

5. Сафонов І.П. Правові проблеми державної підтримки сільськогосподарських виробників / І.П. Сафонов // Право України. – 2005. – № 6. – С. 54–55.
6. Статівка А.М. Деякі аспекти правового регулювання державної підтримки сільськогосподарських товаровиробників як засобу забезпечення їх належного функціонування / А.М. Статівка // Розвиток організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі : матер. «круглого столу», м. Харків, 13 червня 2014 р. : зб. тез наук. доп. / за ред. А.П. Гетьмана, М.В. Шульги ; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. – Х. : Оберіг, 2014. – С. 35–38.
7. Уркевич В.Ю. Новели правового регулювання у сфері страхування сільськогосподарської продукції / В.Ю. Уркевич // Проблеми законності. – 2012. – № 120. – С. 126–133.
8. Відомості Верховної Ради України.

**КУШЕРЕЦЬ Д. В.,**  
кандидат економічних наук,  
доцент кафедри менеджменту  
зовнішньоекономічної діяльності  
(*Університет сучасних знань*)

УДК 347.451

#### **ОСОБЛИВОСТІ ОХОРОНИ Й ЗАХИСТУ МАЙНОВИХ ПРАВ СТОРІН У ДОГОВОРАХ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ**

У статті розкрито особливості механізмів охорони й захисту майнових прав сторін у договірних зобов'язаннях щодо купівлі-продажу майна чи майнових прав шляхом аналізу природи попереднього договору купівлі-продажу та договору купівлі-продажу товарів у кредит. Досліджено роль способів забезпечення виконання зобов'язання, а також інституту визнання договорів дійсними в механізмі захисту майнових прав сторін.

**Ключові слова:** *купівля-продаж, попередній договір, завдаток, застава, товар, покупець, продавець, грошові кошти.*

В статье раскрыты особенности механизмов охраны и защиты имущественных прав сторон в договорных обязательствах по купле-продаже имущества или имущественных прав путем анализа природы предварительного договора купли-продажи и договора купли-продажи товаров в кредит. Исследована роль способов обеспечения исполнения обязательства, а также института признания договоров действительными в механизме защиты имущественных прав сторон.

**Ключевые слова:** *купля-продажа, предварительный договор, задаток, залог, товар, покупатель, продавец, денежные средства.*

The article is devoted to features and mechanisms of protection of property rights of the parties in contractual obligations for the purchase and sale of property or property rights by analyzing the nature of preliminary sales contract and the contract of sale of goods on credit. The role of ways to enforce the obligations and institute recognition agreements valid mechanism to protect the property rights of the parties.

**Key words:** *sale, preliminary agreement, pledge, lien, product, buyer, seller, cash.*



**Вступ.** Договір купівлі-продажу є найпоширенішим представником групи договорів про реалізацію та передачу майна. У подальшому розвитку цивільного законодавства він дав початок таким угодам, як договір роздрібною купівлі-продажу, поставки, довічного утримання, міни тощо. Ознакою належності певного виду договору до вищевказаної групи є його предмет, який повинен передбачати відчуження певної речі, групи речей, нерухомого чи рухомого майна шляхом його реалізації за публічним договором (договір роздрібною купівлі-продажу) або передачі у власність за приватним (договори дарування, поставки, довічного утримання).

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження особливостей охорони й захисту майнових прав сторін у договорах про реалізацію та передачу майна шляхом висвітлення їх особливостей, що склалися в судовій практиці.

**Результати дослідження.** Відповідно до ч. 1 ст. 655 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов’язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов’язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму. Предметом цього виду договору, відповідно до ч. ч. 1–3 ст. 656 ЦК України, може бути товар, який є у продавця на момент укладення договору або буде створений (придбаний, набутий) продавцем у майбутньому, майнові права, право вимоги, якщо вимога не має особистого характеру.

Тривалість дії договору купівлі-продажу, як правило, обмежується строком виконання продавцем зобов’язання про передачу майна (речі), а покупцем – зобов’язання про передачу коштів. Після взаємного виконання цих обов’язків, що, як правило, відбувається в один акт, договір припиняє свою дію, залишаючи створені юридичні наслідки для обох сторін у вигляді виникнення майнових прав на майно (у покупця) та коштів (у продавця). Водночас серед цього виду договорів поширеними є спори, що виникають при укладенні попереднього договору купівлі-продажу.

Відповідно до ч. 1 ст. 635 ЦК України, попереднім є договір, сторони якого зобов’язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір у майбутньому (основний договір) на умовах, установлених попереднім договором. Істотні умови основного договору, що не встановлені попереднім договором, погоджуються в порядку, визначеному сторонами в попередньому договорі, якщо такий порядок не встановлений актами цивільного законодавства.

