

Київський національний торговельно-економічний університет
Кафедра міжнародного приватного, комерційного та цивільного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ
НЕРУХОМОГО МАЙНА**

студента 2 курсу 5 м групи
ФМТП заочної форми навчання
спеціальності 081 «Право»
спеціалізації «Комерційне
право»

_____ Клименко Світлана Петрівна

Науковий керівник
к.ю.н., доц.

_____ Регурецька Олександра Вадимівна

Гарант освітньої програми
д.ю.н., проф.

_____ Бакалінська Ольга Олегівна

Київ - 2018

ЗМІСТ

ВСТУП	3
 РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА	
1.1. Розвиток інституту купівлі-продажу в українському законодавстві	7
.....	
1.2. Інститут купівлі-продажу в умовах гармонізації національного законодавства з правом ЄС.....	16
1.3. Поняття договору купівлі-продажу нерухомого майна....	22
 РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА	
2.1. Права та обов'язки сторін за договором купівлі-продажу нерухомого майна	27
2.2. Порядок укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна та його істотні умови	33
.....	
2.3. Припинення договору купівлі-продажу нерухомого майна..	47
2.4. Правове регулювання відповідальності сторін за договором купівлі-продажу нерухомого майна	52
.....	
 РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ ДОГОВОРІВ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА	
3.1. Поняття та правові особливості договору купівлі-продажу житла.....	56
.....	
3.2. Зміст договору купівлі-продажу земельної ділянки та порядок державної реєстрації права власності на земельну ділянку...	65
 ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	77

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 80**ВСТУП**

Актуальність теми дослідження. Договір купівлі-продажу є одним з найефективніших засобів взаємозв'язку виробництва і споживання, регулятором відносин у сфері розподілу і перерозподілу матеріальних благ.

Значення нерухомого майна в житті суспільства пов'язане не тільки з юридичними, але й економічними, соціальними, політичними основами існування. Процедура укладення договору купівлі-продажу нерухомості є більш складною, оскільки нерухомість є специфічним предметом зазначеного договору та об'єктом правовідносин, а отже потребує постійної уваги законодавця, розроблення ним відповідних правових норм, спрямованих на врегулювання порядку укладення зазначеного договору. В юридичній практиці постійно виникають складні правові питання щодо реєстрації права власності на нерухомість, розрахунків між сторонами за зазначеним договором, які потребують належного правового регулювання. Крім того, законодавство, що регулює договір купівлі-продажу нерухомого майна постійно зазнає змін та стає дедалі більш складним. Саме тому обрана для дослідження тема є актуальною.

Формування умов договору купівлі-продажу його сторонами гарантує не тільки можливість урахування їх взаємних приватних інтересів, а й спонукає сторони до належного виконання укладених договорів. Разом з тим питання щодо предмета договору купівлі-продажу нерухомого майна, його характеристик та особливостей є

недостатньо дослідженим в юридичній науці, що підтверджується в тому числі і судовою практикою.

Деякі питання щодо особливостей договору купівлі-продажу, в тому числі купівлі-продажу нерухомого майна, в юридичній літературі були досліджені в працях таких науковців, як З.Р. Бахрієва, В.О. Борисова, С.В. Богачов, С.Я. Вавженчук, Л.М. Горбунова, О.В. Дзера, О.В. Ільківа, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика, І. В. Спасибо-Фатеевої, та ін. Але незважаючи на досить велику кількість наукових досліджень щодо питань правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна, зазначена проблема потребує комплексного дослідження і є актуальною.

Мета і завдання дослідження. Мета дослідження полягає в теоретичному обґрунтуванні наукових підходів та розробці практичних рекомендацій щодо правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна в Україні.

Відповідно до мети дослідження визначено такі завдання:

- дослідити етапи розвитку інституту купівлі-продажу в українському законодавстві;
- визначити правові особливості інституту купівлі-продажу в умовах вступу України в ЄС;
- обґрунтувати права та обов'язки сторін за договором купівлі-продажу нерухомого майна;
- охарактеризувати порядок укладення та аналіз істотних умов договору купівлі-продажу нерухомого майна;
- визначити підстави припинення договору купівлі-продажу нерухомого майна;
- проаналізувати правове регулювання відповідальності сторін за договором купівлі-продажу нерухомого майна;

- дослідити поняття та правові особливості договору купівлі-продажу житла;
- виявити правові особливості договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Предметом дослідження в роботі є правове регулювання купівлі-продажу нерухомого майна.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що складаються у сфері купівлі-продажу нерухомого майна.

Методологічною основою дослідження є комплекс філософських, соціологічних і загальнонаукових методів дослідження, зокрема системний підхід і структурно-функціональний аналіз, на основі використання яких одержано важливі наукові й практичні результати. Вивчення стану розробленості досліджуваної проблеми та розгляд історичного розвитку правового регулювання купівлі-продажу нерухомого майна, здійснено з допомогою методів теоретичного історико-еволюційного та порівняльного аналізу та ін.

Наукова новизна дослідження полягає у комплексному дослідженні правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна, а також в обґрунтуванні висновків та пропозицій щодо зазначеного питання.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості їх використання:

у науководослідних цілях – для подальшої теоретичної розробки та удосконалення положень науки щодо договірних відносин;

у законотворчій діяльності – для вдосконалення національного законодавства щодо регулювання цивільних договірних відносин;

у навчальному процесі – при підготовці підручників, навчальних посібників та навчально-методичних матеріалів з цивільного та договірної права.

Публікація. Окремі положення випускної кваліфікаційної роботи викладено у статті на тему: «Особливості правового регулювання договорів купівлі-продажу нерухомого майна», що опублікована у збірнику наукових статей студентів «Правове забезпечення підприємницької діяльності». - К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2018 - с. 14-18.

Структура випускної кваліфікаційної роботи обумовлена метою і предметом дослідження та авторським підходом до розгляду обраної теми. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, які включають в себе дев'ять підрозділів, висновків та пропозицій, списку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 90 сторінок, із яких основна частина роботи займає 80 сторінок. Список використаних джерел складається зі 101 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

1.1. Розвиток інституту купівлі-продажу в українському законодавстві

Договір купівлі-продажу належить до традиційних інститутів цивільного права, що мають багатовікову історію розвитку. Аналізуючи доктринальну правову літературу, можна зазначити різноплановість пропонованих підходів до осмислення правової природи права на нерухоме майно.

Знання історії становлення та розвитку договору купівлі-продажу дають підстави для правильного формулювання правових категорій і проблем, для законодавчої роботи, правильного розуміння, тлумачення і застосування законів.

Ще за часів козацько-гетьманської держави відбувався стрімкий розвиток економіки та товарно-грошових відносин, що й дало багату юридичну практику щодо відносин з приводу укладення, зміни, розірвання, визначення сторін та істотних умов договору купівлі-продажу. У процесі розвитку відбувався природний відбір правових норм про купівлю-продаж.

У другій половині XVIII століття неодноразово робляться спроби кодифікацій українського права. Та саме договірне право Гетьманщини найбільш повно регулювало відносини з приводу договору купівлі-продажу на той час.

У праві України другої половини XVII—XVIII століття існувала добре розроблена система договорів. Вона обслуговувала зростаючі товарно-грошові відносини. Найпоширенішими були договори купівлі-продажу як рухомого, так і нерухомого майна, договори обміну, позики та оренди майна [92, с.152]. Згідно договорів купівлі-продажу того часу, одна сторона – продавець – бере на себе зобов'язання передати іншій особі – покупцеві – певну річ у власність, а покупець зобов'язується прийняти куплену річ і заплатити за неї домовлену ціну. Купівля-продаж в цей період є двостороння, оплатна та консенсуальна.

Аналізуючи подальший розвиток відносин по договору купівлі-продажу, слід зазначити, що його розвиток в Україні мав досить специфічний характер. Це можна пояснити тим, що частина України входила до складу Російській імперії.

Основними джерелами права на той час були закони, об'єднані в один кодифікований акт. Під договором купівлі-продажу вважався договір, за яким продавець зобов'язується передати рухоме чи нерухоме майно у власність покупця за обумовлену грошову суму. Сторонами у договорі купівлі-продажу були продавець і покупець. Договір купівлі-продажу нерухомого майна укладався шляхом підписання сторонами купчих, та засвідченням даного факту у нотаріуса. Не були учасниками договірних відносин малолітні, неповнолітні (без згоди батьків), божевільні, а також марнотрати. Істотними умовами договору купівлі-продажу виступали предмет та

ціна. За порушення законодавства у даній сфері наступала майнова та кримінальна відповідальність.

Як пишуть сучасники часів СРСР, у 1917 році договір купівлі-продажу у нас офіційно зник [58, с.34]. Все націоналізоване майно по декретах було вилучене із обігу; гроші втратили свою роль, як законний платіжний засіб. Процедура купівлі-продажу або зовсім зникла, або зробилася нелегальною і здійснювалася у формі реальної міни продуктів-товарів. Згодом, у 1922 році був виданий Цивільний кодекс РРФСР, що відновив договір купівлі-продажу.

У період існування СРСР застосування такого універсального регулятора товарообігу як купівля-продаж було значно обмеженим. Найбільшого поширення купівля-продаж набула у внутрішньому товарообігу в сфері державної і колгоспної (кооперативної пізніше) роздрібно-торговельної мережі, за допомогою якої задовольнялась основна частина матеріальних і культурних потреб громадян у товарах особистого споживання [57, с.182]. Договір купівлі-продажу забезпечував також деякі потреби матеріально-технічного постачання державних, суспільних організацій, та не набув тут належного розвитку. Більше того, впродовж кількох десятиліть організаційно-правових обмежень обсяг торгівлі з використанням договору купівлі-продажу за участю організацій був зведений до мінімуму [56, с.65]. У цей період товарообіг між господарюючими суб'єктами здійснювався за допомогою договору поставки, що укладався на підставі обов'язкового для сторін планово-адміністративного акту розподілу продукції. В умовах планової економіки, централізованого розподілу матеріальних ресурсів, панування адміністративно-командних методів управління економічними відносинами договір поставки став домінуючим у товарообігу між господарюючими суб'єктами [53, с.39].

Вживання Цивільного Кодексу РРФСР спочатку передбачалося в обмеженому вигляді, але з часом охопило всі види купівлі-продажу [58, с.74]. Тим часом, радянський законодавець, бачивши своєю кінцевою метою – побудову соціалістичного суспільства, ставить договір купівлі-продажу в такі рамки, аби цей договір служив засобом прояву «здорового товарообігу» [56, с.82]. Для цієї мети він містить ряд норм, що застерігають розвитку спекуляції. Декретом від 22 лютого 1924 року було надано право Наркомвнуторгу встановлювати граничні ціни для оптової, роздрібної купівлі-продажу товарів; допустимих від них відхилень, а також списків товарів, продаж або покупка яких, вище або нижче за граничні ціни не допускається. Таким чином, держава встановлювала «рамки» однієї з істотних умов договору купівлі-продажу, а саме ціну. Продаж товарів державним, кооперативним та суспільним організаціям здійснювався по затвердженню в установленому порядку державним (плановим) цінам (ч.1 ст.240 ЦК УРСР). При цьому одні товари продавалися по єдиним цінам на всій території СРСР, а інші по поясним цінам, застосованими лише в межах даної території [50, с.62].

Істотно обмеженим був склад майна, який входив в цивільний обіг. З нього повністю виключалися земля, її надра, води, ліси, оскільки вони становили виключну власність держави і надавалися лише в користування [56, с.102]. Заборонялась купівля-продаж основних засобів виробництва. При покупці деяких видів майна громадяни та соціалістичні організації повинні були дотримуватися спеціально установлених правил. Наприклад, валютні цінності (зокрема іноземна валюта, певні платіжні документи і фондові цінності, певні дорогоцінні метали та природні дорогоцінні камені) могли бути предметом угоди лише в обмежених випадках (на

території СРСР тільки Держбанку СРСР було надано право здійснювати операції з дорогоцінними металами) [42, с.18].

Закон обмежував право громадян на купівлю-продаж нерухомого майна. Відповідно до діючого закону, кожен громадянин має право купити для себе на праві особистої власності житловий будинок в 1 або 2 поверхи з числом кімнат від 1 до 5 включно, як в місті, так і поза містом [51, с.218]. Операції купівлі-продажу нерухомого майна, що належить громадянам на праві власності, можуть здійснюватися при дотриманні наступних умов: у покупця, його чоловіка і неповнолітніх дітей не повинно виявитися більше 3 будівель в УРСР (ст.182 ЦК УРСР). Від імені продавця, його чоловіка і неповнолітніх дітей не повинно здійснюватися відчуження більше 1 будови в перебігу 1 року в УРСР (ст.182 ЦК УРСР). Правила купівлі-продажу нерухомості виходили з звичайної потреби громадянина чи сім'ї у житлі, максимальний розмір нерухомого майна на сім'ю був 60 м.кв. (для домоволодіння), чи одна квартира в багатоквартирному будинку [46, с.248]. Порушення вимог законодавства, щодо збільшення максимальної площі житла (мати у володінні більше одного домоволодіння чи квартири, купівля-продаж більше одного домоволодіння чи квартири протягом трьох років тощо) призводила до визнання договору купівлі-продажу недійсним [58, с. 96].

Цікаво відмітити, що діючий кодекс передбачав попередній договір купівлі-продажу нерухомого майна, який мав бути нотаріально посвідченим. Не пізніше ніж протягом шести місяців з дня нотаріального посвідчення попереднього договору купівлі-продажу нерухомого майна, мав бути нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу нерухомого майна або пред'явлений однією стороною позов до іншої сторони про здійснення купівлі-продажу;

інакше дія попереднього договору купівлі-продажу нерухомого майна припиняється (ст.182-а).

Близько з середини 50-х років ХХ століття в СРСР активізується правотворча діяльність, виникає необхідність в кодифікації законодавчої бази. Зміни відбуваються майже у всіх галузях права, не оминають вони і цивільну галузь (класифікація форм захисту цивільних прав, принципи регулювання майнових відносин, закріплення соціалістичних форм власності тощо). Наприклад, з прийняттям нового кодифікованого Цивільного Кодексу 1964 року до різновидів договорів купівлі-продажу увійшов договір довічного утримання, і був названий як договір купівлі-продажу нерухомого майна з умовою довічного утримання [60, с.144]. При цьому, незмінною головною ознакою договору купівлі-продажу нерухомого майна залишається передача товару у власність за визначену ціну.

Глобальна зміна основних елементів змісту інституту купівлі-продажу відбувається з середини 80-х років ХХ століття. Прийняття у 1988 році закону «Про кооперацію в СРСР», стимулювало розвиток економічного змагання, конкуренції на ринку товарів та послуг, матеріально зацікавлювало членів кооперативів в підвищенні господарювання на основі самостійної розробки і реалізації кооперативами своїх товарів і послуг, за власно визначеними цінами [58, с.168].

