

РОЗДІЛ 3 ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

УДК 347.4

ВІДМЕЖУВАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНОВИХ ПРАВ ВІД СУМІЖНИХ ПРАВОВИХ КОНСТРУКЦІЙ

DELIMITATION OF THE CONTRACT OF SALE OF PROPERTY RIGHTS FROM RELATED LEGAL CONSTRUCTIONS

Анатійчук В.В.,
*аспірант кафедри цивільного права
Навчально-наукового юридичного інституту
Прикарпатського національного університету
імені Василя Стефаника*

У статті відмежується договір купівлі-продажу майнових прав від суміжних правових конструкцій. Дається правова оцінка, підсумовуються основні переваги та недоліки кожного з досліджуваних видів договорів. Автор аналізує співвідношення договору купівлі-продажу майнових прав та договору поступки права вимоги. Результатом дослідження є з'ясування спільних рис та відмінностей між даними договорами. Автор розмірковує над проблемою міни майнових прав. Особливу увагу приділяється порівнянню договору відчуження права оренди землі та договору суборенди земельної ділянки.

Ключові слова: купівля-продаж, майнові права, поступка майнових прав, договір суборенди землі, договір міни майнових прав.

В статье оделаются договора купли-продажи имущественных прав от смежных правовых конструкций. Дается правовая оценка, определяются основные преимущества и недостатки каждого из исследуемых видов договоров. Автор анализирует соотношение договора купли-продажи имущественных прав и договора уступки права требования. Результатом исследования является определение общих черт и различий между данными договорами. Автор размышляет над проблемой мены имущественных прав. Особое внимание уделяется сравнению договора отчуждения права аренды земли и договора субаренды земельного участка.

Ключевые слова: купля-продажа, имущественные права, уступка имущественных прав, договор субаренды земли, договор мены имущественных прав.

The article deals with the delimitation of a contract of sale and purchase of property rights from related legal constructions. A legal assessment is given, summarizing the main advantages and disadvantages of each of the types of contracts. The author analyzes the correlation of the contract of sale of property rights and the agreement to cession of claim. The result of the research is the description of common features and differences between these contracts. The author thinks about the barter of property rights. Particular attention is paid to comparing the contract of alienation of the right to lease land and the contract of sublease of land.

Key words: purchase-sale, property rights, cession of claim, contract of sublease of land, barter of property rights.

Постановка проблеми. В умовах сучасного інтенсивного цивільного обороту все більшого значення набувають нові договірні конструкції. Зокрема, поширився договір купівлі-продажу майнових прав, за допомогою якого опосередковується відчуження більшості нематеріальних об'єктів цивільних прав.

Водночас передача деяких прав нерідко здійснюється за межами звичайного договору купівлі-продажу майнових прав і навіть не за допомогою інших цивільно-правових договорів, а через інші правові процедури. Це, зрозуміло, не може не позначитися на питаннях оцінки галузевої приналежності і кваліфікації таких правовідносин.

Тому актуальною є проблема відмежування договору купівлі-продажу майнових прав від суміжних договірних конструкцій.

Стан опрацювання. Тематику відмежування згаданого договору (або його різновидів) свого часу

досліджували такі вчені, як: В. Лапач, С. Шимон, О. Шишка, О. Яворська, Ш. Менглієв та інші. Проте всебічного аналізу з урахуванням всіх особливостей даного виду договору не проводилося.

Метою статті є відмежування договору купівлі-продажу майнових прав від суміжних договірних конструкцій.

Виклад основного матеріалу. Сьогодні набули поширення особливі різновиди договорів, за якими суб'єкт договору отримує право користування певним нематеріальним об'єктом. За прикладом у літературі наводиться право на повітряний коридор (тобто право на певний час, протягом якого в аеропорту можливе здійснення посадки та зльоту повітряного судна), право на радіо- і телемовлення на певних частотах, право користування природними і біологічними ресурсами, різні експортні, імпорتنі, виробничі та інші квоти (тобто кількісні – натуральні або

вартісні – параметри права на ввезення, вивезення, видобуток, виробництво визначених благ).

