

## ТЕМА НОМЕРА

## НЕРУХОМІСТЬ

## До третього коліна

Нова практика Верховного Суду щодо фраздаторних правочинів зумовлює необхідність перевіряти не лише майно, але й самого продавця та його попередників

Михайло ЛУЦЬКИЙ • Спеціально для «Юридичної практики»



Значний масив нерухо­мості в Україні має доволі складну історію, насичену безліччю підводних каменів у вигляді незавершених судових спорів щодо майна, скасованих підстав

набуття права власності (або документів, які передували цьому набуттю). Цілком можливим є існування претензій щодо майна з боку взагалі невідомих осіб, які можуть розгорнути повномасштабну судову війну з новим власником, що ризикує втратити право власності. Тому юристу покупця вкрай важливо детально вивчити складну історію кожного з об'єктів купівлі.

Однак нова практика Верховного Суду щодо фраздаторних правочинів зумовлює необхідність перевіряти не лише майно, а й самого продавця та його попередників.

#### У чому суть ризику для продавця?

Якщо коротко, то наявність будь-якої заборгованості в продавця перед третіми особами в момент відчуження майна може мати наслідком визнання недійсним вашого договору купівлі-продажу нерухо­мості.

Так, наприклад, покупець вирішив придбати вільну від будь-яких обтяжень комерційну нерухо­мість. Однак цілком імовірно є ситуація, що через якийсь час до цього продавця прийде позов про визнання недійсним договору купівлі-продажу від третьої особи. І єдиною підставою недійсності буде те, що на момент укладення договору продавець мав непогашену заборгованість перед цією третьою особою (яку може і не бути підтверджено в судовому порядку). Через це в суду будуть достатні підстави вважати, що нерухо­мість було відчужено фіктивно, лише з метою ухилення від сплати згаданої заборгованості. Водночас взагалі необов'язково, щоб ваша нерухо­мість використовувалася для забезпечення виконання цих боргових зобов'язань.

#### Як такі спори вирішувалися раніше?

Раніше Верховний Суд чітко визначав умови фіктивності договорів купівлі-продажу нерухо­мості:

— момент укладення договору — коли вже було наявне судове рішення про стягнення коштів із продавця;

— сторони договору пов'язані між собою (наприклад, родич боржника, пасинок боржника, пов'язана чи афілійована юридична особа);

— ціна за нерухо­мість очевидно нижча за ринкову або взагалі безоплатне відчуження.

Лише за наявності одночасно цих трьох умов суд констатував недійсність договору купівлі-продажу нерухо­мості. А вже такий договір був насамперед спрямований на виведення активів на пов'язаних осіб, щоб ухилитися від виконання грошових зобов'язань, і був наявний умисел на це в обох сторін. Такий підхід

було встановлено в постановках Верховного Суду від 7 жовтня 2020 року у справі № 755/17944/18, від 27 жовтня 2020 року у справі № 686/9606/18, від 3 липня 2019 року у справі № 369/11268/16-ц, від 12 жовтня 2020 року у справі № 750/7799/18, від 25 листопада 2020 року у справі № 760/21747/19, від 1 липня 2020 року у справі № 321/220/18.

Зазначена позиція Верховного Суду захищала права кредиторів, що, без сумніву, необхідно. Однак коригування

достатньо було лише наявності такого спору. Питання пов'язаності сторін договору купівлі-продажу та ринкового характеру ціни нерухо­мості залишилося на другому плані під час з'ясування підстав недійсності.

Такий підхід Верховного Суду, безумовно, покращує становище кредиторів, яким часто доводиться мати справу з боржниками без жодного ліквідного майна.

З іншого боку, внаслідок такого правозастосування можуть постраждати добросовісні набувачі майна, які могли



Продаж нерухо­мості можуть визнати фіктивним, навіть якщо ще немає рішення суду, яке підтверджує наявність боргу продавця на момент укладення договору купівлі-продажу

позиції Верховного Суду значно ускладнює ситуацію для добросовісних покупців.

#### Як змінив ситуацію Верховний Суд?

Загалом покупцю тепер набагато складніше довести, що йому нічого не було відомо про борг продавця. А вже відповідно до нового підходу Верховного Суду продаж може бути визнано фіктивним, навіть якщо ще немає рішення суду, яке підтверджує наявність боргу продавця перед третьою стороною на момент укладення договору купівлі-продажу. Достатньо, щоб просто було відкрито судове провадження у спорі про стягнення заборгованості з продавця на момент відчуження нерухо­мості (постанова Верховного Суду від 16 червня 2021 року у справі № 747/306/19).