У зв'язку з проголошенням Україною курсу на здійснення економічних перетворень ринкової орієнтації, змінилась ситуація з предметом купівлі-продажу. Законом України «Про власність» 1991 року, який на сьогодні втратив чинність, були передбачені рівні умови для розвитку всіх форм власності (приватної, колективної, державної) та їх захисту. Відтепер, будь-яке майно, визнане законом

об'єктом права власності і не вилучене з товарообігу, могло бути предметом купівлі-продажу. У 1992 році був прийнятий закон, яким впроваджено поряд з державною колективною й приватною власністю на землю, тобто земля стала об'єктом права власності, яке громадяни набували через купівлю-продаж, дарування та обмін.

З 1988 року постановою «Про продаж громадянам в особисту власність квартир у будинках державного і громадського житлового фонду», вперше за період існування СРСР, громадянам дозволено набувати за договором купівлі-продажу в особисту власність квартири в будинках державного і громадського фонду. Правило нотаріального посвідчення було поширене на всі договори купівлі-продажу нерухомого майна [95, с. 317].

Суттєвих змін зазнала інша істотна умова договору купівлі-продажу, а саме ціна. Централізований порядок ціноутворення, який сформувався за адміністративно-командної системи, сприяв певній стабілізації цін, але не спонукав виробників до збільшення кількості товарів, підвищення їх якості (примусово встановлені ціни нерідко не відповідали фактичним витратам на виготовлену продукцію), він став однією з причин створення дефіциту багатьох видів товарів, розбалансованості відносин між виробником і споживачем. В останні роки існування СРСР на підставі урядових рішень державним підприємствам було надано право реалізувати за договірними і тимчасово договірними цінами окремі товари народного споживання, впроваджувалася торгівля товарами підвищеного попиту за комерційними цінами, кооперативи отримали право реалізувати свою продукцію самостійно [64, с.205]. У 1990-1991 роках було прийнято ряд нормативних актів, які були направлені на реформування ціноутворення.

Політика ціноутворення періоду 1991-1993 роках була спрямована на поступовий перехід від тотального державного регулювання цін до максимально вільного ціноутворення [96, с.483]. Однак ці заходи не відзначалися послідовністю і стабільністю, зберігали практику державних дотацій на широкий перелік товарів і послуг, а відтак не сприяли подоланню кризових явищ у країні. Тільки у жовтні 1994 року Постанова «Про ціноутворення в умовах реформування економіки» фактично ознаменувала зародження нового етапу державної політики цін. Постановою передбачалося скоротити обсяги державного регулювання цін і тарифів, обмеживши їх тільки природними та окремими штучними монопольними утвореннями [96, с.380].

Таким чином, від часів козацько-гетьманської держави, через часи радянської України та до створення незалежної держави інститут купівлі-продажу в українському законодавстві пройшов через шлях величезних трансформацій, особливо докорінних змін він зазнав за часів перебудови.

Так, у 1917-1918 роках ХХ століття в нашій державі було скасовано приватну власність на нерухоме майно, а нерухоме майно, в тому числі і земельні ділянки, вилучено із цивільного обігу, укладення будь-яких угод із нерухомим майном не дозволялося.

Подальший розвиток законодавства щодо купівлі-продаж нерухомого майна поклало початок формування нормативної бази для здійснення цивільно-правових угод, серед яких провідне місце посідають договори купівлі-продажу. Період з 1990 року по 1998 рік ХХ століття умовно можна віднести до першого етапу розвитку законодавства про купівлю-продаж нерухомого майна в Україні.

Наступний етап – це прийняття нового законодавства, спрямованого на розвиток ринкових відносин, відмову від монополії

держави на землю, на пріоритет приватної власності. Він розпочався прийняттям Верховною Радою України 25 жовтня 2001р. нового Земельного кодексу України, та 29 листопада 2001 року – нового Цивільного кодексу України (прийнятий Верховною Радою України, але не підписаний Президентом України).

Поява приватної форми власності на нерухоме майно, введення нерухомого майна у цивільний обіг та реформування чинного законодавства в незалежній Україні дали можливість власнику нерухомого майна вступати в цивільно-правові відносини, укладати договори купівлі-продажу нерухомого майна. Пи цьому основним нормативним актом, який регулює купівлю-продаж нерухомого майна, що відноситься до приватної власності, є Цивільний кодекс України.

1.2. Інститут купівлі-продажу в умовах гармонізації національного законодавства з правом ЄС

З проголошенням Україною своєї незалежності європейський вибір країни став невід'ємною складовою її подальшого розвитку, а наближення України до Європейського Союзу (ЄС) – одним з найважливіших стратегічних напрямків її зовнішньої політики. Серед основних умов зближення України з Європейським Союзом було визначено адаптацію національної правової системи до європейської через гармонізацію законодавства України із європейським, основним джерелом якого є законодавство ЄС.

Найбільшою проблемою на шляху гармонізації законодавства є проблема, пов'язана із співвідношенням права Європейського Союзу та національного права України. Слід зазначити, що вона є досить складною не тільки для тих країн, які як і наша, прагнуть до інтеграції у ЄС, але є надзвичайно складною для самих держав-членів. Саме ця проблема вже протягом півстоліття, починаючи з утворення Європейських Співтовариств (ЄС), посідає одне з центральних місць у працях юристів, присвячених тому чи іншому

правовому аспекту діяльності європейських інтеграційних організацій.

Набуваючи різних форм, гармонізація як процес приведення системи нормативно-правових приписів у певну відповідність ґрунтується на наукових, методологічних засадах єдності, завершеності, цілісності, пропорційності, узгодженості та досконалості.

Концептуально диференціюють два принципово відмінних рівня гармонізації законодавства: статична гармонізація (гармонізація змісту законів) та динамічна гармонізація (гармонізація дії законів).

Гармонізація на міждержавному рівні поділяється за наступними підрівнями: темпоральна гармонізація законодавства (подолання суперечностей законів без внесення змістовних змін, а за допомогою коригування тимчасових елементів щодо часу набрання законної сили, визнання таким, що втратив чинність, призупинення дії закону, здійснення конституційного контролю за конституційністю закону); алгоритмічна гармонізація (узгодження послідовності набрання законодавчими нормативно-правовими актами законної сили).

Водночас розвиток гармонізації законодавства на сучасному етапі відбувається у тісному взаємозв'язку з такими наближеними за метою понятійними феноменами як систематизація законодавства, уніфікація законодавства, міжнародно-правова інкорпорація, імплементація та не правові (неформальні) форми гармонізації.

Серед проблем, пов'язаних із гармонізацією українського законодавства з європейським, – є наявність величезного масиву законодавства ЄС по кожній із галузей, щодо якої передбачене зближення національних нормативно-правових джерел, а також

складність у виборі саме тих джерел ЄС, до яких має адаптувати свої кодекси та закони український законодавець у першу чергу.

Проблемою є й фактична відсутність перекладів актів законодавства ЄС українською мовою та низький рівень мовної підготовки та знань у галузі європейського права з боку тих осіб в Україні, які займаються законотворчою роботою, а також тих, на кого покладається реалізація гармонізованих актів законодавства.

Гармонізація законодавства набуває особливого значення як інструмент підвищення ефективності держаної політики за відповідними напрямками та щодо створення розширеної зони вільної торгівлі між Україною та ЄС.

До того ж національні закони й підзаконні нормативні акти у цій сфері, на жаль, не містять уніфікованих правил щодо підготовки відповідних проектів нормативно-правових актів України з урахуванням основних положень законодавства ЄС, а також практико застосовного механізму їх реалізації.

Законодавча практика України зважає на досвід зарубіжних правових доктрин і законодавства. Яскравим прикладом використання нормотворчого зарубіжного досвіду є ЦК України, проект якого створювався на основі широкого використання правових підходів, утілених у цивільних кодифікаціях Франції, Німеччини, Швейцарії, Нідерландів. Цивільне право зарубіжних країн, особливо Європейського Союзу, і надалі відіграватиме важливу роль у контексті євро інтеграційних прагнень України.

Приватноправові системи різних країн виявляють дедалі більшу схильність до зближення та уніфікації. Прикладом уніфікації цивільних норм шляхом укладання міжнародно-правових актів можна назвати Конвенцію ООН про договори міжнародної купівлі-продажу товарів 1980 року.

Одними з найпоширеніших цивільних правовідносин є правовідносини, що виникають з договору купівлі-продажу, оскільки саме через них відбувається велика частка обміну економічними благами у суспільстві. В свою чергу, роздрібна купівля-продаж є основною формою участі фізичних осіб в економічному обігу, оскільки укладення договору роздрібною купівлі-продажу є найбільш зручним та вживаним засобом забезпечення потреб пересічної людини у різноманітних товарах, якими так чи інакше користується кожен.

Обравши європейський вектор розвитку, Україна підтвердила свій намір рухатися на шляху імплементації найвизначніших здобутків світової правової думки до чинного законодавства, в тому числі, побудувати гнучку та ефективну систему захисту прав споживачів.

Саме докладне вивчення сучасного стану правового регулювання договору купівлі-продажу та окреслення найближчих перспектив його вдосконалення має бути першим кроком до впровадження в Україні системи захисту прав покупців, подібної до встановленої у країнах Європейського Союзу. В свою чергу, наближення українського законодавства до норм директив ЄС у цій сфері сприятиме прискоренню інтеграції нашої держави до європейської спільноти.

Проект Європейського цивільного кодексу (надалі – проект ЄЦК) є одним з проектів, де передбачено узгоджені норми про договір купівлі-продажу. У проекті ЄЦК договору купівлі-продажу присвячено 57 статей. Так у ст. 1:101 проекту ЄЦК міститься узгоджена для країн ЄС дефініція договору купівлі-продажу: «Договір купівлі-продажу – це договір, відповідно до якого одна сторона – продавець зобов'язується передати власність на товар

іншій стороні – покупцю негайно при укладенні договору або в найближчий майбутній час, а покупець зобов'язується заплатити згідно з ціною». В. Гейткер і С. Джеловчек вказують, що в проекті ЄЦК застосовано найбільш узгоджене поняття договору купівлі-продажу.

Отже, якщо порівнювати визначення, що містяться в ЦК України та проекті ЄЦК, то можна сказати, що основні аспекти збігаються. Зокрема, по-перше, сторонами договору є традиційно з одного боку продавець, а з іншого – покупець. По-друге, продавець зобов'язується передати покупцю у власність товар. По-третє, покупець зобов'язується за це сплатити певну грошову суму. Тут повністю можна погодитися з думкою Ю. Д. Притики, що договором купівлі-продажу вважається такий договір, який спрямований на безповоротне відчуження продавцем майна і перехід його у власність до покупця [55, с.85].

Наступне питання стосується предмету договору купівлі-продажу за українським та європейським правом. У ЦК України у ч. 1 ст. 655 вказується, що за договором купівлі-продажу від продавця до покупця передається «майно (товар)», а вже в наступних статтях застосовується тільки термін «товар». У ст. 656 вже чітко вказується, що предметом договору купівлі-продажу може бути: а) товар, який є у продавця на момент укладення договору, або; б) буде створений (придбаний, набутий) продавцем у майбутньому; в) майнові права (окрім особистих майнових та вимог, що мають особистий характер). Отже, що ж розуміють під терміном «майно чи товар», яке застосовується у визначенні договору купівлі-продажу у ЦК України та проекті ЄЦК?

ЦК України містить визначення «майно», але не має визначення «товар». Згідно з ч. 1 ст. 190 ЦК України під майном

розуміють окрему річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Термін «товар» в ЦК України, як було зазначено, відсутній. Однак на основі дослівного тлумачення тексту статті можна стверджувати, що поняття товар автори кодексу прирівнюють до поняття майно.

Враховуючи різні правові системи, що діють на теренах ЄС, поняття «товар» зазначено у ст. 1:104 проекту ЄЦК. Згідно з цією статтею під «товаром» мають на увазі:

1. матеріальну рухомість, у тому числі судна, судна на повітряній подушці або авіацію, космічні об'єкти, тварини, рідини і гази;
2. майбутні товари, тобто товари, які під час укладення контракту ще не існують.

У наступній статті 1:105 проекту ЄЦК також уточнено, що до товарів за цим договором слід відносити також:

- а) електрику;
- б) інформацію і дані (зокрема і програмне забезпечення);
- в) акції, інвестиційні цінні папери та оборотні інструменти;
- г) інші форми нематеріальної власності, зокрема і права, уступка права вимоги і промислова або інші права інтелектуальної власності, але не права на землю, будівлі або інше нерухоме майно, оскільки вони належать до товарів.

Отже, визначальною у понятті договору купівлі-продажу як в Україні, так і в ЄС є наявність двох сторін, одна з яких має і хоче передати наявне у неї майно за гроші іншій особі, а остання має бажання та необхідні кошти для придбання цього майна. Поняття договору купівлі-продажу, що закріплене у ч. 1 ст. 655 ЦК України не відрізняється від визначення, що передбачене у ст. 1:101 проекту

ЄЦК. На основі цього не має потреби вносити будь-які зміни в поняття, що міститься у ч. 1 ст. 655 ЦК України.

Таким чином, предметом договору за договором купівлі - продажу як за законодавством України, так і за законодавством ЄС, можуть бути речі (рухомі й нерухомі) й сукупність речей, які уже існують в природі, а також речі, які будуть створені в майбутньому. Предметом можуть бути також і майнові права. Тому можна стверджувати, що предмет договору купівлі-продажу за ЦК України та проектом ЄЦК збігається.

1.3. Поняття договору купівлі-продажу нерухомого майна

Одним з найпоширеніших договорів з нерухомістю є договір купівлі-продажу нерухомого майна. Адже, нерухомість завжди була і залишається одним з найбільш цінних об'єктів цивільних правовідносин. Це обумовлено насамперед властивостями нерухомості, зокрема тим, що вона потребує досить тривалого часу для створення, має високу ринкову вартість, є досить довговічною і завжди користується попитом на ринку. Саме у наш час має місце тенденція вкладення коштів інвесторів в операції як з комерційною, так і некомерційною нерухомістю. Операції з нерухомістю мають різний за змістом характер, а тому породжують різноманітні права та обов'язки для учасників правочинів.

Договір купівлі-продажу нерухомого майна виконує декілька функцій і виступає одночасно способом здійснення конституційного права громадян України на житло, підставою виникнення права власності в юридичних та фізичних осіб на нерухомість, надійним та

ефективним засобом регулювання цивільних правовідносин у цій сфері.

