14. Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом: постанова Кабінету Міністрів України № 819 від 10.10.2018. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-%D0%BF/conv#Text> (дата звернення: 31.03.2023).
15. Борисова В.І. Оновлення Цивільного кодексу України: до проблеми недійсних та неукладених правочинів (договорів). *На шляху до європейського приватного права: збірник матеріалів XI Міжнародного цивілістичного форуму*. Київ: Київський регіональний центр НАПрН України 2021. 180 с. С. 85–91.
16. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду у справі № 344/6565/19 від 13.02.2023. *IpLex*. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=108930450&red=100003c62044fee5981cf83f37bf9c92cdcff6&d=5> (дата звернення: 31.03.2023).
17. Біленко М.С. Нові підходи до дефініції договору будівельного підряду. *На шляху до європейського приватного права: збірник матеріалів XI Міжнародного цивілістичного форуму*. Київ: Київський регіональний центр НАПрН України 2021. 180 с. С. 82–85.
18. Герц А.А. Заведення у Цивільний кодекс України нових поіменованих договорів. *На шляху до європейського приватного права: збірник матеріалів XI Міжнародного цивілістичного форуму*. Київ: Київський регіональний центр НАПрН України 2021. 180 с. С. 97–101.
19. Спасибо-Фатєєва І.В. Цивілістика: на шляху формування доктрин : вибр. наук. пр. / І.В. Спасибо-Фатєєва. Х.: Золоті сторінки, 2012. 696 с.
20. Цивільне право: навчальний посібник / За заг. ред. Р.О. Стефанчука. К.: Наукова думка, 2004. 452 с.
21. Юркевич Ю.М. Договірні форми об'єднань фізичних та юридичних осіб у цивільному праві України: дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Львів, 2017. 437 с.
22. Гриняк А.Б. Основні напрями модернізації сучасного договірної права. *На шляху до європейського приватного права: збірник матеріалів XI Міжнародного цивілістичного форуму*. Київ: Київський регіональний центр НАПрН України 2021. 180 с. С. 107–111.