

ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Курсантка 2 курсу юридичного факультету Інституту кримінально-виконавчої служби НАВС **Пилипенко А.В.**
Науковий керівник: старший викладач кафедри загально-юридичних дисциплін Інституту кримінально-виконавчої служби, кандидат юридичних наук, доцент **Сергєєва С.М.**

В умовах ринкової економіки договір купівлі-продажу є найбільш розповсюдженим. Одним з різновидів договору купівлі-продажу є договір на відчуження чи придбання нерухомого майна.

Слушним буде вказати, що саме розуміється під терміном «нерухоме майно». Статтею 181 Цивільного кодексу України (далі ЦК) від 16.01.2003 року встановлено, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Зауважимо, що саме фізична прив'язка об'єктів, розташованих на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їхнього знецінення та зміни їхнього призначення, є основним критерієм віднесення речей до нерухомих.

Визначення нерухомого майна міститься і в наказі Державного комітету статистики України «Про затвердження методологічних роз'яснень щодо порядку ведення обліку нерухомого майна нерезидентів у рамках статистичного спостереження за інвестиціями зовнішньоекономічної діяльності» від 01.04.2009 № 110. Відповідно до розділу 1 методологічних роз'яснень нерухоме майно (нерухомість) - об'єкти майна, які розташовуються на землі і не можуть бути переміщені в інше місце без втрати їх якісних або функціональних характеристик (властивостей), а також земля.

Отже, нерухоме майно (нерухомість) - це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і

невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Нерухомість може бути предметом різноманітних договорів. Це залежить від мети, що ставлять перед собою учасники відносин, правового режиму нерухомості. Підкреслимо, що розвиток ринку нерухомості є гарантією реалізації основного конституційного права громадян – права приватної власності, права мати майно у власності: володіти, користуватися і розпоряджатися ним на свій розсуд.

Специфічний правовий режим зумовлює потребу в спеціальному правовому регулюванні особливостей купівлі-продажу нерухомості. Багато вчених дотримуються позиції про складний предмет договору. Предметом договору купівлі-продажу нерухомого майна – є нерухомість.

Стаття 657 ЦК України, встановлює вимоги щодо форми окремих видів договорів купівлі продажу, вказано що «Договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації».

Важливим є посилання на ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України. Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Також, з ч. 1 та 2 ст. 191 ЦК впливає, що єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності, є підприємство. До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до статті 380 ЦК житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Згідно з ч. 1 ст. 382 ЦК квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Статтею 181 ЦК України вказує, що договори купівлі-продажу предметом яких є вказані речі, укладаються у письмовій формі, підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Як продавцями, так і покупцями нерухомості в Україні, можуть бути фізичні та юридичні особи. При цьому вони можуть бути як резидентами України (громадяни і юридичні особи, створені громадянами України), так і нерезидентами (іноземцями). Обмеження щодо придбання об'єктів нерухомого майна щодо іноземних громадян та осіб без громадянства поширюються тільки на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Порядок нотаріального посвідчення таких договорів визначається Законом України "Про нотаріат" та Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. Нотаріуси та посадові особи органів місцевого самоврядування, які вчиняють нотаріальні дії, посвідчують угоди, щодо яких законодавством встановлено обов'язкову нотаріальну форму, а також за бажанням сторін й інші угоди.

Дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону.

Державна реєстрація прав на нерухоме майно здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року, «Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і «Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», який затверджений постановою КМУ від від 22 червня 2011 № 703. Є два способи реєстрації права власності на нерухоме майно: у нотаріуса під час оформлення договору купівлі-продажу; реєстрація в Державній реєстраційній службі.

На жаль, виникають проблеми при складанні договору купівлі-продажу на нерухомість, адже у ЦК України відсутні особливості купівлі-продажу окремих видів нерухомості. Слід

погодитися з думкою науковців, що саме для чіткої регламентації відносин з передання права власності на об'єкти нерухомості необхідно передбачити в Цивільному кодексі України спеціальні норми, які б враховували особливості договору купівлі-продажу нерухомості. Чинні положення, що стосуються договору купівлі-продажу, не відображають повною мірою специфіки відносин, предметом яких є об'єкти нерухомості. Особливість правового режиму диктується необхідністю встановлення спеціальних положень, які б стосувалися динаміки передання прав власності на об'єкти нерухомості за договором купівлі-продажу.

СПИСОК ВИКОРИСТАННИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс] – режим доступу // <http://zakon.rada.gov.ua>
2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI [Електронний ресурс] – Режим доступу // <http://zakon.rada.gov.ua>
3. Закон України "Про нотаріат" від 02.09.1993 N 342 [Електронний ресурс] – Режим доступу // <http://zakon.rada.gov.ua>
4. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 №1952-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу // <http://zakon.rada.gov.ua>
5. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджений наказом Міністерства юстиції України 22.02.2012 № 296/5 [Електронний ресурс] – Режим доступу // <http://zakon.rada.gov.ua>
6. Правила ведення нотаріального діловодства, затверджені наказом Міністерства юстиції України від 22.12.2010 № 3253/5 [Електронний ресурс] – Режим доступу // <http://zakon.rada.gov.ua>
7. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень від 22.06.2011 № 703 [Електронний ресурс] – Режим доступу // <http://zakon.rada.gov.ua>