На сьогоднішній день законодавство України не виділяє договір купівлі-продажу нерухомості в окремий вид купівлі-продажу за такою системною ознакою, як предмет договору. Тому до договору купівлі-продажу нерухомості застосовуються загальні правила про договори купівлі-продажу. Між тим, специфічні риси нерухомості – її сталий зв'язок з землею, особлива цінність, неспоживність у процесі використання тощо – диктують необхідність визначення спеціальних правил, що регулюють участь таких об'єктів у майновому обороті.

Враховуючи те, що проблематика правового регулювання договору купівлі-продажу займає одне з центральних місць у цивільному праві, ряд теоретико-практичних аспектів залишаються недостатньо дослідженими та дискусійними. Деякі питання щодо особливостей договору купівлі-продажу, в тому числі купівлі-продажу нерухомого майна, в юридичній літературі були досліджені в працях таких науковців, як З.Р. Бахрієва, В.О. Борисова, С.В. Богачов, С.Я. Вавженчук, Л.М. Горбунова, О.В. Дзера, О.В. Ільківа, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика, І. В. Спасибо-Фатєєвої, та ін. Але незважаючи на досить велику кількість наукових досліджень щодо питань правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна, зазначена проблема потребує дослідження і є актуальною.

Купівля-продаж є одним із найстаріших інститутів цивільного права. Саме тому, поняття та правове регулювання договору купівлі-продажу в Україні, визначено у главі 54 Цивільного кодексу України. У ст. 655 Цивільного кодексу України законодавець визначає, що 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.

Виходячи з цього визначення можна сказати, що договір купівлі-продажу має наступні родові ознаки: по-перше, він спрямований на передачу майна у власність; по-друге, передача майна здійснюється на визначено-еквівалентній основі; по-третє, це оплатний договір, в якому зустрічне надання відбувається, як правило, в грошовій формі.

Як зазначає О.В. Дзера: «...відповідно до цивільного законодавства сторонами в договорі купівлі-продажу виступають продавець і покупець. Ними можуть бути будь-які суб'єкти цивільних правовідносин – фізичні особи, юридичні особи або держава, інші учасники цивільних відносин. Однак умови участі кожного з цих суб'єктів у договорі купівлі-продажу не завжди однакові, що залежить від обсягу правоздатності і дієздатності конкретного суб'єкта цивільних правовідносин, форми власності відчужуваного майна, його правового режиму та інших обставин [96, с. 289].

Саме мета договору купівлі-продажу полягає у зміні правового режиму майна, яке у ряді випадків виступає товаром. Тобто, відбувається перенесення права власності на майно від продавця до покупця.

Цивільний Кодекс України визначаючи поняття договору купівлі-продажу розширює об'єкт договору до поняття майна (товару). Структура норм глави 54 Цивільного кодексу України «Купівля-продаж» побудована за принципом диспозитивності. Тобто, законодавець, даючи можливість визначати значну кількість

положень у договорі самим сторонам, мінімально втручається у регулювання відносин купівлі-продажу. Таке регулювання є необхідним з точки зору прискорення та гнучкості цивільного обороту.

До регулювання договорів купівлі-продажу також застосовуються загальні положення про договори та загальні положення про зобов'язання в частині, що не врегульовані главою 54 Цивільного кодексу України. Зокрема, це положення які врегульовують порядок укладення договору, форму договору, забезпечення виконання зобов'язання, підстави та наслідки недійсності правочинів і т.п.

Що стосується відносин з приводу купівлі-продажу нерухомості, то нерухоме майно протягом усієї історії людства, незалежно від економічної формації суспільства, було одним з центральних інститутів господарських відносин. До сьогодні нерухоме майно залишається одним з основних засобів збереження та накопичення капіталу. Саме ця соціально-економічна значимість нерухомості викликає необхідність установлення спеціального режиму правового регулювання відносин, пов'язаних з її обігом. Тому в деяких випадках до договору купівлі-продажу нерухомості майна застосовуються й особливі нормативні вимоги. Так, відносно договорів купівлі-продажу нерухомого майна у порядку приватизації застосовуються спеціальні правила, що містяться у законах України «Про приватизацію державного майна», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативно-правових актах. До договорів купівлі-продажу земельних ділянок застосовуються відповідні положення земельного законодавства України.

Саме предметом цього договірної типу виступає нерухоме майно і тому предмет договору є тією визначальною ознакою, яка дозволяє виділити договір купівлі-продажу нерухомого майна в окремий вид.

Поняття нерухомого майна міститься у ст. 181 Цивільного кодексу України. До нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, у тому числі ліси, багаторічні насадження, будівлі, споруди. До нерухомих речей відносяться також повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Режим нерухомості речі може бути поширений законом і на інші речі – в силу їх обов'язкової державної реєстрації.

Таким чином, основними ознаками нерухомості все таки є: тісний зв'язок з землею, неможливість переміщення відповідного об'єкту без його знецінення та зміни його призначення. Слід зазначити, що ці ознаки притаманні не всім об'єктам нерухомості, адже кожний вид нерухомого майна характеризується своїми особливостями, що у свою чергу обумовлює специфічне правове регулювання.

Як і будь-який правочин договір купівлі-продажу укладається в усній чи письмовій формі. Але у ст. 657 Цивільного кодексу України встановлені особливості деяких видів договору купівлі-продажу. Обов'язковим є укладення в письмовій формі договору купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна, а ще такі договори підлягають нотаріальному посвідченню. Тому недотримання сторонами належної форми договору купівлі-продажу

нерухомого майна зумовлює визнання такого правочину нікчемним відповідно до ст. 215 Цивільного кодексу України. Також, відповідно до ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення. Тобто, право власності на нерухоме майно підлягає державній реєстрації.

РОЗДІЛ 2

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

2.1. Права та обов'язки сторін за договором купівлі-продажу нерухомого майна

Договір купівлі-продажу є найбільш поширеним універсальним правовим інструментом, що опосередковує перехід матеріальних об'єктів (включаючи майнові права та право вимоги) і, відповідно, права власності на них від однієї особи до іншої.

Ще в стародавньому римському праві основним обов'язком покупця вважалося сплатити ціну, а продавця, відповідно, забезпечити покупцеві можливість володіти річчю. Звідси виник

обов'язок продавця - передати річ, або нерухоме майно (житло, земельну ділянку тощо) покупцеві.

Варто зазначити, що це положення збереглося і в сучасному праві, а наведені обов'язки сторін є головними за договором купівлі-продажу нерухомого майна. Інші права та обов'язки сторін можна назвати додатковими.

Для докладного висвітлення загальновстановлених прав та обов'язків сторін, необхідно проаналізувати відповідні статті Цивільного кодексу України.

Згідно ст. 629 Цивільного кодексу України договір є обов'язковим для виконання сторонами.

Згідно ст. 630 Цивільного кодексу України, договором може бути встановлено, що його окремі умови визначаються відповідно до типових умов договорів певного виду, оприлюднених у встановленому порядку, та якщо у договорі не міститься посилання на типові умови, такі типові умови можуть застосовуватись як звичай ділового обороту.

Так, умовами договору встановлюються права та обов'язки сторін. Як правило, у будь-якому договорі купівлі-продажу нерухомого майна виділяються групи умов, що визначають обов'язки відповідно продавця та покупця. Наприклад, до умов, що передбачають обов'язки продавця, відносять такі:

- попередити про всі права (права наймача, право застави, право довічного користування тощо) третіх осіб на нерухоме майно;
- згідно ст. 661 Цивільного кодексу України, у разі вилучення нерухомого майна за рішенням суду на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу нерухомого майна з вини продавця, продавець повинен відшкодувати покупцю завдані

йому збитки, якщо покупець не знав або не міг знати про наявність цих підстав;

- у разі вилучення нерухомого майна за рішенням суду на підставах, що виникли до продажу нерухомого майна з вини проадавця або на підставах, що виникли після продажу квартири, але з незалежних від покупця причин та не по вині покупця, продавець повинен повернути покупцеві грошові кошти, в будь-якому випадку, не менше суми, що вказана у договорі купівлі-продажу нерухомого майна, як ціна договору, а також повернути всі сплачені покупцем податки, комісії та збори;

- всі збитки у випадку порушення права власності малолітніх, неповнолітніх дітей та осіб похилого віку у зв'язку з відчуженням нерухомого майна несе продавець;

- продавець зобов'язується з моменту підписання договору купівлі-продажу нерухомого майна не підписувати будь-які зобов'язання або договори, які прямо чи побічно могли б вплинути на даний договір купівлі-продажу нерухомого майна, а також дали б змогу будь-кому в судовому порядку вимагати накладення арешту на нерухоме майно чи звернення стягнення даного нерухомого майна;

- звільнити нерухоме майно, зробити повну оплату комунальних послуг, спожитої електроенергії, газопостачання, централізованого постачання холодної та гарячої води, водовідведення, централізованого опалення, вивезення побутових відходів та інших послуг станом на дату, що вказується в договорі купівлі-продажу нерухомого майна, та передати нерухоме майно в повне розпорядження покупця;

- в день укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна надати покупцеві довідки про відсутність заборгованості по

комунальним та іншим послугам, пов'язаним з експлуатацією нерухомого майна, ключі від нерухомого майна, технічний паспорт, договори про обслуговування, укладені з обслуговуючими компаніями, та інші, наявні у продавця документи, що стосуються нерухомого майна.

Головний обов'язок продавця полягає в передачі покупцеві нерухомого майна, яке є предметом купівлі - продажу, в строк, встановлений договором.

Умови договору купівлі-продажу нерухомого майна, що регламентують порядок прийняття нерухомого майна і його оплати, визначають обов'язки покупця.

Укладаючи договір, учасники цивільних відносин повинні володіти правоздатністю і дієздатністю, тобто бути суб'єктами права.

Цивільний кодекс України визначає цивільну правоздатність особи мати цивільні права та обов'язки (статті 91, 25). Цивільна правоздатність фізичної особи виникає в момент її народження. У випадках, установлених законом. Здатність мати окремі цивільні права та обов'язки може пов'язуватися з досягненням фізичною особою відповідного віку (ст. 25 цивільного кодексу України).

З огляду на зазначене, правоздатність особи є тією правовою властивістю, яка дає можливість особі укладати договір на користь третьої особи, а також володіти конкретними суб'єктивними правами та обов'язками, які виникнуть із такого договору.

Особа, досягнувши 18 років, стає повністю дієздатною, що дає їй можливість укладати аналізовані договори без будь-яких обмежень, якщо інше не передано законом.

Фізична особа, яка не досягла чотирнадцяти років (малолітня особа), може самостійно вчиняти дрібні побутові правочини. Всі

інші правочини, які виходять за межі дрібного побутового, від імені малолітніх вчиняють їх законні представники, до яких згідно зі ст 242 Цивільного кодексу України належать батьки (усиновлювачі), опікуни або інші особи, а у випадках, передбачених ч. 1 ст. 71 Цивільного кодексу України та ч. 2 ст. 177 Сімейного кодексу України, - за згодою органу опіки та піклування.

В сучасному цивільному обороті вчинення правочинів щодо майнових прав дитини (малолітньої дитини до 14 років та неповнолітньої дитини від 14 до 18 років) є розповсюдженим явищем [81, с. 86].

Укладення договорів купівлі-продажу з малолітніми та неповнолітніми має відбуватися з урахуванням норм статей 31 та 32 Цивільного кодексу України.

Згідно з абз. 2 ч. 2 ст. 32 Цивільного кодексу України на вчинення неповнолітньою особою правочину щодо нерухомого майна повинна бути письмова нотаріально посвідчена згода батьків (усиновлювачів) або піклувальника і дозвіл органу опіки та піклування.

Згідно із ч.2 ст. 177 Сімейного кодексу України батьки (або особи, які їх замінюють) малолітньої дитини не мають права без дозволу органу опіки та піклування вчиняти такі правочини щодо її майнових прав:

-укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, в тому числі договори щодо поділу або обміну житлового будинку, квартири;

- видавати письмові зобов'язання від імені дитини;
- відмовлятися від майнових прав дитини.

Органи опіки та піклування, вирішуючи питання про надання дозволу батькам малолітньої дитини на вчинення правочину щодо

майнових прав дитини або надання згоди на вчинення неповнолітньою дитиною правочинів щодо її майнових прав, повинні діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України, керуючись у своїй діяльності ними та актами Президента України, Кабінету Міністрів України.

Отже, законодавець зобов'язує батьків малолітньої дитини отримувати дозвіл органу опіки та піклування на вчинення правочинів. Які укладаються щодо майнових прав дитини, які вже їй (дитині) належать.

Важливе значення мають також передбачені законом наслідки невиконання або неналежного виконання з боку продавця або покупця відповідних умов договору купівлі-продажу нерухомого майна.

Одним із правових наслідків невиконання або неналежного виконання сторонами своїх зобов'язань, передбачений Цивільним кодексом України є розірвання договору купівлі-продажу нерухомого майна однією стороною у зв'язку з істотним порушення умов цього договору другою стороною на підставі рішення суду. При цьому, ЦК України визначає істотність порушення договору купівлі-продажу нерухомого майна, як завдання конкретної шкоди однією із сторін договору, яка призводить до позбавлення другої сторони отримати бажаний результат, очікуваний нею при укладенні договору.

2.2. Порядок укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна та його істотні умови

Найпоширенішим договором, який укладається як фізичними, так і юридичним особами, є договір купівлі-продажу нерухомого майна.

Для детального аналізу договору купівлі-продажу нерухомого майна необхідно більш детально розглянути порядок його укладання та проаналізувати його істотні умови.

Перш за все, розглянемо як укладається договір даного типу. До нерухомості, зокрема, належать земельні ділянки, а також

будівлі, споруди чи інше майно, безпосередньо пов'язане із землею, тобто об'єкти, переміщення яких неможливе без нанесення значної шкоди його вартості та призначенню.

Відповідно до ст. 657 Цивільного кодексу України договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі.

Практика купівлі-продажу нерухомого майна свідчить, що останнім часом все частіше має місце укладання основного договору купівлі-продажу на основі попереднього договору. Із цього варто зазначити, що попередній договір купівлі-продажу об'єкта нерухомості укладається з дотриманням вимог, установлених ст. 635 Цивільного кодексу України, а саме попередній договір укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Порядок посвідчення нотаріусами договорів купівлі-продажу нерухомого майна регламентовано Законом України «Про нотаріат» від 02.09.1993 року №3425-12 (редакція від 28.08.2018 року) і Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України 22.02.2012 року за №296/5.

Згідно ст. 42 Закону України «Про нотаріат» встановлено, що нотаріальні дії вчиняються після їх оплати, а також у передбачених законом випадках після сплати до бюджету податку з доходів фізичних осіб та в день подання всіх необхідних документів.