Так, рішенням Жовтневого районного суду міста Дніпропетровська від 30 квітня 2010 р. було задоволено позов ТзОВ «Ексімет-ЮГ» до ОСОБА\_6 та компанії Гранада Логістікс С.А.: визнано недійсним договір купівлі-продажу частини частки в статутному капіталі товариства з обмеженою відповідальністю «Готель «Дніпропетровськ» і зобов’язано Компанію Гранада Логістікс С.А. укласти з ТзОВ «Ексімет-ЮГ» договір купівлі-продажу корпоративних прав частки в статутному капіталі ТзОВ «Готель «Дніпропетровськ» на умовах, визначених попереднім договором купівлі-продажу корпоративних прав. Апеляційний суд Дніпропетровської області рішенням суду першої інстанції в частині зобов’язання укласти договір купівлі-продажу корпоративних прав частки в статутному капіталі на умовах, визначених попереднім договором купівлі-продажу корпоративних прав, скасував, а в решті рішення залишив без змін. Переглядаючи в касаційному порядку цю цивільну справу колегія суддів Судової палати в цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ своїм рішенням від 25 травня 2011 р. скасувала вищевказані рішення судів першої та апеляційної інстанцій, ухваливши нове рішення, яким було відмовлено в задоволенні позовних вимог. Підставою до такого висновку стало те, що чинне законодавство не передбачає можливості визнання недійсним договору в разі ухилення від виконання умов попереднього договору. Натомість норми ЦК України, зокрема ч. 2 ст. 635, визначають спеціальні наслідки для сторони, яка необґрунтовано ухиляється від укладення договору, передбаченого попереднім договором, що зводяться лише до відшкодування другій стороні збитків, завданих простроченням [1].

Водночас попередній договір має притаманну лише йому особливість, визначену ч. 3 ст. 635 ЦК України, відповідно до якої зобов’язання, установлене попереднім договором, припиняється, якщо основний договір не укладений протягом строку (у термін), установленого попереднім договором, або якщо жодна зі сторін не направить другій стороні пропозицію щодо його укладення. Ця правова норма відіграє важливу роль у сфері охорони й захисту майнових прав суб’єктів договірної права, оскільки зобов’язує сторони підтвердити реальність своїх намірів укладенням основного договору та запобігти взаємному зловживанню своїми правами та несправедливому отриманню майнових благ учасниками договірних відносин.



Зокрема, ухвалою колегії суддів Верховного Суду України від 8 вересня 2010 р. в касаційному порядку було вирішено цивільний спір між фізичними особами, що виник у зв'язку з укладенням попереднього договору.

Так, у червні 2009 р. М. звернувся до суду із позовом до Ш., третя особа – агенція нерухомості «Адоніс», про стягнення суми завдатку, посилаючись на те, 2 березня 2007 р. між ним і відповідачкою було укладено попередній договір, за умовами якого Ш. зобов'язалася до 15 травня 2007 р. продати, а він – купити частину будинку та земельну ділянку в смт Буча. 22 березня 2007 р. позивач віддав відповідачці завдаток у розмірі 45 тис. 450 грн, однак вона фактично ухиляється від виконання своїх обов'язків щодо укладення основного договору, а тому зобов'язана повернути йому завдаток у подвійному розмірі, тобто в сумі 90 тис. 900 грн. Ірпінський міський суд Київської області рішенням від 6 серпня 2009 р. позов задовольнив частково: постановив стягнути з відповідачки на користь позивача 45 тис. 450 грн. авансу та 30 грн. судових витрат. Апеляційний суд Київської області рішенням від 28 грудня 2009 р. це рішення суду скасував та ухвалив нове рішення, яким відмовив у задоволенні позову, виходячи з того, що укладений між сторонами попередній договір – це також договір застави, а передані позивачем за умовами попереднього договору відповідачці гроші в сумі 45 тис. 450 грн. є завдатком, який, згідно з ч. 1 ст. 571 ЦК України, має залишитися у Ш., оскільки саме М. порушив свої обов'язки, визначені попереднім договором, і відмовився купувати частину будинку й земельну ділянку.