Вищезазначене не є об'єктом договору купівлі-продажу майнових прав, оскільки згаданим об'єктам (право на радіо- і телемовлення на певних частотах, право на повітряний коридор тощо) не притаманні кваліфікуючі ознаки майнового права, зокрема ознака відчужуваності. Суб'єкти, які набувають право на радіо- і телемовлення на певних частотах, право на повітряний коридор, отримують таке право в користування без можливості його відчуження. Тому кваліфікувати такі договори як договори купівлі-продажу майнового права не можна.

Недоцільність і неможливість використання для цілей «реалізації» таких прав механізму звичайної купівлі-продажу зумовлена і цілою низкою інших факультативних чинників. Серед них: рідкість, обмеженість або вичерпність ресурсу, який водночас може не надаватися зацікавленій особі в «готовому» вигляді (а тому потребувати додаткового технічного, технологічного розроблення), необхідність його суто цільового і максимально ефективного використання, підвищені публічні інтереси і пріоритет публічної користі під час його експлуатації й ін. Саме тому під час розподілу таких прав і вибору фігури правовласника наочно проявляє себе специфічний метод правового регулювання.

Договір відступлення права вимоги. Значно складніше відмежувати договір купівлі-продажу майнових прав від договору відступлення права вимоги. Співвідношення цих двох правових конструкцій належить до найбільш дискусійних у теорії цивільного права.

Якщо зобов'язання, що є результатом поступки права вимоги і купівлі-продажу майнових прав, є різними по своїй природі, то виникає дилема: які норми застосовувати до договору купівлі-продажу права вимоги – ст. ст. 512–521 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України чи ст. ст. 655–697 ЦК України [1]. Якщо ж поступка права вимоги і купівлі-продаж співвідносяться як загальне і спеціальне, то пріоритетне застосування повинні мати норми 512–521 ЦК України.

Ш. Менглієв вважає, що відступлення права вимоги за договором купівлі-продажу і в порядку цесії є різними поняттями. Права вимоги, що відчужуються за договором купівлі-продажу майнових прав, характеризуються кращою оборотоздатністю порівняно з поступкою права вимоги (цесією) [2, с. 1]. Тобто вчений пропонує надати пріоритет загальним нормам щодо купівлі-продажу як нормам більш універсальним.

В. Пушай зазначає, що поступка вимоги, будучи самостійним правочином, може втілюватися в різні цивільно-правові договори – купівлі-продажу, міни, дарування права вимоги, факторингу й інші, зокрема непоіменовані, договори [3, с. 5]. В. Вітрянський зазначає: «Необхідно визнати, що будь-яка оплатна поступка майнових прав (цесія) є продажем цих прав, а правила, що регулюють перехід прав кредитора, зокрема поступку вимоги, відображають зміст і характер відповідних майнових прав, а тому підля-

гають пріоритетному (щодо загальних положень про купівлю-продаж товарів) застосуванню» [4, с. 17].

Аргументи противників наявності договору купівлі-продажу майнових прав як такого здебільшого зводяться до того, що договір купівлі-продажу майнових прав є не чим іншим як договором поступки права вимоги. Змушені не погодитися з такою позицією.

Договір купівлі-продажу майнових прав є універсальною формою переходу тих об'єктів цивільних прав, які не мають уречевленої (матеріалізованої) форми. Адже за договором поступки права вимоги відбувається перехід суто зобов'язального права. Перехід речових прав за договором поступки права вимоги неможливий.

Яскравим прикладом неможливості ототожнення договору купівлі-продажу майнового права від договору поступки права вимоги є купівля-продаж (щоправда, досі не поширеного в судовій практиці) права спадкування. Право спадкування виникає після смерті спадкодавця. Спадкоємець ще не набув спадок як сукупність речей, а лише має право на спадок. Право на спадщину не є зобов'язальним, оскільки спадкодавця вже не існує. Тому, з огляду на природу права на спадкування, перехід останнього за договором цесії неможливий.

Варто взяти до уваги, що майнові права можуть мати як речову, так і зобов'язальну правову природу. Право вимоги є правом кредитора в зобов'язанні. Майнове право є видом суб'єктивних цивільних прав і являє собою більш широкую категорію. У цьому сенсі майнові права (серед яких права вимоги) є досить різноманітним явищем, являють собою самостійний об'єкт цивільних прав.

