

УДК 341.174

Перчеклій Інесса Миколаївна

кандидат юридичних наук, приватний нотаріус Чорноморського міського нотаріального округу Одеської області

ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ МІНИ НЕРУХОМОГО ТА РУХОМОГО МАЙНА

Постановка проблеми. Міна вважається одним із найдавніших цивільно-правових договорів, який ще до появи купівлі-продажу, був основним правочином. З розвитком суспільства та появою грошей як загального засобу обігу міна, як й інші форми натурального обміну, виявилася майже повністю витісненою купівлею-продажем. Проте міна, незважаючи на особливості, все ж таки використовується на практиці.

Правове регулювання посвідчення договорів міни встановлено Цивільним кодексом України, Законом України «Про нотаріат», Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Податковим кодексом України, Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України та іншими нормативно-правовими актами.

Відповідно до Цивільного кодексу України договір міни є різновидом договору купівлі-продажу, що відповідає правовій природі цих договорів та обумовлене наявністю багатьох спільних моментів у їх правовому регулюванні.

Метою статті є дослідження та визначення особливостей посвідчення договорів міни нерухомого та рухомого майна на основі чинних нормативно-правових актів України для врахування у нотаріальній діяльності.

Виклад основного матеріалу. За договором міни кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні майно у власність в обмін на інше майно (ст.715 Цивільного кодексу України). Договір міни спрямований на відчуження кожною із сторін належного їй майна.

Кожна із сторін договору міни є продавцем того майна, яке вона передає в обмін, і покупцем майна, яке вона одержує навзаєм.

Сторонами договору міни можуть бути фізичні або юридичні особи – власники майна.

Ці сторони не поймаються, як, наприклад, продавець і покупець у договорі купівлі-продажу,

але кожна з них є продавцем того майна, яке вона передає в обмін, і покупцем майна, котрий вона одержує. Кожна зі сторін повинна мати право власності, тобто право розпорядження цим майном. Еквівалентом за передане майно є не грошова сума, а інше майно.

Предметом договору міни є окреме майно, що має бути чітко визначене в договорі. Предметом договору міни може бути майно, яке є у власності сторони на момент укладання договору. Предметом договору міни може бути будь-яке рухоме та/або нерухоме майно, допущене до обігу, тобто об'єкти, що не вилучені з цивільного обороту, а також інше майно з урахуванням його особливостей, встановлених законодавством, майнові права тощо.

Договором міни може бути встановлена доплата за майно більшої вартості, що обмінюється на майно меншої вартості.

Договір міни має багато спільного з договором купівлі-продажу. Найістотношою ознакою для розмежування цих двох договорів є те, що у договорі купівлі-продажу за майно що продається продавцеві сплачується відповідна його вартість лише у грошовому еквіваленті. За договором міни у разі нерівноцінності обмінюваного майна сторона, яка отримує товар більшої вартості, може компенсувати іншій стороні різницю відповідною сумою, тобто здійснити доплату грошовими коштами. За таких умов, однак, договір міни не перетворюється на договір купівлі-продажу.

Відповідно до норм Цивільного кодексу України до договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж та положення про інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання (ст.716 Цивільного кодексу України).

Право переважної купівлі частки у праві спільної часткової власності на договір міни не розповсюджується.

Договір міни є двостороннім, тобто обов'язкова наявність двох сторін, кожна з яких є одночасно продавцем та покупцем майна; консенсуальним, оскільки вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди за всіма істотними умовами; та оплатним, тому що здійснюється передача майна, яка за своєю природою є певною платою по зобов'язанням.

За загальним правилом Договір міни земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або будь-якого іншого нерухомого майна, рухомого майна, що підлягає реєстрації, укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню (ст. 657 Цивільного кодексу України).

Право власності на майно, що обмінюється, переходить до сторін після виконання обома сторонами зобов'язань щодо передання майна, здійснення доплати, тощо, якщо інше не встановлено договором або законом.

Право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації (ст. 182 Цивільного кодексу України).

Право власності на обмінюване нерухоме майно виникає після державної реєстрації цього права згідно вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Документи, що подаються нотаріусу для посвідчення Договору міни:

1. Паспорти власників майна (з вклеєною фотокарткою по досягненню особою 25 та 45 років).