Верховний Суд України своєю ухвалою скасував рішення Апеляційного суду Київської області від 28 грудня 2009 р. і залишив в силі рішення Ірпінського міського суду Київської області від 6 серпня 2009 р. Підставою до такого висновку суд касаційної інстанції зазначив те, що, з огляду на положення ст. ст. 546, 548 ЦК України, завдатком може бути забезпечене лише дійсне зобов'язання, оскільки він є доказом існування зобов'язання, виконує платіжну функцію та є способом забезпечення виконання зобов'язання. Необгрунтоване ж ухилення однієї зі сторін попереднього договору від укладення основного договору може бути підставою лише для відшкодування другій стороні збитків, завданих простроченням, оскільки зобов'язання, установлене попереднім договором, припиняється, якщо основний договір не укладений протягом строку, встановленого попереднім договором (ч. ч. 2 і 3 ст. 635 ЦК України) [2, с. 6–8]. Отже, суд першої інстанції, задовольняючи частково позовні вимоги М., правильно стягнув із відповідачки 45 тис. 450 грн. як суму спричинених позивачу збитків, а не як суму завдатку.

На нашу думку, наведений вище висновок Верховного Суду України дає змогу стверджувати, що не лише завдаток, а й неустойка, порука, гарантія, застава та притримання, визначені в ч. 1 ст. 546 ЦК України як способи забезпечення виконання зобов'язання, не можуть бути використані сторонами при укладенні попереднього договору купівлі-продажу як способи, що забезпечують виконання останнього, навіть якщо попередній договір ще діє.

У такому випадку це положення можна зарахувати до охоронних засобів договірного права, оскільки унеможливлення забезпечення виконання зобов'язання, що виникло з попереднього договору купівлі-продажу, убезпечує сторони від зловживання своїми правами й, відповідно, порушення прав іншої сторони.

Аналізуючи положення ч. 1 ст. 635 ЦК України, можна відзначити, що предметом попереднього договору купівлі-продажу є виключно лише один взаємний обов'язок, який виражається в діях сторін попереднього договору щодо укладення в майбутньому основного договору. З цього випливає, що попередній договір як різновид цивільно-правової угоди сам по собі не є наслідком зміни майнового стану його учасників, а лише допоміжний важіль для укладення основного договору.

Як слушно зауважує в цьому контексті Ю.Є Скакун, «... для того, щоб попередній договір вважався укладеним, сторони повинні досягти домовленості з наступних умов: умови про предмет попереднього договору, які полягають у зазначені сторонами того, який саме договір має бути укладений; умови про строк (термін) укладення такого договору; умови про предмет основного договору. Всі інші умови попереднього договору не вимагають їх узгодження для того, щоб такий договір вважався укладеним, в разі, коли жодна зі сторін на цьому не наполягає, та можуть бути віднесені до звичайних та випадкових умов [3, с. 244].

З огляду на вищевикладене, застосування до попереднього договору купівлі-продажу способів забезпечення виконання зобов'язання, які використовуються при укладенні основних



договорів, буде безпідставним і суперечитиме природі та призначенню попереднього договору. А тому, на нашу думку, способом забезпечення виконання зобов'язання за попереднім договором може бути виключно лише встановлене ч. 2 ст. 365 ЦК України зобов'язання сторони, яка необгрунтовано ухиляється від укладення договору, передбаченого попереднім договором, відшкодувати другій стороні збитків, завданих простроченням.

Отже, у цьому випадку спосіб забезпечення виконання зобов'язання за попереднім договором купівлі-продажу буде й засобом захисту порушеного права, оскільки в силу п. 8 ч. 2 ст. 16 ЦК України відшкодування збитків є способом захисту цивільних прав та інтересів.

Ч. 2 ст. 220 ЦК України містить спеціальний спосіб захисту майнових прав сторін – визнання договору дійсним у випадку, коли сторони домовилися щодо всіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна зі сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення. У договорах про реалізацію та передачу майна цей спосіб має певні обмеження щодо його застосування, які залежать від об'єкта таких договорів.

Пленум Верховного Суду України у Постанові «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 06 листопада 2009 р. № 9 звернув увагу судів на те, що, вирішуючи спір про визнання правочину, який підлягає нотаріальному посвідченню, дійсним, судам необхідно враховувати, що норма ч. 2 ст. 220 ЦК України не застосовується щодо правочинів, які підлягають і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації, оскільки момент учинення таких правочинів, відповідно до ст. ст. 210 та 640 ЦК України, пов'язується з державною реєстрацією, тому вони не є укладеними й не створюють прав та обов'язків для сторін [4, с. 5]. Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ, скасовуючи рішення Євпаторійського міського суду Автономної Республіки Крим від 4 квітня 2008 р., яким було визнано договір купівлі-продажу частини будинку, укладений 3 жовтня 2007 р. між ОСОБА\_3 та ОСОБА\_4, дійсним, деталізував це положення, указавши, що правила ст. 220 ЦК України щодо можливості визнання договору купівлі-продажу дійсним не поширюються на договори купівлі-продажу, предметом яких є земельна ділянка, єдиний майновий комплекс, житловий будинок (квартира) або інше нерухоме майно [5]. Надалі вищевказане положення Пленуму Верховного Суду України лягло в основу правової позиції Судової палати в цивільних справах Верховного Суду України, висловленої в Постанові від 30 січня 2013 р. при розгляді цивільної справи № 6-162цс12 [6].