Предметом договору купівлі-продажу може бути майнове право (зокрема, право вимоги), предметом цесії – тільки право вимоги. Тому, якщо за договором купівлі-продажу відчужується право вимоги, правила ст. ст. 512–523 ЦК України повинні застосовуватися разом із правилами гл. 54 ЦК України і доповнювати їх, у всіх інших випадках купівлі-продажу прав правила щодо цесії застосовуватися не можуть. У цьому і полягають предметна єдність і диференціація розглянутих юридичних конструкцій.

Отже, договір купівлі-продажу права вимоги є лише одним із різновидів договору купівлі-продажу майнових прав. І тут повинен застосовуватися відомий ще з римських часів принцип *lex specialis derogat legi generali*. Тобто до договору купівлі-продажу права вимоги повинні застосовуватися правові норми цивільного законодавства про цесію як норми спеціального характеру.

Зазначимо можливість відчуження права вимоги за договором купівлі-продажу та зауважимо, що не будь-яке право вимоги здатне до самостійного і безумовного відчуження взагалі і, зокрема, за договором купівлі-продажу, оскільки відчуженню права вимоги можуть перешкоджати інші положення цивільного законодавства.

Договір міни майнових прав. У разі відмежування договору купівлі-продажу від інших правових кон-

струкцій, якими опосередковується перехід майнових прав, неможливо залишити поза увагою договір міни майнових прав. У системі цивільно-правових договорів договір міни чи не найближчий за своїм змістом до договору купівлі-продажу. Договір міни поширений у сфері обміну товарів. Постає питання щодо можливості укладення договору міни в цивільному обороті майнових прав.

В. Вітрянський обґрунтовує неможливість міни майнових прав, оскільки положення цивільного законодавства про договір міни не містять правової норми, що поширює їхню дію на договори, за якими сторони взаємно поступаються одна одній майновими правами, аналогічну до норми загальних положень про договір купівлі-продажу. З формально-юридичних позицій об'єктами міни є товари. Майнові права як самостійні об'єкти цивільних прав не є товаром за договором купівлі-продажу, а тому і не є товаром, обмін якого здійснюється на підставі договору міни. За договором міни кожна зі сторін передає товар в обмін на інший у власність. Майнові права в самостійному вигляді не можуть належати кому-небудь на праві власності чи на іншому речовому праві [4, с. 265–266].

Інші ж автори, навпаки, зазначають, що, хоча конструкція міни майнових прав і досить незвична для вітчизняної цивілістики, але зі змісту правових норм, що регулюють договір міни, неможливо углядіти прямої заборони на укладення договору міни майнових прав. Сама міна майнових прав не суперечить природі договору міни. Навіть більше, автори висловлюють думку про можливість і допустимість не лише міни майнових прав на майнові права, але й міни речей на майнове право [5, с. 114; 6, с. 227].

Договір міни регулюється § 6 гл. 54 ЦК України. Відповідно до ст. 715, за договором міни (бартеру) кожна зі сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. Справді, з дефініції договору міни, закріпленій у ЦК України, випливає, що предметом даного договору може бути лише обмін товару на товар.

Але, на нашу думку, під час з'ясування кола можливих об'єктів даного виду договору варто врахувати й інші положення про договір міни.

По-перше, у ч. 4 ст. 716 ЦК України закріплено, що *договором може бути встановлений обмін майна на роботи (послуги)*. Отже, ЦК України допускає обмін ширшого кола об'єктів цивільних прав, а не тільки обмін товару на товар, як це передбачено в ч. 1 ст. 716 ЦК України. Як було доведено в підр. 1.2. даного дисертаційного дослідження, майнові права є складником майна. Отже, за змістом ч. 4 ст. 716 ЦК України майнові права можуть бути тим *об'єктом, що обмінюється* на інший товар (ч. 1 ст. 716) чи роботи, послуги (ч. 4 ст. 716). Але чи можна обміняти майнові права на майнові права.