Паспорт громадянина України видається територіальними підрозділами Державної міграційної служби України за місцем проживання кожного громадянину України після досягнення 16-річного віку. (Порядок оформлення і видачі паспорта громадянина України, затв. Наказом МВС України від 13.04.2012 № 320, зі змінами).

Якщо однією із сторін договору міни є юридична особа – цивільна правоздатність та дієздатність юридичної особи, від імені якої діє уповноважений орган та/або посадова особа, перевіряється нотаріусом на підставі установчих документів, відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до нього, та документів, що підтверджують повноваження органів та/або посадових осіб. Нотаріус перевіряє, чи відповідає нотаріальна дія, яка вчинюється, обсягу її цивільної правоздатності та дієздатності. Додаткові дані для вивчення особи, яка звернулась для вчинення нотаріальної дії, також можуть бути одержані від цієї особи або з інших

джерел, якщо така інформація є публічною (відкритою) відповідно до Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму». Перевірка повноважень представника юридичної особи та дійсності його довіреності здійснюється у порядку, визначеному Гл. 4 Розд. I Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. Якщо від імені юридичної особи діє колегіальний орган, нотаріусу подається документ, у якому закріплено повноваження даного органу та розподіл обов'язків між його членами.

2. Картки платників податків сторін та/або їх представників.

3. Документи, що посвідчують право власності на майно, що обмінюється, та у передбачених законодавством випадках, документи, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно в осіб, які його відчужують. У разі посвідчення правочинів щодо міни нерухомого майна, право власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, документи, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно, не подаються.

Право власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, інші будівлі і споруди, земельну ділянку, що відчужуються, може бути підтверджено, зокрема, одним з таких документів або їх дублікатів: нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни, спадковим договором; свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів (аукціонів); свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах); свідоцтвом про право власності; державним актом на право власності на земельну ділянку; свідоцтвом про право на спадщину; свідоцтвом про право власності на частку в спільному майні подружжя; договором про поділ спадкового майна; договором про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно; договором про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно; договором про виділення частки в натурі (поділ); іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки; рішенням суду; договором купівлі-продажу, зареєстрованим на біржі, укладеним відповідно до вимог законодавства, тощо (п.1.2 Гл.2 Розд.II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

У разі коли державну реєстрацію права власності на нерухоме майно відповідно до закону про-

ведено 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, який залишається у справах нотаріуса (п.3 Гл.7 Розд.I Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

Відповідно до п. 3 ч.3 ст. 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» для виконання в повній мірі повноважень державних реєстраторів прав на нерухоме майно нотаріус зобов'язаний під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, запитувати від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних інформаційних систем, документів та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником.

Право власності на транспортні засоби, інші самохідні машини і механізми тощо підтверджується документами, виданими відповідними органами державної реєстрації у відповідності до Закону України «Про дорожній рух» (ст.34), Постанови Кабінету Міністрів України від 08.07.2009 №694 «Про затвердження Порядку відомчої реєстрації та зняття з обліку тракторів, самохідних шасі, самохідних сільськогосподарських, дорожньо-будівельних і меліоративних машин, сільськогосподарської техніки, інших механізмів», Наказу Мінагрополітики та продовольства України від 22.11.2011 №644 «Про затвердження Порядку роботи, пов'язаної з реєстрацією та зняттям з обліку тракторів, самохідних шасі, самохідних сільськогосподарських, дорожньо-будівельних і меліоративних машин, сільськогосподарської техніки, інших механізмів».

4. При міні земельної ділянки – Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Відомості з цього Витягу про встановлене обмеження (обтяження) зазначаються нотаріусом в тексті договору.

5. При міні земельної ділянки що вільна від забудови – довідка про відсутність забудови, видана суб'єктами технічної інвентаризації або органами місцевого самоврядування.

6. При посвідченні правочинів відчуження земельних ділянок у випадках, встановлених Законом України «Про оцінку земель», нотаріус вимагає надати йому документи про грошову оцінку відчужуваної земельної ділянки.

Під час проведення операцій з продажу (обміну) фізичними особами об'єктів нерухомості у значеннях, наведених у Податковому кодексі України, а також в інших випадках, визначених законодавством України, нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна, яка визначена суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання приватної форми власності, виключним видом діяльності якого є оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (у тому числі правочинів, що підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації), який отримав сертифікат суб'єкта оціночної діяльності за напрямом оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, та інформація про якого включена до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності за напрямом оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (п.1.11 Гл.2 Розд.II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, ст. 172 Податкового кодексу України, Постанова Кабінету міністрів України від 21 серпня 2014 року № 358 «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства»).

