

*Бондарчук Леся Станіславівна, Решетило Яна Сергіївна,
студентки 3 курсу факультету цивільної та господарської юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»*

*Науковий керівник: к.ю.н. доцент, доцент кафедри цивільного права
Берназ-Лукавецька О. М.*

ОСОБЛИВОСТІ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ ПІД ЧАС ДІЇ ВОЄННОГО СТАНУ

Серед об'єктів цивільних прав нерухоме майно займає особливе місце, оскільки, по-перше, таке майно виступає як база, без якої неможливе існування та розвиток економіки розвиненої держави або суспільства, по-друге, об'єкти нерухомого майна мають підвищену економічну цінність для суб'єктів правових відносин, у тому числі, фізичних осіб та держави. Отже, всі угоди, які відбуваються з об'єктами нерухомого майна, набувають особливої важливості щодо законодавчого регулювання. Серед таких угод слід, передусім, виділити договір купівлі-продажу нерухомості.

Договір купівлі-продажу нерухомості займає особливе місце у системі цивільно-правових договорів. Це зумовлено тим, що об'єктом такого договору є нерухоме майно. Договір купівлі-продажу нерухомості, будучи видом договору купівлі-продажу, зберігає всі основні риси договору купівлі-продажу товарів. У той самий час, він відрізняється від інших видів самостійних цивільно-правових договорів. Слід зазначити, що правове регулювання даного договору здійснюється як спеціальними нормами, присвяченими продажу нерухомості, загальними положеннями про договір купівлі-продажу [1], так і спеціальними нормативними актами окремих галузей законодавства. Як приклад можна навести спеціальні норми про приватизацію державного та муніципального майна.

Незважаючи на створення, а потім реформування інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно, зокрема зміни, які відбулися в умовах воєнного стану, увагу до даної проблеми сучасних вчених та практичних працівників, сьогодні чинне законодавство далеке від ідеалу, що підтверджується судовою практикою.

Договір купівлі-продажу нерухомості за своєю суттю є видом договору купівлі-продажу та ґрунтується на приписах глави 25 Цивільного кодексу України [1]. Головною особливістю договору купівлі-

продажу нерухомості є індивідуальність його предмета. Предметом даного договору може бути будь-яке нерухоме майно. Також слід зазначити, що при згадці різних видів нерухомого майна може виявлятися індивідуальна особливість кожного. Отже, є й інші нормативно-правові акти, які містять дані індивідуальні особливості. Так, наприклад, говорячи про земельні ділянки, необхідно звертатися до приписів Земельного кодексу України.

За своєю природою договір купівлі-продажу нерухомого майна є консенсуальним, оплатним та взаємним.

Консенсуальним договір є через те, що вважається укладеним з моменту досягнення сторонами угоди з його істотними умовами, а момент набрання чинності договору не пов'язується з передачею товару покупцю. Передача товару, своєю чергою, виступає як виконання укладеного зобов'язання з боку продавця.

Оплатним він є, оскільки зустрічній майновій вимозі однієї сторони, відповідає зустрічна майнова вимога іншої сторони.

Законодавцем встановлено обов'язкову письмову форму для договору купівлі-продажу нерухомого майна у вигляді єдиного документа, підписаного сторонами. Недотримання письмової форми договору купівлі-продажу нерухомості тягне за собою його недійсність.

З початку військової агресії Росії проти України правила купівлі-продажу нерухомості зазнали багатьох обмежень, зокрема змінився порядок оформлення документів.

Так, після введення режиму воєнного стану відчуження майна було зупинене – майже на два місяці введено повну заборону на купівлю-продаж та інші види відчуження. А реєстр прав на нерухоме майно був заблокованим.

З прийняттям Постанови Кабінету Міністрів України № 480 від 19 квітня 2022 р. було частково відновлено доступ до Державного реєстру прав на нерухоме майно та надана можливість вчиняти деякі реєстраційні дії – купівлю-продаж житла [2].