Положення розглянутої правової позиції можна зарахувати до охоронних засобів прав відчужувача в договорах про реалізацію та передачу майна, оскільки він отримує гарантію, що його майнові права на нерухоме майно не будуть утрачені доти, доки його воля на нотаріальне посвідчення договору не виразиться в активних діях. Його контрагент, навпаки, є стороною, охорона прав якої залежить лише від ужитих ним самим заходів, оскільки всі правостановлюючі документи, з якими сторони звертаються до нотаріуса, наявні лише у відчужувача й без його волі нотаріальне посвідчення правочину є неможливим.

Відповідно до ч. 1 ст. 694 ЦК України, договором купівлі-продажу може бути передбачений продаж товару в кредит з відстроченням або з розстроченням платежу. Згідно з ч. ч. 1, 2 ст. 695 ЦК України, договором про продаж товару в кредит може бути передбачено оплату товару з розстроченням платежу. Істотними умовами договору про продаж товару в кредит з умовою про розстрочення платежу є ціна товару, порядок, строки й розміри платежів. Якщо покупець не здійснив у встановлений договором строк чергового платежу за проданий із розстроченням платежу і переданий йому товар, продавець має право відмовитися від договору й вимагати повернення проданого товару.

Тривалий час у судовій практиці нашої держави існувало невирішене спірне питання щодо можливості фізичних осіб укладати між собою договори такого виду. 06 червня 2012 р. це питання було врегульовано Верховним Судом України в порядку перегляду судового рішення з мотивів неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм права в подібних правовідносинах.

Так, у лютому 2008 р. фізична особа О. М. звернулася до суду з позовом до іншої фізичної особи С. Р. щодо розірвання договорів купівлі-продажу, припинення зобов'язання за ними та повернення майна. Підставою до подання цього позову стало невиконання відповідачем свого





зобов'язання щодо оплати придбаних ½ частини будинку й земельної ділянки: за п. 6 договору купівлі-продажу частини будинку та п. 4 договору купівлі-продажу земельної ділянки С. Р. зобов'язувався сплатити решту коштів до 01 квітня 2007 р. та не виконав цієї умови.

Голосіївський районний суд м. Києва своїм рішенням від 17 лютого 2011 р. позовні вимоги задовольнив частково, розірвав договори купівлі-продажу, припинив зобов'язання сторін і повернув нерухоме майно. Однак Апеляційний суд м. Києва 08 листопада 2011 р. скасував рішення суду першої інстанції та відмовив позивачу в задоволенні його позову в повному обсязі, зазначивши, що сторонами договорів купівлі-продажу були фізичні особи, а це виключає можливість укладення ними договору про продаж товару в кредит і застосування до правовідносин, що виникли, ст. 695 ЦК України.

Переглядаючи ухвалу суду касаційної інстанції, якою позивачу було відмовлено у відкритті касаційного провадження для перегляду в касаційному порядку вищевказаних судових рішень, Верховний Суд України зазначив про помилковість висновку Апеляційного суду м. Києва щодо неможливості укладення фізичними особами між собою договорів, передбачених ст. ст. 694, 695 ЦК України. Отже, у зв'язку з тим, що договір купівлі-продажу товару з розстроченням платежу може бути укладений між фізичними особами, у разі несплати покупцем у встановлений договором строк повної ціни переданого товару продавець має право вимагати розірвання такого договору продажу товару в кредит на підставі ст. ст. 651, 692, 695 ЦК України [7, с. 69–73].

08 серпня 2012 р. ухвалою Колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у вищевказаній справі Рішення колегії суддів судової палати у цивільних справах Апеляційного суду м. Києва від 08 листопада 2011 р. було скасовано, а рішення Голосіївського районного суду м. Києва від 17 лютого 2011 р. – залишило в силі [8].