Вчинення нотаріальної дії може бути відкладено в разі необхідності витребування додаткових відомостей або документів від

фізичних та юридичних осіб або надсилання документів на експертизу, а також якщо відповідно до закону нотаріус повинен впевнитись у відсутності у заінтересованих осіб заперечень проти вчинення цієї дії.

Строк, на який відкладається вчинення нотаріальної дії в цих випадках, не може перевищувати одного місяця.

Проаналізувавши нормативно-правові акти, вважаємо, що для нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу нерухомого майна, сторонам необхідно підготувати документи, що визначаються Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України:

- 1) документи, що посвідчують особи сторін (паспорт). Якщо ж власників є декілька, при укладанні договору купівлі-продажу нерухомого майна, необхідна присутність усіх власників, або нотаріально посвідчена довіреність при відсутності когось з них;
- 2) довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;
- 3) свідоцтво про зміну прізвища, імені, по-батькові (якщо така зміна мала місце);
- 4) свідоцтво про шлюб. Якщо ж нерухоме майно набувалась або набувається у стані подружжя, у такому випадку, дружина або чоловік дає нотаріально засвідчену згоду на продаж або купівлю нерухомого майна;
- 5) документ, що підтверджує право власності на відчужуване нерухоме майно (свідоцтво про право власності, договір купівлі-продажу, договір дарування, свідоцтво про право на спадщину тощо);
- 6) технічний паспорт;
- 7) висновок про оціночну вартість нерухомого майна;

- 8) довідка або витяг про зареєстрованих осіб (якщо предметом договору є житлова нерухомість);
- 9) документи, що посвідчують правоздатність юридичної особи (якщо стороною договору виступає юридична особа);
- 10) довідка про дозвіл органу опіки (опікунської ради), якщо у правочині задіяні інтереси малолітніх чи неповнолітніх осіб;
- 11) свідоцтво про народження.

Слід зазначити, що відповідно до ст. 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Система державної реєстрації прав, запроваджена Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з 01 січня 2013 року за №1952. Вона передбачає виключно державну реєстрацію прав, а не державну реєстрацію правочинів чи інших документів, що посвідчують набуття права власності чи інших речових прав.

Згідно з частиною четвертою ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації, можуть вчинятися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно з вимогами вищевказаного Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 01 січня 2013 року, визнаються дійсними згідно з частиною третьою цієї статті, та у випадках, визначених ст. 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [81, с.188].

Тобто, на сьогодні у разі якщо права на нерухоме майно виникли до 2013 року, продавцю немає необхідності реєструвати повторно в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно свої права перед укладанням договору купівлі-продажу нерухомого майна.

Відповідно до ст. 46 Закону України «Про нотаріат» нотаріус має право витребувати від фізичних та юридичних осіб відомості та документи, необхідні для вчинення нотаріальних дій.

Зазначимо, що документи, на підставі яких вчинено нотаріальну дію, та документи або копії (витяги) з них, необхідні для вчинення нотаріальної дії, обов'язково долучаються до примірника правочину, свідоцтва тощо, які залишаються у справах нотаріуса. У разі коли державну реєстрацію права власності на нерухоме майно відповідно до закону проведено без видачі документа, що посвідчує таке право, нотаріальна дія щодо такого майна вчиняється на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього. Така інформація долучається до примірника правочину, свідоцтва тощо, які залишаються у справах нотаріуса (п. 3 глави 7 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України 22.02.2012 року за №296/5).

При укладенні договорів, у тому числі купівлі-продажу нерухомого майна сторони виявляють намір отримати певний бажаний результат: одна сторона (продавець) продати товар (об'єкт нерухомого майна) та отримати за нього визначену в договорі суму грошових коштів, а друга сторона (покупець) – придбати у власність майно (набути на нього право власності, яке включає 3 складові володіння, користування та розпорядження).

При вчиненні нотаріальної дії нотаріус установлює особу, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії.

Дієздатність громадянина, який звернувся за вчиненням нотаріальної дії, перевіряється нотаріусом на підставі наданих документів, передбачених ст. 43 Закону України «Про нотаріат», що підтверджують його вік, а також на підставі переконаності нотаріуса в результаті проведеної розмови та роз'яснення наслідків вчинення нотаріальної дії у здатності цієї особи усвідомлювати значення цієї нотаріальної дії, її наслідків та змісту роз'яснень нотаріуса, а також відповідності волі і волевиявлення особи щодо вчинення нотаріальної дії [90, с.169].

У разі наявності сумнівів щодо обсягу цивільної дієздатності фізичної особи, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії, нотаріус зобов'язаний звернутися до органу опіки та піклування за місцем проживання відповідної фізичної особи для встановлення факту відсутності опіки або піклування над такою фізичною особою.

Нотаріус зобов'язаний установити волевиявлення особи, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії, дійсні наміри кожної із сторін до вчинення правочину, який він посвідчує, а також відсутність у сторін заперечень щодо кожної з умов правочину.

Так, керуючись положеннями п. 2 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України 22.02.2012 року за №296/5, при підготовці до посвідчення правочинів про відчуження нерухомого майна нотаріусом перевіряється відсутність заборони відчуження або арешту майна шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [90, с.170].

Договори про відчуження нерухомого майна посвідчуються нотаріусом після перевірки відсутності податкової застави.

Договори про відчуження майна платником податків, активи якого перебувають у податковій заставі, посвідчуються за умови письмової згоди відповідного податкового органу.

При укладенні зазначених договорів нотаріус перевіряє відсутність обтяження нерухомого майна іпотекою шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

При укладенні договору купівлі-продажу нерухомого майна сторони визначають та погоджують у ньому всі істотні умови (особливості виконання договору, порядок укладання договору), які є обов'язковими для дотримання обома сторонами, і кожна сторона реалізуючи своє право не повинна порушувати право другої сторони (у тому числі завдавати збитків).

Згідно зі ст. 638 Цивільного кодексу України істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Нагадаємо, що договір є неукладеним, якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних умов.

Для визначення кола істотних умов договору купівлі-продажу нерухомого майна необхідно звернутись до спеціальних норм Цивільного кодексу України, які регулюють цей вид договорів.

При визначенні основних істотних умов договору купівлі-продажу нерухомого майна слід брати до уваги, що вирішення цього питання залежить перш за все від специфіки кожного зобов'язання за конкретним договором. Для виявлення кола істотних умов закон передусім посилається на спеціальні норми, присвячені договорам певного виду [64, с. 184].

Істотні умови ті, які визначені законом, створені завдяки правому регулюванню Цивільного кодексу України, а ще деяких законів України, що регулюють певні види договорів чи цивільних правовідносин, які виникають на підставі договорів.

В. В. Луць зазначає, що коло істотних умов, що названі такими законом, можна визначити, проаналізувавши норми ЦК України і спеціальних нормативних актів, що регулюють даний вид договірних відносин [65, с.103].

Законодавством визначена можливість передбачити в договорі широке коло умов. Ці умови можуть бути не тільки істотними, а й звичайними. Положення, визначені імперативними нормами закону, є обов'язковими для сторін і становлять той масив істотних умов договору, що визначені законом.

Зміст положень Цивільного кодексу України допускає встановлення в договорі інших умов, які регулюють відносини між сторонами – а саме: щодо суб'єкта, який має здійснювати поточний чи капітальний ремонт за договором. Положення, визначені імперативними нормами закону, є обов'язковими для сторін і становлять той обсяг істотних умов договору, що визначені законом. Утім, не всі з умов, щодо яких мають домовитись сторони при укладенні договору і які встановлені імперативними нормами, в самому законі прямо названі як істотні. Так, ст. 694 Цивільного кодексу України називає істотні умови договору купівлі-продажу нерухомого майна у кредит. Інші істотні умови, необхідні для договорів певного виду, хоч і можуть встановлюватись імперативними нормами закону, безпосередньо не вказані.

Істотною умовою договору купівлі-продажу нерухомого майна, яка є необхідною для всіх договорів цього виду, є предмет договору. Під предметом договору купівлі-продажу нерухомого

майна розуміється конкретний об'єкт нерухомості, з приводу якого сторони домовляються щодо виникнення цивільно-правових відносин.

Наступною істотною умовою договору купівлі-продажу нерухомого майна є узгодження ціни. Ціна на нерухоме майно визначається виходячи з ринкової вартості нерухомості.

Порядок розрахунків між сторонами регулюється Постановою Правління Національного банку України від 28 липня 2014 року за №449 «Про внесення змін до постанови Правління Національного банку України від 30 травня 2014 року № 328» та Постановою Правління Національного банку України «Про встановлення граничної суми розрахунків готівкою» від 29 грудня 2017 року за № 148, про що також зазначається в договорі купівлі-продажу нерухомого майна.

Згідно вищезазначених Положень, банки зобов'язані обмежити видачу готівкових коштів у національній валюті через каси та банкомати в межах до 150 000 гривень на добу на одного клієнта, та уточнено порядок здійснення розрахунків готівкою у розмірі до 50 000 гривень між фізичними особами та суб'єктами господарювання.

З 01 січня 2013 року, нотаріуси наділені повноваженням державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном. Але сталося так, що приватні нотаріуси перестраховуються і на ризики не йдуть, вимагаючи від сторін витяг із Держреєстру про право власності на нерухоме майно, який отримується клієнтом за їхнім запитом. Вказані дії нотаріусів пов'язані з тим, що саме вони будуть відповідальними за реєстрацію. Отже, ці документи необхідні їм, щоб переконатися, що об'єкт реально існує. Найбільш небезпечним в цій ситуації є те, що

нотаріуси не знають, хто є реальним власником нерухомого майна [85, с. 17].

Недосконалість нашого законодавства призводить до того, що з'являються сторони в договорах купівлі-продажу нерухомого майна, котрі бажають укладення правочинів з метою подальшого їх розірвання. При цьому недобросовісна сторона, як правило, має від такого розірвання певний матеріальний зиск. Наприклад, у договорі щодо відчуження нерухомого майна вказується менша сума, ніж насправді була сплачена за нерухоме майно.

Після розірвання договору за двосторонньою реституцією продавець отримує назад нерухоме майно, а покупець – гроші. Але йдеться вже не про ту суму, яку він фактично сплатив продавцю (більша сума), а про суму, яка вказана в договорі (як правило, менша, ніж дійсно сплачена). Варто зазначити, що до певного часу оціночна вартість не мала жодного стосунку до ринкової вартості. Так, при визначенні ринкової вартості оцінювачі орієнтуються на вартість продажу аналогічних об'єктів нерухомості в тій місцевості, в якій знаходиться об'єкт оцінювання.

Що стосується оціночної вартості, то тут ринкові чинники не враховуються, а оцінка проводиться кваліфікованим експертом на підставі коефіцієнтів і цінників, затверджених відповідним органом. Відсутність ціни у договорі купівлі-продажу нерухомого майна вказує на те, що договір не укладено, оскільки сторони не досягли згоди за однією з істотних умов цього договору – згоди про ціну нерухомого майна. До істотних умов можуть бути віднесені також інші умови, якщо на цьому наполягає хоча б одна зі сторін. Такими є, наприклад, строк звільнення приміщення або умова щодо порядку сплати грошей покупцем (з розстроченням чи відстроченням платежу) тощо.

Відповідно до вимог ст. 172 Податкового кодексу України нотаріус посвідчує договір відчуження нерухомого майна за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору. Порядок визначення оціночної вартості нерухомості для цілей справляння податків з операцій відчуження нерухомого майна визначається постановою Кабінету Міністрів України від 21.08.2014 №358 «Деякі питання реалізації положень Податкового кодексу України щодо оцінки майна», із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 25.03.2015 №146. Зазначені зміни звузили сферу дії постанови до застосування її виключно для передбачених Податковим кодексом України цілей [86, с.25].

Таким чином, для цілей оподаткування експертна грошова оцінка є обов'язковою у випадку, якщо з операції відчуження нерухомого майна справляється податок з доходів фізичних осіб.

У договорі купівлі-продажу нерухомого майна може передбачатися умова про право окремих осіб користуватися відповідним нерухомим майном після його придбання покупцем і визначатися перелік таких осіб та зміст їхніх прав користування нерухомим майном. Перехід права власності (у тому числі за договором купівлі-продажу) на нерухоме майно сам по собі не є підставою для припинення права користування цим нерухомим майном з боку третіх осіб. Слід також звернути увагу й на таке: забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, проте про обов'язок сторони, наприклад, застрахувати майно, може йтися в договорі.

Так, при невиконанні одного із обов'язків договору купівлі-продажу нерухомого майна, сторона, що не виконала зобов'язання,

може бути примушена судом до виконання, і на неї може бути покладена цивільно-правова відповідальність.

Отже, можна зробити висновок, що основними істотними умовами договору купівлі-продажу нерухомого майна є предмет договору та безпосередньо визначена ціна. Зокрема, в англосаксонській системі права вона є більш докладно визначеною. Так, наприклад, для договору купівлі-продажу нерухомого майна в США характерним є опис точного географічного розташування нерухомості та вказані технічні ознаки земельної ділянки, на якій вона розташована, із прив'язкою відстані до сусідніх об'єктів. Українське ж законодавство не передбачає в договорі такого опису нерухомого майна.

Конкретизація предмета договору купівлі-продажу нерухомого майна залежить від виду нерухомого майна. Для індивідуальних об'єктів житлової нерухомості – будинків і прирівняних до них споруд необхідно вказувати їх технічні параметри (загальна площа, житлова площа, категорія матеріалів стін, перекриття тощо), прив'язку до земельної ділянки та сусідніх об'єктів. У разі продажу садиби, крім зазначених вище критеріїв, що характеризують житловий будинок як предмет договору, необхідно перелічити господарсько-побутові будівлі із зазначенням їх розташування на конкретній ділянці та розміри останньої.

Істотною умовою договору купівлі-продажу нерухомого майна, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти, крім об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації (ч. 6 ст. 120 Земельного кодексу України).

Якщо предметом договору купівлі-продажу є квартири, ізольовані кімнати в квартирах та гуртожитках, то слід конкретизувати перелічені об'єкти шляхом визначення їх технікоюридичних параметрів згідно із технічним паспортом.

Українське законодавство не конкретизує критерії опису житлової нерухомості, що відчужується за договором. Але це має істотне значення. Передусім для безпомилкового визначення (ідентифікації) житлової нерухомості у складі місцевості. На жаль, це питання досить обмежено висвітлено у цивільному законодавстві. У Наказі Мін'юсту № 296/5 «Про затвердження порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» від 22 лютого 2012 року є лише перелік документів, необхідних для відчуження нерухомого майна та тих документів, що визнаються як правовстановлюючі. При цьому на самому описові критеріїв житлової нерухомості, що підлягають відображенню в договорі, увага часто не акцентується. Більш детально житлове нерухоме майно визначається у технічному паспорті об'єкта нерухомого майна.