У вказаній справі саме момент укладення договору купівлі-продажу нерухо­мості (коли було відкрито позовне провадження про стягнення заборгованості) став вирішальним для визнання угоди недійсною. Варто додати, що суди вже не з'ясували, як закінчилася справа про стягнення заборгованості з продавця, для вирішення питання по суті

нічого не знати про заборгованість відчужувача перед третіми особами. Тим паче, наявність судового провадження про стягнення заборгованості в момент укладення договору купівлі-продажу не означає обов'язкову наявність заборгованості та необхідність її стягнення. Тому цього не може бути достатньо, щоб встановити умисел продавця-боржника ухилитися від сплати боргу в майбутньому шляхом продажу майна.

До того ж добросовісному покупцю доволі непросто дізнатися про те, що в продавця є заборгованість, якщо ним є фізична особа. А вже дані про фізичних осіб знеособлено в Єдиному державному реєстрі судових рішень, і будь-який спір про заборгованість знайти складно. Жодні положення договору про «відсут-

ність спорів щодо нерухо­мого майна» не гарантують того, що нема спорів із самим власником.

Цілком можливо також, що кінцевий покупець може придбати нерухо­мість не в самого боржника безпосередньо, а вже в його наступника. Однак ця обставина не змінює того, що раніше майно було відчужено для ухилення від погашення заборгованості, як це впливає з позиції Верховного Суду.

Переконаний, що такий підхід до визначення фіктивного характеру договору може мати місце лише в тому випадку, якщо (а) є очевидний зв'язок між сторонами купівлі-продажу (родичі, афілійовані компанії); (б) відчуження було безоплатним або за очевидно неринковою ціною. Відсутність підтвердженої судом заборгованості не змінює того, що самі угоди не спрямовані на реальний перехід права власності, а лише на ухилення від погашення заборгованості (постанова Верховного Суду від 19 травня 2021 року у справі № 693/624/19).

Адже неврахування зв'язку між сторонами угоди купівлі-продажу нерухо­мості та ціни угоди зумовлює важке становище для справді добросовісних покупців, які нічого не знали про борг і вже навіть встигли інвестувати чималі ресурси в придбану нерухо­мість.

#### Способи захисту

Насамперед варто знайти якомога більше інформації про продавця та всіх попередніх власників нерухо­мості. Особливо, якщо йдеться про купівлю нерухо­мості за ціною, нижчою за ринкову. Тому саме в день укладення договору потрібно перевірити:

— наявність відомостей про продавця і попередніх власників у Єдиному реєстрі боржників;

— інформацію про наявність боргів, особливо податкових, через сервіси типу YouControl;

— Єдиний державний реєстр судових рішень на предмет наявності спорів про стягнення коштів із продавця та можливих судових арештів у таких справах, які банально не встигли зареєструвати;

— наявність спорів про стягнення боргу за участю продавця та попередніх власників на сайті судової влади, тим більше, якщо продавцем є фізична особа. Бо лише на цьому ресурсі можна здобути відкриту інформацію про вимоги третіх осіб до продавця.

Якщо вдалось знайти будь-які ознаки наявності боргу в продавця, слід зважити доцільність купівлі нерухо­мості в нього взагалі. У будь-якому разі закономірним для покупця буде отримання додаткових матеріальних гарантій у разі визнання недійсним договору купівлі-продажу в майбутньому. А вже в іншому випадку покупець нерухо­мості може залишитися банально ні з чим, окрім права стягувати заборгованість із продавця, що важко назвати оптимістичною перспективою.

ЛУЦЬКИЙ Михайло — старший юрист EQUITY, м. Київ

РЕКЛАМА

ЮРИСТ  
СКЛАДИ В ЦЕНТРАХ  
КОНСТИТУЦІЙНИЙ  
ВКЛАД  
ЮРИДИЧНИЙ НЕОРЕАЛІЗМ  
ЕРНЕСТА ГРАНДІЦЬКОГО

Успішні компанії • Актуальні проблеми

# WWW.JURIST.UA

ОФОРМИТИ ПЕРЕДПЛАТУ ТА ПРИДБАТИ ПРОДУКЦІЮ ВИДАВНИЦТВА ВИ МОЖЕТЕ У ВІДДІЛІ ПРОДАЖІВ П'ЯТ «ЮРИДИЧНА ПРАКТИКА»

Передплатний індекс  
**08072**  
у каталозі ДП «ПРЕСА»

Передплата: (099) 435-85-98  
Реклама: (099) 290-12-44  
www.pravo.ua