По-друге, відповідно до ч. 1 ст. 716 ЦК України, до договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контрактації або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це

не суперечить суті зобов'язання. Тобто до договору міни також повинні застосовуватися положення ч. 2 ст. 656 ЦК України про майнові права як предмет договору. Тому майнові права можуть бути і тим *об'єктом, на який здійснюється обмін*.

Отже, зважаючи на те, що до договору міни застосовуються загальні положення про договір купівлі-продажу, якщо інше не передбачено у відповідній главі про договір міни, та виходячи з основоположного принципу цивільного судочинства, принципу диспозитивності, вважаємо, що, оскільки прямої заборони на укладення договору міни майнових прав немає, укладення договору міни допустиме.

Договір купівлі-продажу права оренди землі і суборенди. У контексті дослідження відмежування договору купівлі-продажу майнових прав від інших суміжних правових конструкцій доцільним є порівняння договору купівлі-продажу права оренди землі та договору суборенди землі. Право оренди землі є речовим правом, яке, відповідно до Закону України «Про оренду землі», може відчужуватися. Спільним для договору купівлі-продажу права оренди землі та договору суборенди землі є кінцевий практичний результат укладення та виконання таких договорів: а саме передача права володіння та користування земельною ділянкою третій особі. Водночас ці договори мають низку відмінностей.

Як зазначає Р. Гнідан, між договором суборенди земельної ділянки та договором відчуження права оренди відмінним є те, що: 1) договір відчуження права оренди не підлягає державній реєстрації; 2) забороняється за договором суборенди передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності; 3) договір суборенди земельної ділянки є договором найму, договір відчуження права оренди земельної ділянки є договором купівлі-продажу [7, с. 78–79].

Варто загалом погодитися з думкою згаданого вченого. Проте варто зазначити, що автор не звернув уваги на ще одну суттєву відмінність, яка впливає зі змісту Земельного кодексу (далі – ЗК) України.

Відповідно до ч. 4 ст. 124 ЗК України, передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди [8].

Отже, договір про відчуження права оренди (тобто договір купівлі-продажу майнового права оренди землі) є передумовою для укладення договору суборенди землі.

Відмінність у даних договірних конструкціях полягає також у різному порядку укладення даних договорів. Відповідно до ч. 5 ст. 8 Закону України «Про оренду землі», договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. Що стосується договору купівлі-продажу права оренди землі, то державна реєстрація не потрібна.

Водночас законодавець передбачив державну реєстрацію майнового права, яке виникає в набувача на підставі

договору купівлі-продажу права оренди землі. Державній реєстрації прав підлягають право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки (ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Відмінність у процедурі укладення полягає також у тому, що для укладення договору купівлі-продажу права оренди землі не потрібна згода власника земельної ділянки, тоді як передання орендарем земельної ділянки в користування іншій особі (у суборенду) можливе лише за згодою орендодавця,

якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 1 ст. 774 ЦК України).

Висновки. Отже, з урахуванням наведених вище відмінностей під час співвіднесення даних договорів варто зазначити такі характерні особливості: 1) договір купівлі-продажу права оренди землі є передумовою для укладення договору суборенди землі; 2) на відміну від договору суборенди землі договір відчуження права оренди державній реєстрації не підлягає; 3) договір купівлі-продажу права оренди землі не потребує згоди власника.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435–VI. Офіційний вісник України. 2003. № 11. Ст. 461.
2. Менглиев Ш. Имущественные права как объект права и правоотношения // Казахстанский юридический портал. URL: <http://www.law.edu.ru/doc/document.asp?docID=1234943>.
3. Пушай В. Уступка вимоги і переведення боргу в цивільних правовідносинах: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К., 2006. 18 с.
4. Брагинский М., Витрянский В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. М., 2002. 800 с.
5. Гражданское право / под ред. А. Сергеева, Ю. Толстого. М.: Проспект, 1997. 784 с.
6. Яворська О. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти: дис. ... докт. юрид. наук. Київ, 2011. 450 с.
7. Гнідан Р. Договір оренди земельної ділянки: дис. ... канд. юрид. наук. Івано-Франківськ, 2018. 200 с.
8. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768–III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № № 3–4. Ст. 27.