Розглянемо опис житла через призму Цивільного кодексу Російської Федерації, де в договорі купівлі-продажу житла пред'являються більш конкретні вимоги. Так, ст. 554 Цивільного кодексу Російської Федерації передбачає, що в договорі мають бути дані, що дають змогу конкретно встановити нерухомість, яка підлягає передачі за договором, у тому числі відомості, що визначають розташування нерухомості на відповідній земельній ділянці або в складі іншого нерухомого майна [63, с. 19].

Найбільш докладною є процедура опису предмета договору купівлі-продажу житлового нерухомого майна в англосаксонській системі права. Так, у Великобританії та США безпосередньо в договорах на відчуження будівель описується географічне

розташування нерухомості та визначаються ознаки земельної ділянки, на якій вона розташована, з прив'язкою до відстані стосовно сусідніх об'єктів (доріг загального користування, горбів, водних масивів тощо) [68, с.114]. Розташування цих об'єктів так само вказується на плані будівлі, що дає змогу ідентифікувати цю нерухомість. Така казуїстичність опису житла у договорі, незважаючи на усю громіздкість, допомагає уникати помилок при відчуженні житлової нерухомості.

Інша істотна умова – ціна має ринковий характер і залежить від погодження між продавцем і покупцем вартості нерухомого майна.

Оцінка вартості нерухомого майна професійними оцінювачами, запроваджена відповідно до законодавства, в даний час повинна бути базою для розрахунку державного мита і сплати податків, тобто для здійснення фіскальних обов'язків. Розбіжність між ринковою вартістю нерухомого майна і його офіційною оцінкою не суперечить законодавству. Продавець відповідно до Податкового Кодексу України зобов'язаний подати декларацію, у якій зазначити річний дохід. Прив'язка ринкової вартості нерухомого майна до оцінки, яка здійснюється експертами з оцінювання нерухомості, порушує принцип свободи договору, передбаченого ст. 627 Цивільним кодексом України, згідно з яким сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору.

2.3. Припинення договору купівлі-продажу нерухомого майна

Необхідність виконання сторонами певних обов'язків щодо виконання умов договору купівлі-продажу нерухомого майна породжує виникнення зобов'язань, які приймають на себе сторони.

Невід'ємним моментом є визначення у договорі купівлі-продажу нерухомого майна строку його виконання, тобто

визначення початку та припинення дії прав та обов'язків сторін для реалізації умов договору, у разі порушення протягом строку дії договору зобов'язань тягне за собою настання відповідальності зумовленої невиконанням та/або неналежне виконання (несвоєчасно або не в спосіб чи порядок, встановлений договором).

Практичне застосування цієї норми Цивільного кодексу України висвітлено у Постанові Верховного Суду України від 18 вересня 2013 року провадження № 6-75цс13, в якій зокрема зазначено, що суд оцінює істотність порушення договору використовуючи термін «значна міра», яка проявляється у позбавленні сторони бажаного результату, який вона мала отримати при укладенні договору. При цьому вина сторони, яка істотно порушила договір, не має будь-якого значення ні для оцінки порушення як істотного, ні для виникнення права у другій сторони вимагати розірвання договору.

Важливим критерієм істотності порушення договору також є розмір завданої шкоди, спричиненої таким порушенням, і який позбавляє потерпілу сторону отримати бажане при укладенні договору купівлі-продажу нерухомого майна. Мова йде не лише про завдання шкоди у грошовій формі, які є прямими збитками, а також і про становище такої сторони, коли вона позбавляється можливості використовувати отримані результати договору.

Встановлюючи обставини справи та оцінюючи наявні докази суд оцінює також співвідношення розміру шкоди та з тим, що могла очікувати від виконання договору потерпіла сторона.

Суди встановлюють не тільки наявність істотного порушення договору, але й наявність завданої шкоди другою стороною, яка проявляється у вигляді реальних збитків та/або втраченої вигоди, їх розмірі, який позбавляє потерпілу сторону отримати бажане при

укладенні договору, а також – наявність істотної різниці між тим, на що має право розраховувати сторона, укладаючи договір, і тим, що в дійсності вона отримала.

Цивільний кодекс України визначає, що правовим наслідком розірвання договору є припинення зобов'язань сторін, при цьому у сторін відсутнє право вимагати повернення виконаного ними за зобов'язаннями до моменту розірвання договору, і при істотному порушенні договору однією із сторін, друга сторона може лише вимагати відшкодування завданих їй збитків у зв'язку з розірванням договору.

Подібна правова позиція, з цього питання висловлена у постанові Верховного Суду України № 6-158цс12 від 20 лютого 2013 року, в якій також зроблено висновок про те, що виконане за договором до його зміни чи розірвання поверненню не підлягає, якщо інше не встановлено договором або законом [94, с. 98].

З огляду на викладене вище, можна зробити висновок, що підставою для розірвання договору є його істотне порушення однією із сторін, при цьому сторона, якій завдано таке порушення має довести реальну наявність такої шкоди та належним чином обґрунтувати свої доводи, а також надати належні та допустимі докази, що їх підтверджують, оскільки відсутність обґрунтованого підтвердження доводів про наявність завданої шкоди не матиме правового значення для розгляду справи.

Вищезазначені постанови Верховного Суду України залишаються актуальним і на сьогоднішній день, а тому надають можливість позивачам та відповідачам використовувати їх при підготовці до суду процесуальних документів.

Так, значну частину спорів, які розглядаються судами, становлять справи про визнання недійсними договорів відчуження нерухомого майна (насамперед житла).

Підстави для визнання договорів недійсними визначені Цивільним кодексом України. Такі підстави є спільними при визнанні недійсним будь-якого правочину, і договір купівлі-продажу нерухомого майна не є виключенням.

Удаваний правочин укладається, як правило, з незаконною метою, що, однак, не означає обов'язкову недійсність прихованого правочину. Очевидним є те, що удаваний правочин завжди визнається недійсним. Що ж стосується іншого прихованого ним правочину, який сторони насправді мали на увазі, то факт його приховування не означає невідповідності останнього закону. Сторони можуть приховувати правочин від фізичних та юридичних осіб або від правосуддя з особистих причин, а також через те, що вважають його незаконним.

Реальний (прихований) правочин може бути дійсним або недійсним. Якщо прихований правочин визнається недійсним за будь-якої підстави, то застосовуються правові наслідки щодо недійсності правочину. Якщо ж правочин, який сторони насправді вчинили, відповідає вимогам законодавства, то відносини між ними регулюються згідно з його нормами.

Позови про визнання недійсними правочинів щодо нерухомого майна та застосування наслідків недійсності пред'являються відповідно до ч. 1 ст. 114 Цивільного процесуального кодексу України за місцезнаходженням нерухомого майна або основної його частини. Кваліфікація об'єктів як нерухомого майна здійснюється відповідно до статей 181, 190 та 191 Цивільного кодексу України.

Розглядаючи цивільні справи щодо визнання правочинів недійсними на підставі фіктивності або удаваності, треба мати на увазі, що сторони вчиняють два правочини. Вважаємо, що у мотивувальній частині постанови суду обидва правочини повинні бути детально досліджені й обом їм потрібно давати юридичну оцінку. Нерідко трапляються випадки, коли судом розглядається лише один правочин; інший розглядається, але не береться до уваги, а тому формально він залишається дійсним.

Керуючись ст. 235 Цивільного кодексу України при визнанні правочину недійсним, суд повинен з'ясувати, який правочин приховує удаваний. Встановивши під час розгляду справи, що правочин вчинено з метою приховати інший правочин, суд на підставі ст. 235 Цивільного кодексу України має визнати, що сторонами вчинено саме цей правочин, та вирішити спір із застосуванням норм, що регулюють цей правочин. Якщо правочин, який насправді вчинено, суперечить закону, суд ухвалює рішення про встановлення його нікчемності або про визнання його недійсним (п. 25 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними»).

Серед категорій правочинів найчастіше удаваними є договори дарування, якими приховуються договори купівлі-продажу нерухомого майна та договори довічного утримання.

Підставою для розірвання договору є його істотне порушення однією із сторін, при цьому сторона, якій завдано таке порушення має довести реальну наявність такої шкоди та належним чином обґрунтувати свої доводи, а також надати належні та допустимі докази, що їх підтверджують, оскільки відсутність обґрунтованого

підтвердження доводів про наявність завданої шкоди не матиме правового значення для розгляду справи.

2.4. Правове регулювання відповідальності сторін за договором купівлі-продажу нерухомого майна

В сучасних умовах переходу всього суспільства, в тому числі, і держави, до ринкової економіки найбільш предметного значення

набуває нерухома річ (нерухоме майно). Зацікавленість в такому об'єкті цивільно-правових відносин перш за все полягає у його фізичних властивостях. Крім того, ринок нерухомого майна в Україні з кожним роком невпинно зростає, що в свою чергу приносить дивіденди власникам такого майна.

Розуміючи економічну значущість нерухомості, законодавцем при було встановлено особливі вимоги щодо укладення договорів, предметом яких виступали об'єкти нерухомого майна. Правильне юридичне оформлення та знання усіх істотних умов договору купівлі продажу допоможе та захистить кожного від будь-яких небажаних наслідків. Невиконання умов, тобто обов'язків договору тягне за собою певну відповідальність.

Як і будь-який інший договір купівлі-продажу, договір купівлі-продажу нерухомого майна є консенсуальним, тобто вважається укладеним у момент досягнення згоди сторін за всіма істотними умовами в потрібній у належних випадках формі. Договору купівлі-продажу нерухомого майна притаманні й інші, спільні для всіх договорів купівлі-продажу риси, а саме – оплатність та взаємність.

Правове регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна регламентується загальними нормами глави 54 Цивільного кодексу України. При цьому необхідно пам'ятати, що деякі норми глави 54 Цивільного кодексу України не можуть бути застосовані до зобов'язання з купівлі-продажу нерухомого майна в силу специфічності останнього.

До відносин з приводу купівлі-продажу нерухомого майна в деяких випадках застосовуються й особливі нормативні вимоги. Так, відносно договорів купівлі-продажу нерухомого майна у порядку приватизації застосовуються спеціальні правила, що містяться у законах України «Про приватизацію державного майна», «Про

приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» та інших приватизаційних нормативно-правових актах. До договорів купівлі-продажу земельних ділянок застосовуються відповідні положення земельного законодавства України.

За порушення зазначених у попередніх пунктах вище обов'язків до продавця можуть бути застосовані заходи, що матимуть несприятливі для нього наслідки (санкції), зокрема заходи цивільно-правової відповідальності (відшкодування збитків, сплата неустойки, втрата завдатку), відібрання речі, визначеної індивідуальними ознаками, розірвання договору тощо.

Відповідальність може настати за невиконання будь-якої умови договору купівлі-продажу у вигляді сплати неустойки і відшкодування збитків.

Так, покупець, якому передано нерухоме майно не належної якості, має право висувати певні вимоги до продавця на свій вибір: пропорційне зменшення ціни; безоплатне усунення недоліків в розумний строк; відшкодування витрат на усунення недоліків [86, с.24] .

Якщо третя особа на підставах, що виникли до продажу нерухомого майна, пред'явить до покупця позов про витребування нерухомого майна, покупець повинен повідомити про це продавця та подати клопотання про залучення його до участі у справі. У цьому разі продавець повинен вступити у справу на стороні покупця. Якщо покупець не виконає цих обов'язків, то продавець не відповідатиме перед покупцем за умови, коли він доведе, що, взявши участь у справі, він міг би відвернути відібрання переданої нерухомості у покупця. Якщо ж продавець був залучений до участі у справі, але ухилився від участі в її розгляді, він не має права доводити

неправильність ведення справи покупцем. У разі вилучення за рішенням суду нерухомого майна в покупця на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу товару, продавець має відшкодувати покупцеві завдані йому збитки, якщо покупець не знав і не міг знати про наявність цих підстав. Правочин щодо звільнення продавця від відповідальності або щодо її обмеження у разі витребування майна у покупця третьою особою є нікчемним.

Однією з підстав розірвання договору є істотне порушення стороною цього договору. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору (абзац другий частини другої статті 651 Цивільного кодексу України).

Оцінка порушення договору як істотного здійснюється судом відповідно до критеріїв, що встановлені вказаною нормою. Вирішуючи питання про оцінку істотності порушення стороною договору, суди повинні встановити не лише наявність істотного порушення договору, але й наявність шкоди, завданої цим порушенням другою стороною, яка тягне за собою певну відповідальність та може бути виражена як у вигляді реальних збитків та (або) упущеної вигоди; її розмір, який не дозволяє потерпілій стороні отримати очікуване при укладенні договору, а також установити, чи є дійсно істотною різниця між тим, на що має право розраховувати сторона, укладаючи договір, і тим, що в дійсності вона змогла отримати.

Також варто зазначити, що загальні правила договірної відповідальності у формі відшкодування збитків, заподіяних порушенням зобов'язань договору, сплати неустойки, втрати завдатку або позбавлення суб'єктивного права, яке виникло з

договору, застосовуються до винної сторони договору купівлі-продажу нерухомого майна, яка допустила порушення зобов'язань договору купівлі-продажу. Але керуючись принципом диспозитивності, властивого цивільному праву, застосування договірної відповідальності є правом, а не обов'язком потерпілої сторони. Отже, сторона, якій заподіяна шкода, сама вирішує, застосовувати чи не застосовувати міри договірної відповідальності до сторони, яка допустила невиконання чи неналежне виконання договору. В разі спору питання про відповідальність неналежної сторони вирішується судом.

РОЗДІЛ 3

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ ДОГОВОРІВ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

3.1. Поняття та правові особливості договору купівлі-продажу житла

На сучасному етапі розвитку українського суспільства особливої гостроти набуває вирішення питання про забезпечення громадян України житлом. Відповідно до положень ст. 47 Конституції України громадяни України можуть реалізувати своє право на житло кількома способами, у тому числі шляхом набуття права власності на нього за допомогою укладення різного роду цивільно-правових правочинів.

Одним із окремих видів договорів купівлі-продажу нерухомого майна є договір купівлі-продажу житла, він є самостійним регулятором взаємовідносин продавця та покупця. Частково це пояснюється тим, що в чинному законодавстві фактично відсутні спеціальні норми, які б були присвячені регулюванню саме купівлі-продажу нерухомості, а зокрема і житла. Проте це не виключає впливу нормативних приписів на цей вид правовідносин.