Заборона відобразилася не лише на вторинному ринку, а також на забудовниках. Адже оголошення про форс-мажорні обставини, неможливість доставки необхідних матеріалів та комплектуючих з-за кордону або тимчасово окупованих територій, можливе пошкодження будівельного майданчика, звісно, не могло не вплинути на фінансові показники та ризик зриву будівництва в цілому.

В той же час, важливо звернути увагу, що із введенням воєнного стану не відбулося змін у загальних «матеріальних» умовах купівлі-продажу. Будь-які специфічні вимоги, які б змінювали умови купівлі-продажу нерухомості до цивільного законодавства не вносилися. Отже, зміст та форма договору купівлі-продажу нерухомості в умовах воєнного стану не змінювалися та не відрізняються. Але дія воєнного стану суттєво вплинула на процедурні питання, які в першу чергу пов'язані із порядком нотаріального посвідчення договорів та державною реєстрацією речових прав.

Найважливішим нововведенням під час дії воєнного стану стали обмеження роботи нотаріусів. Так, Міністерство юстиції України ухвалило рішення щодо засвідчення договорів з нерухомістю лише для тих нотаріусів, які уповноважені на це державою. В Україні було сформовано перелік нотаріусів, які можуть засвідчувати договори купівлі-продажу, обміну чи дарування нерухомості під час дії воєнного стану. Нотаріусам, які не увійшли до цього переліку, такі дії заборонені.

Для того, щоб нотаріус був включений до такого переліку, він повинен отримати спеціальний дозвіл на здійснення дій, пов'язаних із нерухомістю. Перелік затверджується Міністерством юстиції України та публікується на офіційному сайті Міністерства.

Крім цього, в період воєнного стану забороняється вчиняти нотаріальні дії нотаріусам, місце роботи яких знаходиться в межах адміністративно-територіальних одиниць, що входить до затвердженого Мін'юстом переліку адміністративно-територіальних одиниць, у межах яких доступ користувачів до державних реєстрів, які належать Мін'юсту, припиняється, якщо інше не встановлено наказом.

На сьогоднішній день умови щодо вчинення нотаріальних дій дещо змінилися у бік пом'якшення. Проте залишилося правило, щодо цінного майна – такі угоди можуть посвідчувати тільки нотаріуси, які внесені до переліку, який затверджений Мін'юстом.

У випадку з договором купівлі-продажу нерухомості основне значення слід надавати такому елементу предмета договору, як об'єкт нерухомості, що продається. Саме особливості, які притаманні нерухомому майну, створюють необхідність встановлення спеціальних правил, які і регламентують дії продавця щодо передачі майна, що продається, а також дії покупця щодо його прийняття та оплати.

Визнаючи економічну цінність та значимість об'єктів нерухомості, слід зазначити складності правового характеру, пов'язані з визнанням об'єктів як нерухомого майна. Виникнення об'єкта нерухомості зазвичай пов'язане з фактом видання акту державної реєстрації, проте в даному випадку можуть виникнути правові колізії, що обумовлені визнанням об'єкта нерухомості за рішенням суду.

Отже, договір купівлі-продажу нерухомості слід виділяти як особливий різновид договорів купівлі-продажу за ознакою особливого об'єкта договірної відносини – нерухомого майна. Сьогодні чинним цивільним законодавством не встановлені спеціальні правила щодо договору купівлі-продажу нерухомості, але деякі особливості регулювання окремих видів нерухомого майна (земельних ділянок, житлових приміщень) здійснюється з урахуванням галузевого законодавства (земельного, житлового). Тим самим, можна говорити про комплексний характер правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомості.

На завершення можна констатувати, що ухвалені нормативно-правові акти під час дії воєнного стану направлені на сприяння поступовому відновленню ринку нерухомості в Україні. Певні обмеження, які на сьогодні діють можливо збережуться до закінчення дії воєнного стану, але вони спрямовані, як зазначають практики та цивілісти, на мінімізацію шахрайських схем.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003/станом на 14.11.2022 р. /Відомості Верховної Ради України. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану: Постанова КМУ України № 480 від 19 квітня 2022 р. /станом на 14.11.2022 р. /Відомості Верховної Ради України // URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-%D0%BF#Text>