Очевидно, помилковості висновку суду апеляційної інстанції в наведеній вище справі стало ототожнення положень ЦК України, які регулюють продаж товарів у кредит, і положень ст. ст. 1054–1057 ЦК України, які регулюють питання змісту кредитного договору. У цьому випадку тотожність цих двох видів правочинів є необґрунтованою з огляду на таке:

1) різницю в об'єкті договорів: за договором купівлі-продажу товарів у кредит об'єктом договору може бути будь-яке рухоме чи нерухоме майно, продаж і придбання якого не заборонено законодавством, тоді як за кредитним договором його об'єктом можуть бути виключно кошти;

2) різницю в суб'єктах договорів: ст. ст. 694, 695 ЦК України не містять спеціальних вимог чи обмежень, натомість у ст. 1054 ЦК України прямо вказано, що цей договір укладається банком або іншою фінансовою установою;

3) зарахуванням договорів до різних груп: відповідно до ч. 2 ст. 1054 ЦК України, до відносин за кредитним договором застосовуються положення параграфу 1 «Позика» глави 71 «Позика. Кредит. Банківський вклад» ЦК України, тоді як ст. ст. 694, 695 ЦК України включено до складу параграфу 1 «Загальні положення про купівлю-продаж» глави 54 «Купівля-продаж» ЦК України. Отже, договір купівлі-продажу товарів у кредит є різновидом договору купівлі-продажу, а кредитний договір – договору позики.

Висновки. Виконане дослідження дає змогу зробити висновок, що особливості охорони й захисту в договорах цього виду формуються залежно від предмета договору, майна, що є об'єктом договору, спеціальних законодавчих вимог до договорів певного виду, моменту припинення дії договору. Ці умови, у свою чергу, впливають на спосіб охорони й захисту майнових прав, який може бути застосований стороною, умови та строки його застосування, а також вид правових наслідків для обох сторін цивільно-правового спору.

Захист прав сторін у відносинах продажу товарів у кредит можливий шляхом застосування цивільно-правових механізмів, передбачених ст. ст. 692 і 695 ЦК України. Зокрема, продавець, як найбільш вразлива для несприятливих наслідків сторона, яка несе ризик настання негативних наслідків через невиконання покупцем своїх зобов'язань за договором, має право на таке:

– вимагати оплати товару та сплати процентів за користування чужими коштами в разі прострочення оплати товару;

– вимагати оплати товару або відмовитися від договору купівлі-продажу, якщо покупець відмовився прийняти й оплатити товар;



- зупинити передання іншого товару до повної оплати всього раніше переданого товару, якщо продавець зобов'язаний передати покупцеві, крім неоплаченого, також інший товар.
- відмовитися від договору й вимагати повернення проданого товару, якщо покупець не здійснив у встановлений договором строк чергового платежу за проданий із розстроченням платежу та переданий йому товар.

**Список використаних джерел:**

1. Рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 25 травня 2011 р. у справі № 6-8979св11 // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/16056029>.
2. Ухвала колегії суддів Верховного Суду України від 8 вересня 2010 р. (витяг) // Рішення Верховного Суду України. – 2011. – №. 1 (22). – С. 6–8.
3. Скакун Є.Ю. Зміст попереднього договору / Є.Ю. Скакун // Форум права. – 2007. – № 3. – С. 241–244.
4. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 06 листопада 2009 р. № 9 // Вісник Верховного Суду України. – 2009. – № 12 (112). – С. 3–9.
5. Рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 03 серпня 2011 р. у справі № 6-8268св11 // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/17882190>.
6. Постанова Верховного Суду України від 30 січня 2013 р. у справі № 6-162цс12 // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/F6F51F0834B4F713C2257C92003A62F5](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/F6F51F0834B4F713C2257C92003A62F5).
7. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 06 червня 2013 р. у справі № 6-46цс12 // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. – 2014. – № 5–6. – С. 69–73.
8. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 08 серпня 2012 р. у справі № 6-31938св12 // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/25817739>.

**ПРИТУЛЯК В. М.,**  
асистент кафедри цивільного процесу  
(Національний університет  
«Одеська юридична академія»)

УДК 347.9

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДСТРОЧКИ АБО РОЗСТРОЧКИ  
НА СТАДІЇ ПРИМУСОВОГО ВИКОНАННЯ РІШЕННЯ СУДУ**

Стаття присвячена встановленню підстав для надання судами загальної юрисдикції відстрочки або розстрочки в процесі примусового виконання рішення суду. Проаналізовано судову практику з метою з'ясування типових помилок, що допускаються в судах першої інстанції в процесі розгляду відповідних подань державних виконавців. Запропоновано шляхи подолання недоліків чинного законодавства у сфері надання відстрочки або розстрочки в процесі примусового виконання рішення суду шляхом унесення відповідних змін до чинного законодавства про виконавче провадження.

**Ключові слова:** виконавче провадження, примусове виконання, відстрочка виконання, розстрочка виконання, підстави для надання відстрочки або розстрочки виконання, судова практика.