Поділ будівель на житлові та нежитлові закріплений у Державному класифікаторі будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженому наказом Держстандарту України від 17.08.2000 №507.

До житлових будівель відносяться: будинки одноквартирні (цей клас включає: будинки одноквартирні масової забудови, котеджні та будинки одноквартирні підвищеної комфортності, будинки садибного типу, будинки дачні та садові); будинки з двома та більше квартирами; гуртожитки.

Варто зазначити, що з метою оподаткування перелік об'єктів житлової нерухомості міститься у п.п.14.1.129 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України.

Так, до об'єктів житлової нерухомості належать: будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки. У свою чергу, будівлі, віднесені до житлового фонду, поділяються на такі типи: а) житловий будинок; б) прибудова до житлового будинку; в) квартира; г) котедж; г) кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах.

Слід зазначити, що діючий на сьогодні Житловий кодекс 1983 року, зокрема, ст. 4 цього Кодексу виділяє дещо інші об'єкти, які утворюють житловий фонд [90, с.169].

Тому договір купівлі-продажу житла є все таки джерелом регулювання відносин між сторонами щодо житлової нерухомості. Роль договору купівлі-продажу житла полягає у встановленні правил за взаємною згодою сторін, які спрямовані на врегулювання взаємовідносин між ними. Таким чином, договір як регулятор відносин є джерелом правового регулювання.

Договір купівлі-продажу житла опосередковує похідне набуття права власності. Цьому договору властиві такі ознаки як: волевиявлення сторін повинно відповідати одне одному й збігатися; це спільна дія сторін, спрямована на досягнення певних цивільно-правових наслідків; набуття права власності на житло покупцем та припинення права власності в продавця.

Предмет договору, а саме об'єкт житлової нерухомості, обумовлює певні особливості правового регулювання купівлі-продажу житла. Слід розуміти під купівлею-продажу житла такий договір, за яким продавець зобов'язаний передати житло у власність покупця, а покупець зобов'язаний прийняти житло та сплатити за

нього певну грошову суму. Саме договір купівлі-продажу житла є правочином, направленим на перехід права власності на майно. Такий договір обов'язково укладається у письмовій формі і має бути нотаріально посвідчений.

Під час посвідчення договору купівлі-продажу житла нотаріус має перевірити відсутність заборони на відчуження (арешт) будинку чи квартири згідно з Єдиним реєстром заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та перебування предмета договору, а також коштів покупця під податковою заставою в Державному реєстрі обтяжень рухомого майна про податкові застави. Тому нотаріальне посвідчення із житлом є необхідним [46, с.250].

Але, якщо об'єктом купівлі-продажу є недобудоване житло, тобто особа виявила бажання інвестувати кошти у нерухомість, щоб потім у майбутньому стати власником нової квартири у будинку, який зводиться. В цьому разі учасники перемовин оформлюють свою домовленість також договором. І саме серед поширених договорів купівлі-продажу, які використовуються останнім часом при купівлі-продажі майбутньої квартири, з-поміж інших є попередній договір купівлі-продажу квартири та договір купівлі-продажу майнових прав на квартиру.

Якщо говорити про попередній договір купівлі-продажу квартири, то в цьому випадку предметом договору буде виступати зобов'язання сторін укласти і належним чином оформити договір купівлі-продажу нерухомого майна в майбутньому. Тобто, в такому випадку, особа, яка є інвестором, може вимагати від іншої сторони лише укладення основного договору купівлі-продажу квартири (після завершення будівництва, введення будинку в експлуатацію і оформлення забудовником чи замовником будівництва права власності на квартиру). Тому, укладення сторонами попереднього

договору купівлі-продажу квартири не зумовлює виникнення у інвестора будь-яких майнових прав на квартиру. Як зазначають юристи, інвестор купує «невиключну» можливість укласти із забудовником (власником квартири в майбутньому) основний договір купівлі-продажу [68, с.20]. До цього слід додати, що за попереднім договором, сторони зобов'язуються укласти в майбутньому основний договір купівлі-продажу квартири.

При цьому, відповідно до ст. 546 Цивільного кодексу України, одним з традиційних видів забезпечення виконання зобов'язання є завдаток, який видається відповідній стороні в договірному зобов'язанні в рахунок належних з неї платежів.

Залежно від предмета (форми) завдатку виділяють два види завдатку: грошовий та майновий.

Згідно зі змістом частини першої ст.570 Цивільного кодексу України нерухоме майно виступати в якості завдатку не може.

Що ж стосується сфери нерухомості, то тут практика застосування завдатку йде в розріз з вимогами закону. Проблема в тому, що передати завдаток можна лише у рамках уже укладеного договору купівлі-продажу нерухомого майна. А останній, відповідно до ст.657 Цивільного кодексу України, підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації і вважається укладеним з моменту її здійснення (ст.640 Цивільного кодексу України). Іншими словами, належить діяти так: спочатку укласти у нотаріуса договір купівлі-продажу нерухомого майна, здійснити його державну реєстрацію і тільки потім передати гроші як завдаток. Практично такий шлях не зручний і просто лякає продавців і покупців. Звичайно, говорити про захист інтересів сторін у даних випадках не доводиться. Як наслідок, відбуваються затяжні судові процеси. Наприклад, у жовтні 2011 року громадяни А. (продавець) і С.

(покупець) уклали між собою договір про наміри, згідно з яким зобов'язалися у подальшому укласти договір купівлі-продажу квартири. За цим договором продавець отримав завдаток. Але в обумовлений строк угода купівлі-продажу квартири не відбулася, адже А. вже продав квартиру. С. звернувся з позовом до суду і зазначив у заяві, що, оскільки А. порушив умови договору про наміри, то повинен відповідно до нього і ч.1 ст.571 Цивільного кодексу України повернути переданий завдаток у подвійному розмірі.

Суд першої інстанції задовольнив позов і зобов'язав відповідача повернути суму завдатку у подвійному розмірі. На це рішення А. подав апеляційну скаргу.

Розглянувши матеріали справи, суд апеляційної інстанції дійшов такого висновку: договір про наміри було укладено згідно з вимогами закону, а тому відповідачеві, який порушив умови договору, слід, крім суми боргу, сплатити позивачу додаткову суму, що дорівнює сумі завдатку. Отже, скаргу апеляційний суд відхилив, зазначивши, що суд першої інстанції дійшов правильного рішення, задовольнивши позов, і при цьому повно і всебічно вивчив матеріали справи. Дане визначення апеляційного суду відповідач оскаржив у касаційній інстанції.

Верховний Суд України не погодився з висновками апеляційного суду і скасував як рішення суду першої інстанції, так і визначення суду апеляційної інстанції. Верховний Суд України мотивував свої дії ось чим: «Правило... про те, що завдаток залишається у особи, яка його отримала, або з неї стягується подвійна сума завдатку, застосовується у тих випадках, коли між сторонами було укладено договір, але він не виконується з вини будь-якої зі сторін. У тих випадках, коли сторони домовилися

укласти договір, але відповідно його не оформили, сплачені в рахунок виконання договору платежі повертаються у тому розмірі, в якому вони надавалися» [75, с.110]. Тож, якщо дотримуватися букви закону, основного зобов'язання немає, а значить, не може бути і додаткового, яким і є завдаток.

У іншому випадку, за договором купівлі-продажу майнових прав на квартиру, предметом договору є передача забудовником чи замовником будівництва особі, яка є інвестором, майнових прав на квартиру. Поняття майнового права визначено статтею 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Відповідно до нього майновими правами визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності, а також інші специфічні права та права вимоги. В ст. 190 Цивільного кодексу України майнові права включаються до поняття майна, і визнаються речовими правами. В юридичній науці поняття та правова природа майнових прав є дискусійними.

При цьому, з моменту підписання акту передачі-приймання майнових прав (якщо договором не передбачений інший момент переходу до інвестора майнових прав), інвестор набуває майнові права на квартиру.

Таким чином, укладення попереднього договору купівлі-продажу нерухомого майна та набуття майнових прав на нерухомість мають різну послідовність і правові наслідки.

Головним ризиком в даному випадку стає незахищеність прав набувача, оскільки невідомо, чи стане особа, яка є інвестором, власником квартири як об'єкта нерухомого майна після введення будинку в експлуатацію, тобто, чи набуде вона права власності на цю квартиру. Це залежить від багатьох факторів, в тому числі від

змісту договору купівлі-продажу майнових прав, та від виконання інвестором своїх зобов'язань за договором.

Тому, укладаючи договір купівлі-продажу майнових прав на квартиру, сторонам бажано звернути увагу на такі нюанси, як: чи буде завершено будівництво будинку, частиною якого є квартира, у передбачений договором термін (які є гарантії виконання цього зобов'язання); чи передбачена договором можливість передати забудовнику обов'язок щодо оформлення правовстановлювальних документів на квартиру покупця; у які строки покупець отримає документи про право власності на квартиру; чи не реалізовані іншій особі майнові права саме на цю квартиру, котра продається за даним договором; скільки років на ринку будівництва присутнє підприємство та скільки будинків ним уже здано в експлуатацію тощо.

Права особи, яка набуває право власності на нерухомість, є більш захищеними, тому що нерухомість має індивідуально-визначені ознаки. Саме таким майном можна, за наявності законних підстав, повною мірою й без обмежень володіти, користуватися та розпоряджатися, як це передбачено ч. 1 статті 41 Конституції України. Ідеться про майно, визначене статтею 190 Цивільного кодексу України. Це означає, що покупець має певний час зачекати, доки будівельні матеріали не набудуть властивостей майна (як речі - будинку та квартири в ньому).

Отже, договір купівлі-продажу майнових прав покладає на покупця й забудовника певні ризики, бо і забудовник, і покупець (інвестор) є одночасно і кредитором, і боржником, а до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником будівельних матеріалів, обладнання тощо.

Таким чином, резюмуючи все вище наведене, було здійснено аналіз складових механізму правового регулювання договорів купівлі-продажу нерухомого майна. Слід зазначити, що не зважаючи на те, що законодавством України передбачено цілу низку загальних положень та вимог стосовно договору купівлі-продажу в цілому, то для повного та достатнього забезпечення правового регулювання саме договорів купівлі-продажу нерухомого майна вони виявляються недостатніми. Порівняно з іншими об'єктами купівлі-продажу нерухомість є складним та специфічним об'єктом цивільних прав. Тому укладення такого договору має складну процедуру, яка повинна бути чітко визначеною і захищати права набувачів нерухомого майна.

На сьогодні поширеним є укладення договору купівлі-продажу майнових прав на нерухомість. Виконання таких договорів часто стає предметом судових спорів, що свідчить про те, що права покупців за такими договорами є незахищеними. Тому вважаємо, що для забезпечення ефективності правового регулювання відносин за договором купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно, потрібно спрямувати вектор законотворчої роботи на закріплення за особами реальних можливостей захищати свої майнові права у сфері капітального будівництва житла, а також на запобігання правопорушенням. Цьому може сприяти збалансована уніфікація законодавства. Підтримуємо думку про те, що необхідно включити в окремий параграф Цивільного кодексу України норми, що визначають особливості нерухомості як предмету купівлі-продажу та порядок укладення таких договорів. Крім того є необхідним включити в цей параграф норми, що враховують специфіку та регулюють договір купівлі-продажу майнових прав на нерухомість. Зазначене буде сприяти захисту прав набувачів права власності на

нерухоме майно та стабілізувати правовий оборот, зменшувати кількість судових спорів.

3.2. Зміст договору купівлі-продажу земельної ділянки та порядок державної реєстрації права власності на земельну ділянку

Актуальним є питання стосовно укладення та посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок.

Приватна власність на земельні ділянки запроваджена в Україні з березня 1992 року – дня набрання чинності Земельного кодексу України (редакція 1992 року).

Статтею 181 Цивільного кодексу України земельні ділянки віднесено до нерухомих речей, тому до угоди, за якою може здійснюватися перехід права власності на земельну ділянку як на нерухоме майно, відносяться договори купівлі-продажу.

Поняття земельної ділянки як об'єкта права власності визначено в ст.79 Земельного кодексу України: це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Для того щоб земельна ділянка стала предметом договору купівлі-продажу, вона повинна бути сформована. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (ДЗК).

Порядок посвідчення правочинів щодо купівлі-продажу земельних ділянок регулюється приписами Цивільного кодексу України та Земельним кодексом України.

Громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава набувають права власності на земельні ділянки на підставах, визначених в ч. 1 ст. 81 Земельного кодексу України:

а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

- б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- г) прийняття спадщини;
- г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до ч. 2 ст. 81 Земельного кодексу України у разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- в) прийняття спадщини.

Необхідно звернути увагу, що іноземці та особи без громадянства в жодному випадку не можуть придбавати землі сільськогосподарського призначення.

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Деякі нотаріуси припускаються помилки, вважаючи, що якщо іноземець має посвідку на постійне проживання в Україні, то він має право придбавати землі сільськогосподарського призначення. Наявність статусу податкового резидента України не змінює прав і обов'язків суб'єкта земельних правовідносин, а лише визначає права

та обов'язки щодо сплати податків та зборів. На сьогодні мають місце судові справи про визнання договорів купівлі-продажу земельних ділянок саме з цих підстав [78, с.22].

Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються (ст. 132 Земельного кодексу України).

Згідно зі ст. 655 Цивільного кодексу 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.

Відповідно до ст 55 Закону України «Про нотаріат» посвідчення правочинів щодо відчуження, в тому числі міні, житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна провадиться за місцезнаходженням (місцем реєстрації) цього майна або за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін відповідного правочину. Тобто такий договір може посвідчити як нотаріус, що здійснює свою нотаріальну діяльність за місцезнаходженням нерухомого майна (одного з видів обмінюваного майна), так і нотаріус за місцем реєстрації однієї із сторін договору.

Так, договір купівлі-продажу земельної ділянки повинен містити:

- а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- б) вид договору;
- в) предмет договору (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);

- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- е) договірну ціну;
- е) права та обов'язки сторін;
- ж) кадастровий номер земельної ділянки;
- з) момент переходу права власності на земельну ділянку.

За основним цільовим призначенням категорії земель, що визначені в ст. 19 Земельного кодексу України поділяються на:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- е) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Згідно ч. 1 ст. 25 Закону України «Про державний земельний кадастр» передбачено, що серед інших відомостей про земельну ділянку Поземельна книга містить відомості про цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель). Інформація про цільове

призначення з Поземельної книги відображається у витязі з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Відповідно до ст. 3 Закону України «Про державний земельний кадастр» Державний земельний кадастр базується на основних принципах, серед яких: об'єктивність, достовірність та повнота відомостей у Державному земельному кадастрі, безперервність внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, що змінюються.

Таким чином, відомості Державного земельного кадастру мають пріоритет перед іншими джерелами інформації про земельну ділянку, зокрема, перед документами, що посвідчують право власності на земельну ділянку, оскільки інформація в останніх може бути не актуальною.

Отже, у договорах купівлі-продажу земельних ділянок слід зазначати їх цільове призначення відповідно до відомостей, зазначених у витязі з Державного земельного кадастру, в повному обсязі, а саме: категорія земель, цільове призначення, вид використання земельної ділянки.

Відчуження земельної ділянки не тягне за собою зміну цільового призначення. Зміна цільового призначення може бути здійснена тільки у випадку, що визначений діючим законодавством.

Найбільш поширеною помилкою нотаріусів при посвідченні договорів купівлі-продажу земельних ділянок є те, що вони не зазначають склад угідь, наявність договорів оренди та обов'язки сторін.

Що стосується складу угідь, така інформація обов'язково зазначається у Витязі з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Немає значення, яким чином така інформація буде

зазначена у договорі: у вигляді таблиці (як у Витязі з Державного земельного кадастру), або у вигляді переліку.

На виконання ст. 120 Земельного кодексу України «Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду» при посвідченні правочинів, предметом яких є земельні ділянки, нотаріус перевіряє наявність розміщених на ній будівель і споруд та цільове призначення земельної ділянки та роз'яснює сторонам зміст ст. 377 Цивільного кодексу України щодо переходу права власності або права користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Питання одержання відповідних довідок про розташування на земельній ділянці будинків та споруд чи їх відсутність не врегульовано законодавчо. У різних регіонах України ці довідки видають різні установи. Наприклад, подекуди ці довідки видають відділи архітектури при виконкомах районних рад, сільські ради, садові товариства.

Інколи в договорах купівлі-продажу земельних ділянок зазначається лише посилання на витяг: «Інформація щодо цільового призначення, складу угідь, опис меж зазначена у витязі №...». Це також є невірним, оскільки ст. 132 Земельного кодексу України не передбачає такого відсилання.

Також ст. 132 Земельного кодексу України передбачено зазначення прав та обов'язків сторін. Зрозуміло, що мова йде про обов'язки сторін, які передбачені Цивільним кодексом України саме для того виду правочину, який посвідчується.

Так, права та обов'язки сторін при посвідченні договору купівлі-продажу визначені у главі 54 Цивільного кодексу України «Купівля-продаж» (параграф 1 «Загальні положення про купівлю-продаж», статті 659, 660, 662, 667, 678, 680, 688, 689).

Поширеною помилкою в цьому питанні є включення до тексту договору купівлі-продажу земельної ділянки замість обов'язків сторін правочину обов'язків власників земельних ділянок, визначених ст. 91 Земельного кодексу. Останні також можуть зазначатися в договорах, але це не є обов'язковим і не замінює зазначення обов'язків сторін договору.

Суб'єктами договору купівлі-продажу земельної ділянки виступають будь-які дієздатні фізичні та юридичні особи, якщо інакше не передбачено чинним законодавством України.

Відповідно до ст. 89 Земельного кодексу України земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам.

У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:

- а) подружжя;
- б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;
- в) співвласників жилого будинку або нежитлового приміщення.

Що стосується подружжя, то підстави набуття ним права спільної сумісної власності визначає Сімейний кодекс України в ст. 60. Якщо відчужувана земельна ділянка належить подружжю на праві спільної сумісної власності, то на виконання ст. 65 Сімейного кодексу України та пунктів 4.1 та 4.2 глави I розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України правочини щодо розпорядження майном, що є спільною сумісною власністю, підписуються всіма співвласниками цього майна або уповноваженими ними особами, а при посвідченні правочинів щодо розпорядження спільним майном подружжя, якщо документ, що встановлює право власності, оформлений на ім'я одного з подружжя, нотаріус вимагає письмову згоду іншого з подружжя.

Справжність підпису другого з подружжя на заяві про таку згоду має бути нотаріально засвідчена.

Якщо в заяві про згоду на відчуження спільного майна зазначено прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи, на відчуження якого дається її згода, нотаріус при посвідченні відповідного договору зобов'язаний перевірити додержання умов, зазначених у такій заяві.

Також договір про купівлю-продаж одним із подружжя на користь другого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності може бути посвідчений нотаріусом без визначення або виділу цієї частки (п. 4.3 глави 5 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

Питання витребування грошової оцінки для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки є дискусійним, і в ньому до цього часу немає єдності. Частиною 2 ст. 13 Закону України «Про оцінку земель» визначено, що експертна грошова оцінка земельних ділянок обов'язково проводиться у разі відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті. У частині третій цієї ж статті зазначено, що у всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках, визначених цим та іншими законами України. Частинами шостою, сьомою ст. 5 зазначеного Закону передбачено, що експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки; експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових договорів щодо земельних ділянок та прав на них.

Таким чином, Закон України «Про оцінку земель» не встановлює імперативної норми щодо обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки при її відчуженні. Та для цілей оподаткування експертна грошова оцінка є обов'язковою у випадку, якщо з операцій відчуження земельної ділянки справляється податок з доходів фізичних осіб. При цьому єдиним способом визначення ринкової вартості земельної ділянки є проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

Статтю 125 Земельного кодексу України визначено, що право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цих прав.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку здійснюється в порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Взаємодія суб'єктів державної реєстрації прав та органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, передбачена ст. 33 зазначеного Закону, а також ст. 30 Закону України «Про державний земельний кадастр». Зокрема, передбачено, що для державних кадастрових реєстраторів інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, надається в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до цього реєстру відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Відповідно до п. 119 Порядку ведення Державного земельного кадастру відомості про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно вносяться до Поземельної книги без подання заяви власника (користувача).

Постановою Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 року №925 затверджено Зміни, що вносяться до актів Кабінету Міністрів України, якими Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 року № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23.08.2016 року №553, далі – Порядок 1127), доповнено пунктом 10-1, абзацом першим якого передбачено: «10-1. Під час формування та реєстрації заяви щодо державної реєстрації прав на земельну ділянку автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримуються відомості Державного земельного кадастру про таку ділянку, у тому числі з метою перевірки її кадастрового номера щодо його наявності та автентичності, а також з метою встановлення відомостей про власників, користувачів такої земельної ділянки, пренесених з державного реєстру земель, що містяться в Державному земельному кадастрі, та відповідності таким відомостям про власників, користувачів відомостей, зазначених заявником у заяві».

Таким чином, для вчинення нотаріальної дії нотаріус приймає (у разі підключення нотаріуса до Державного земельного кадастру – виготовляє) витяг, який містить інформацію про власника земельної ділянки. Такий витяг є дійсним протягом трьох місяців.

Разом з цим, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, який видається для підтвердження державної реєстрації земельної ділянки, можливо прийняти для вчинення нотаріальної дії, оскільки такий витяг не є окремим видом документів, і ані ч. 2 ст. 38 Закону України «Про державний земельний кадастр», ані інші законодавчі норми не містять обмежень щодо прийняття нотаріусом такого витягу. Однак,

приймаючи витяг з Державного земельного кадастру, що не містить інформацію про власника, перед посвідченням договору купівлі-продажу земельної ділянки нотаріус має впевнитись, що відомості про власника земельної ділянки внесені до Поземної книги. В іншому випадку реєстрацію права власності в результаті вчинення нотаріальної дії провести буде неможливо, оскільки це буде порушенням Порядку 1127 (Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень).

Інколи в договорах купівлі-продажу земельних ділянок зазначається, що право власності виникає з моменту державної реєстрації договору, з моменту підписання та нотаріального посвідчення договору та інше. Відповідно до ст. 334 Цивільного кодексу України та ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації такого права, про що і повинно бути зазначено в договорі.

Таким чином, згідно ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України об'єктом права власності визначено земельну ділянку, яка є частиною земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

При посвідченні договорів купівлі-продажу земельної ділянки нотаріусами перевіряється, чи є фізична особа громадянином України, особою без громадянства або громадянином іноземної держави. При укладанні договорів купівлі-продажу за участю іноземних громадян та осіб без громадянства потрібно пам'ятати, що вони набувають право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності. Іноземні громадяни та

особи без громадянства набувають право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення тільки в порядку спадкування.

У договорі купівлі-продажу земельної ділянки слід зазначити наявність розміщених на ній будівель і споруд та цільове призначення земельної ділянки. Питання одержання відповідних довідок про розташування на земельній ділянці будинків та споруд чи їх відсутність не врегульовано законодавчо. Слід враховувати вимоги п. 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, відповідно до якого існує мораторій на посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності; купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок, зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв). Це необхідно враховувати, щоб запобігти судовим справам про визнання договорів купівлі-продажу земельних ділянок недійсними.

Відповідно до ст. 657 Цивільного кодексу України договір купівлі-продажу земельної ділянки укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Слід пам'ятати, що нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки проводиться за місцем розташування (реєстрації) земельної ділянки або за місцем перебування (реєстрації) однієї із сторін. І насамкінець. Право власності на

земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації такого права.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Аналізуючи складові механізми правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна, визначаємо наступні висновки та пропозиції:

1. Договором купівлі-продажу нерухомого майна можна визначити договір, за яким одна сторона (продавець) зобов'язується у встановленому цивільним законодавством порядку передати у власність другій стороні (покупцеві) конкретне визначене нерухоме майно, а покупець зобов'язується у встановленій формі прийняти нерухоме майно, сплатити визначену договором покупну ціну та здійснити її державну реєстрацію.

2. Обґрунтовано положення, що особливостями договору купівлі-продажу нерухомого майна є:

- предметом договору є конкретний визначений об'єкт нерухомого майна, який не виключений із цивільного обігу;

- зміст договору полягає в тому, що продавець - власник нерухомого майна передає покупцеві у власність нерухоме майно за узгодженою договором ціну та строки, що договір має бути нотаріально посвідченим, а право на нерухоме майно, яке є предметом договору, виникає з моменту його державної реєстрації;

3. Узагальнення прав та обов'язків сторін за договором купівлі-продажу нерухомого майна, дозволяє надати їх наступний перелік, а саме:

- продавець зобов'язується передати нерухоме майно, а покупець зобов'язується прийняти нерухоме майно і сплатити за нього обговорену грошову суму;

- продавець зобов'язується попередити про всі права третіх осіб на нерухоме майно;

- продавець та покупець діють за згодою подружжя, або свідчать про відсутність шлюбних відносин та фактично зареєстрованого шлюбу.

4. Узагальнено перелік документів, що надаються нотаріусу для посвідчення договору купівлі-продажу нерухомого майна:

- документи, що посвідчують особи сторін (паспорт).

Якщо ж власників є декілька, при укладанні договору купівлі-продажу нерухомого майна, необхідна присутність усіх власників, або нотаріально посвідчена довіреність при відсутності когось з них;

- довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;

- свідоцтво про шлюб. Якщо ж нерухоме майно набувалась або набувається у стані подружжя, у такому випадку, дружина або чоловік дає нотаріально засвідчену згоду на продаж або купівлю нерухомого майна;

- документ, що підтверджує право власності на нерухоме майно, що відчужується;

- технічний паспорт;

- висновок про оціночну вартість нерухомого майна;

- довідка або витяг про зареєстрованих осіб (якщо предметом договору є житлова нерухомість);

- документи, що посвідчують правоздатність юридичної особи (якщо стороною договору виступає юридична особа);

- довідка про дозвіл органу опіки (опікунської ради), якщо у правочині задіяні інтереси малолітніх чи неповнолітніх осіб;
- свідоцтво про народження.

5. У договорі купівлі-продажу зазначаються спеціальні вимоги до земельної ділянки, які встановлені земельним законодавством, є обов'язковими як для особи, що відчужує земельну ділянку, так і для особи, що набуває на неї право власності.

Враховуючи викладене, з метою удосконалення правового регулювання відносин купівлі-продажу нерухомого майна пропонуємо:

- внести зміни до ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо здійснення реєстраційних дій спрямованих на набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно та їх обтяження лише за місцем розташування об'єкту;

- внести зміни до ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а саме, викласти пункт «г» у такій редакції: «тимчасове блокування доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав та/або тимчасове блокування будь-яких дій у Державному реєстрі прав щодо об'єкту, стосовно якого оскаржується рішення, дії чи бездіяльність державного реєстратора» як засіб задоволення скарги на дії державного реєстратора;

- включити до глави 54 Цивільного кодексу України окрему норму, яка регулювала б цей різновид договору купівлі-продажу;

- включити в окремий параграф Цивільного кодексу України норми, що враховують специфіку та регулюють договір купівлі-продажу майнових прав на нерухомість. Зазначене буде сприяти

захисту прав набувачів права власності на нерухоме майно та стабілізувати правовий оборот, зменшувати кількість судових спорів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254К/96-ВР. База даних «Законодавство України» / Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Земельний кодекс України: Кодекс від 20.12.2001 р. №2768 - III / Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]
<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 22.10.2018).
3. Податковий кодекс України: Кодекс від 23.12.2010 р. №2755-IV / Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]
<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 20.10.2018).
4. Сімейний кодекс України: Кодекс від 26.12.2002 р. №2947-II / Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]
<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14> (дата звернення 22.10.2018).
5. Цивільний кодекс України: Кодекс від 16.01.2003 р. № 435-IV / Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]
<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 20.10.2018).
6. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 09.12.2011 р. № 3613-IV / Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс] <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 25.10.2018).
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV / Відомості

Верховної Ради України. [Електронний ресурс]
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення 20.10.2018).

8. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI / Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс] <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>.

9. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень: Закон України від 18.11.2003 р. / Відомості Верховної Ради України. - 2004.- №11. - Ст. 140.

10. Про затвердження Правил ведення нотаріального діловодства:
Наказ Міністерства юстиції України від 23.10.2010 № 1318/18613 / Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]
<http://zakon.rada.gov.ua/go/z1318-10> (дата звернення 20.10.2018).

11. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 р. №3425-XII / Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]
<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12> (дата звернення 24.10.2018).

12. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. №3038-VI / Відомості Верховної Ради. [Електронний ресурс] <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення 24.10.2018).

13. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001р. №2658-III / Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]
<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.

14. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України

від 19.06.1992 р. №2482-XII / Відомості Верховної Ради України.
[Електронний ресурс] <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.

15. Про приватизацію державного та комунального майна:
Закон
України від 18.01.2018 р. / Відомості Верховної Ради України. - 2018. -
№12. - Ст. 68.

16. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном
при
будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від
19.06.2003 р. / Відомості Верховної Ради України. - 2003. - №52.- Ст. 377.

17. Постанова Верховного суду України від 16.05.2018р. у
справі
№ [420/504/16-ц](#) / Єдиний державний реєстр судових
рішень. /
[Електронний ресурс] <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74188327>.

18. Постанова Верховного суду України від 23.05.2018р. у
справі
№ [647/1460/17](#) / Єдиний державний реєстр судових рішень. [Електронний
ресурс] <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74218579>.

19. Постанова Верховного суду України від 06.04.2016 р. у
справі
№6-551ц16 про визнання правочину недійсним / Єдиний
реєстр судових рішень. [Електронний ресурс]
<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/7418838> (дата звернення
24.10.2018).

20. Постанова Верховного суду України від 06.04.2016 р. у
справі №6-551ц16 Про визнання правочину недійсним / Єдиний
реєстр судових рішень. [Електронний
ресурс]

<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/7418838> (дата зверення 22.10.2018).

21. Постанова Вищого арбітражного суду від 25.05.2000 р. у справі № 02-5/237 Про деякі питання практики застосування Закону України «Про оренду державного та комунального майна». [Електронний ресурс] <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0012600-13> (дата зверення 20.10.2018).

22. Постанова Вищого господарського суду України від 12.05.2015р. у справі № 910/11400/14 / Єдиний державний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс] <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/44097078>.

23. Постанова Вищого господарського суду України від 20.03.2014р. у справі №905/7276/13 / Єдиний державний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс] <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/37737700>.

24. Постанова Вищого господарського суду України від 29.05.2013р. у справі № 11. Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними. [Електронний ресурс] <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0011600-13>.

25. Постанова Вищого господарського суду України від 20.01.2015 р. у справі № 904/3497/14 / Єдиний державний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс] <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/42403120>.

26. Постанова Правління Національного банку України від 28 липня 2014 року за №449. Про внесення змін до постанови Правління Національного банку України від 30 травня 2014 року № 328. /

Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]

<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0449500-14>.

27. Постанова Правління Національного банку України від 29 грудня 2017 року за № 148. Про встановлення граничної суми розрахунків готівкою. / Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]

<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0148500-17>.

28. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 26.11.2008 р.

№ 13. Про практику розгляду судами корпоративних спорів. / Єдиний державний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс]

<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/n0003700-07>.

29. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України у справі № 6-48цс15 від 22.04.2015 р. / Єдиний державний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс]

<http://www.reyestr.court.gov.ua/>.

30. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України у справі № 6-48цс15 від 22.04.2015 р. / Єдиний державний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс]

<http://www.reyestr.court.gov.ua/>.

31. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 08 травня 2012 р. у справі № 5021/966/2011. Про розірвання договору купівлі-продажу нежитлового приміщення, зобов'язання повернути майно та снягнення заборгованості по оплаті та пені. /

Єдиний державний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс] <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/n0003700-07>.

32. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ міністерства юстиції України від 22.02.2012 №296/5 // Офіційний вісник України. – 2012. - №17.

33. Про схвалення Стратегії розвитку інформаційного суспільства в Україні: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 15 травня 2013 р. № 386-р 611 / Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс] <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/386-2013-D180>.

34. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України від 14.01.2015р. у справі № 6-33290св14. / Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс] <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/42521268>.

35. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України від 11.02.2015р. у справі № 6-33536св14. / Єдиний державний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс] <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/42784703>.

36. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України від 02.09.2015р. у справі № 6-14386св15. / Єдиний державний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс] <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/50237970>.

37. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України від 14.01.2015р. у справі № 6-33290св14. / Єдиний державний реєстр судових рішень. [Електронний ресурс] <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/42521268>.

38. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України від 11.02.2015р.

у справі № 6-33536св14. / Єдиний державний реєстр судових рішень.

[Електронний ресурс]: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/42784703>.

39. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України від 02.09.2015р. у справі № 6-14386св15. / Єдиний державний реєстр судових рішень.

[Електронний ресурс]: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/50237970>.

40. Аврамова О.О. Поняття жилья и его правовое значение //

Підприємство, господарство і право: науково-практичний господарсько-правовий журнал. – № 6. – 2009. - С. 37–41.

41. Акимова Т. Оформить покупку квартиры теперь можно быстрее,

но вдвое дороже / УНІАН. – 2013. - № 2. - С. 87-93.

42. Багач Е.М., Білоусов Ю.В. Сімейний кодекс України: Науково-

практичний коментар [Текст] / Е.М. Багач, Ю.В. Білоусов/ К.: Ліга. - 2016. - С. 577.

43. Білоус Ж А. Предмет договору купівлі-продажу та поставки / Часопис Київ, ун-т права. - 2002. - № 3. – с. 35-42.

44. Боднар Т.В. Укладання цивільно-правових договорів (питання форми, процедури та моменту укладення) / Т. В. Боднар // Вісник господарського судочинства. - 2011. - № 2. - с. 87-93.

45. Вавженчук, С.Я. Деякі теоретико-практичні питання класифікації

цивільно-правових договорів / С.Я.Вавженчук // Адвокат. - 2009. - № 10. - с. 12-15.

46. Веретельник Л. К. Тлумачення цивільно-правових договорів за

законодавством європейських країн / Л. К. Веретельник // Право і безпека : наук. журн. - 2016. - № 1. - с. 248-251.

47. Гражданское право в вопросах и ответах. / Справочник. – Ю.Г.

Матвеев, А.П. Догверт. - К.: – 1987. – с. 272.

48. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2. [Текст] /

(Принята Государственной Думой Российской Федерации 22 декабря 1995 г. Введен в действие с 1 марта 1996 г.). – М.: Издательская группа «ИНФРА-М – НОРМА».- 2004.

49. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000,

затверджений наказом Держстандарту України від 17.08.2000 №507. / Відомості Верховної Ради України. [Електронний ресурс]

<http://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00>.

50. Дитер Медикус. Отдельные виды обязательств в Германском гражданском уложении // Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии / Пер. с нем. – М.: БЕК. - 2014. - С. 92.

51. Договірне право України. Особлива частина: навч. посіб./ За ред. О.В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер. - 2009. – 1200 с. – С. 15.

52. Дякович М. Цивільно-правові проблеми укладення попереднього договору [Зразок попереднього договору] / М.Дякович // К.: Юридичний Радник. - 2008. - № 4. - с. 59-62.

53. Житлове законодавство України: стан та шляхи удосконалення /

За ред. М.К. Галянтича - К.: НОІ приватного права і підприємництва. - 2009. - 564 с.

54. Закон України від 4 вересня 2008 “Про забезпечення реалізації житлових прав мешканців гуртожитків” [Текст] /Урядовий кур’єр. – 2012. – С. 32.

55. Захарьина А.В. Договор поставки / Практич. посіб. - М.: ДИС - 2004. – 128 с.

56. Зілковська К.Л. Нотаріус як учасник цивільного процесу / К.Л. Зілковська // Актуальні проблеми держави і права.: наук.-практ. журн. – 2014. - №68. – С. 414-426.

57. Зозуляк О. Поняття цивільно-правового договору в юридичній літературі та законодавстві / О.Зозуляк // Підприємництво, господарство і право. - 2010. - №3. - С. 64-67.

58. История развития договора купли-продажи товаров в римском частном праве, в праве дореволюционного периода и времена Союза ССР // Завидов Б.Д. – М. - 2005г. - 435 с.

59. Иоффе О. С. Обязательственное право // О. С. Иоффе. – М.: Госюриздат. - 1975. – 342 с..

60. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории "хозяйственного права" // Иоффе.О.С. – М. – 2000 р. – 781 с.

61. Ільків О. В. Договір купівлі-продажу житла, його форма та суть / О. В. Ільків // Порівняльно-аналітичне право. – 2014. - № 6. [Електронний ресурс] http://www.pap.in.ua/6_2014/24.pdf

62. Кузьмина И. Понятия жилого помещения // Российская юстиция. / 2001. – № 9. – С. 28–30.

63. Кучерук К.І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки: Авто-реф. дис. канд. юрид. наук / Інститут держави і права / В.М. Корецького. - К. - 2012. - 19 с.
64. Луць В. В. Контракти у підприємницькій діяльності: Навч. посібник / В. В. Луць. – М. : Юрінком Інтер. - 1999. – 560 с.
65. Луць А. Свобода вибору контрагента за цивільно-правовим договором /А. Луць // Довідник юриста. - К. : Право-Інформ. - 2014. -345 с.
66. Мартинюк О. Право на земельну ділянку під придбаною нерухомістю. / О. Мартинюк // Мала енциклопедія нотаріуса: наук.-практ. журн. – 2017. - №6. – С. 26-32.
67. Мартинок О. Нерухомий об'єкт та земельна ділянка, на якій він розташований, як єдиний об'єкт цивільних прав / О. Мартинюк // Мала енциклопедія нотаріуса: наук.-практ. журн. – 2018. - № 4. – С.78-85.
68. Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соболев О. В. Житлове право України: науково-практичний посібник. /– Х.: Еспада, 2004. – 318 с.
69. Мельник О. Як приватизувати ліжко-місце? // Урядовий кур'єр. – 2012. – С. 65-71.
70. Мигалюк Л. Класифікація непойменованих договорів / Л.Мигалюк // Підприємництво, господарство і право: наук.-практ. госп.-прав. журн. - 2013. - № 3. - С. 18-21.
71. Мічурін Є. Особливості правового режиму житла та його співвідношення з іншими/ - 2012. - № 3. - С. 18-21.
72. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2

т. / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. – К.: Юрінком Інтер. - 2005. – Т. 2. – 1088 с. [Електронний ресурс]
<http://radnik.info/komentar/chky/chky-knuga5/chky-knuga5-pozd3/148-gk-glava54/2379-s-2-.html>

73. Науково-практичний коментар Закону України «Про нотаріат» /
О. Коротюк. – Х.: Право. - 2012. – С.158.

74. Олюха В.Г. Істотні умови цивільно-правового договору / В.
Г.
Олюха // Довідник юриста. - К. : Право-Інформ. – 2015. - С.74-79.

75. Отраднов
а О. О. Поняття та функції
неустойк
и: історія та сутність /
О.О.Отраднов
а / Право України. – №5. - 2001. – С.110.

76. Паращук Л. Свобода договору як один із засобів
реалізації
принципу верховенства права в Україні / Л.Паращук // Юридичний
журнал. - 2012. - № 11. - С. 62-66.

77. Поповченко О. І. Захист і реалізація процесуальних прав
нотаріуса
(процесуальні, криміналістичні та психологічні аспекти). –Х. - 2007. –184
с.

78. Право володіння видами нерухомого майна // Право України. –
2002. – № 11. – С. 92–95.

79. Простибоженко О.Л. Доктрина «ніжного віку дитини» та
доктрина

«найкращих інтересів дитини» в світлі національної судової практики // Слово національної школи суддів України. – 2017. - №1. – 134 с.

80. Процьків Н.М. Особливості розірвання договору купівлі-продажу за законодавством України // Наук. вісн. Чернів. ун-ту. – Чернівці. - 2007. - №147: Правознавство. - С. 45-49.

81. Розгон О.В. Договори у сімейному праві України: монографія / О.В. Розгон. – К.: Ін Юре. - 2018. – 302 с.

82. Розгон О. Вчинення правочинів неповнолітніми особами щодо передання майна у власність / О. Розгон // Мала енциклопедія нотаріуса: наук.-практ.журн. – 2018. - №1. – С. 84-99.

83. Руслан Щербак «Квартира на папері»: ризик для покупців нерухомості у новобудовах. // [Електронний ресурс] <http://blog.liga.net/user/rshcherback/article/21156>

84. Руцак І. Співвідношення термінів "правочин", "угода", "договір" у цивільному праві України / І.Руцак // Підприємництво, господарство і право. - 2012. - № 7. - С. 101-104.

85. Самоделкін О. Реєстрація житлових приміщень за новим, «спрощеним» порядком // /Правовий тиждень. – № 13–15. -2015 р. - с.16-19.

86. Самощенко О., Лучнікова Ю. Типові помилки нотаріусів при посвідченні договорів відчуження земельних ділянок / О. Самощенко, Ю. Лучнікова // Мала енциклопедія нотаріуса: наук.-практ. журн. – 2018. - №1. – С. 19-26.

87. Седугин П.И. Жилищное право. / М. - 2002. – С. 12.

88. Сидорова В.Н. Договор купли-продажі./ СПб.: Питер -2015.- 80 с.
89. Сібільов М. До питання про цивільно-правовий договір як регулятор суспільних відносин / М. Сібільов // Проблеми цивільного права та процесу: Матеріали наук.-практ. конф. -2011. - Х.: Харк. нац. ун-т внутр. справ. - 2011. - С. 17-25.
90. Сібірцева Г. До питання про нерухоме майно / Г. Сібірцева // Мала енциклопедія нотаріуса: наук.-практ. журн. – 2018. - № 3. – С.169-170.
91. Скаржинський М. Поняття житла в цивільному праві України // Підприємство. - 2010. - № 7. - С. 101-104.
92. Советское гражданское право. Том 2. – под. ред. [Текст] / Иоффе О.С. – Ленинград. – 1971. - 520 с.
93. Тацій В.Я. Історія держави і права України. У 2-х томах. Т.1., В.Я. Тацій, А.Й. Рогожин, В.Д. Гончаренко. -К.: Видавничий дім.- 2008. – 644 с.
94. Ханік-Посполітак Р.Ю. Поняття та предмет договору купівлі-продажу в Українському та Європейському праві: Порівняльний аналіз. - 2009. – 211 с.
95. Цивільне право України: підручник для студ. вузів та факультетів. Частина 2. / О.А. Підпригора та інш. - К.: Вентурі. - 1997 р. – 480 с.
96. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і доповнене. – К.: Юрінком Інтер. - 2010. – 1176 с.

97. Цивільне право: підручник у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін. / за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х.: Право. - 2011. – Т. 2. – 816 с.

98. Юридична практика «Що потрібно знати при купівлі-продажі нерухомості» [Електронний ресурс]
<http://www.visnuk.com.ua/uk/publication/100005308-scho-potribno-znati-pri-kupivli-prodazhu-nerukhomosti>.

99. Явор О.А. До питання визначення місця проживання дитини, батьки якої проживають окремо. / О.А. Явор // Наукові засади та практика застосування нового Сімейного кодексу України. Круглий стіл. - Київ. – 2016 р.: зб.наук.пр. – Х.: Інформ.-прав.центр «Ксилон». - 2017. – 212 с.

100. Draft Articles of European Civil Code – http://www.sgecc.net/pages/en/texts/index.draft_articles.htm.

101. Hartkamp A. S., Hesselink Martijn Willem, Hondius E. H. Towards a European Civil Code. Edition: 3, revised. – Kluwer Law International. – 847 p.