Якщо однією із сторін договору міни є юридична особа, також надається Довідка про балансову вартість майна.

7. При міні житлової нерухомості – з метою перевірки відсутності прав малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб на користування відчужуваними житловим будинком, квартирою, кімнатою або їх частиною нотаріус вимагає подачі йому довідки про склад сім'ї житлово-експлуатаційної організації, квартального комітету або іншого уповноваженого органу з питань реєстрації місця проживання (п.1.8 Гл.2 Розд. II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

8. У разі виявлення з поданих відчужувачем документів, що право власності або право користування відчужуваним житловим будинком, квартирою, кімнатою або їх частиною мають малолітні або неповнолітні діти або недієздатні чи обмежено дієздатні особи, нотаріус повинен витребувати у відчужувача дозвіл органу опіки та піклування на вчинення такого правочину у формі витягу з рішення відповідної районної, районної у містах Києві та Севастополі державної адміністрації, відповідного виконавчого органу міських, районних у містах,

сільських, селищних рад (п.1.9 Гл.2 Розд.ІІ Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

Свідоцтво про народження дитини.

9. При міні майна, що перебуває у спільній власності подружжя нотаріусу надається Свідоцтво про реєстрацію шлюбу або Свідоцтво про реєстрацію розірвання шлюбу або Рішення суду про розірвання шлюбу та згода другого з подружжя (колишнього подружжя). Справжність підпису другого з подружжя на заяві про таку згоду має бути нотаріально засвідчена. Розірвання шлюбу не припиняє права спільної сумісної власності на майно, набуте за час шлюбу.

При підготовці до посвідчення правочинів про відчуження або заставу нерухомого майна нотаріусом перевіряється відсутність заборони відчуження або арешту майна шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Договори міни нерухомого та рухомого майна посвідчуються нотаріусом після перевірки відсутності податкової застави.

Договори міни майна (майнових прав) платником податків, активи якого перебувають у податковій заставі, посвідчуються за умови письмової згоди відповідного податкового органу.

При укладенні договору міни нотаріус перевіряє відсутність обтяження нерухомого майна іпотекою шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. У разі наявності обтяження іпотекою на укладання договору міни вимагається згода іпотекодержателя, якщо це не заборонено іпотечним договором.

Договори міни транспортних засобів, інших самохідних машин і механізмів (далі – транспортні засоби) посвідчуються за умови подання документів, які підтверджують право власності відчужувача на відчужуване майно, та перевірки відсутності обтяжень за даними Державного реєстру обтяжень рухомого майна. У разі перебування транспортних засобів у податковій заставі договір про їх відчуження посвідчується за умови письмової згоди відповідного податкового органу.

Доречно отримати довідку відповідного сервісного центру МВС щодо відсутності обтяження транспортного засобу – заборони відчуження, оскільки нотаріус не має безпосереднього доступу до цього ресурсу.

При посвідченні договорів міни транспортних засобів, інших самохідних машин і механізмів нотаріус роз'яснює набувачу необхідність реєстрації транспортного засобу протягом десяти діб після придбання у відповідному сервісному центрі МВС (п.п. 6.4 п.6 Гл.2 Розд.ІІ Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України.).

Не допускається посвідчення договорів відчуження автомобілів, безоплатно переданих (або проданих на пільгових умовах) інвалідам відповідними органами праці та соціального захисту населення (п.п. 6.2. п.6 Гл. 2 Розд. ІІ Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України).

У зв'язку із здійсненням нотаріусами функцій державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, відповідно до абз. 5 ч. 5 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

Договір міни, як і інші правочини про відчуження майна, повинен містити:

1. назву сторін: прізвище, ім'я та по-батькові громадянина, місце проживання, ідентифікаційний номер за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків та інших обов'язкових платежів та/або повне найменування юридичної особи, місцезнаходження та ідентифікаційний код за даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;

2. вид правочину – договір міни;

3. предмет договору, його назва, опис, адреса місця розташування, та, якщо предметом договору міни є земельна ділянка: площа, кадастровий номер, цільове призначення, склад угідь, правовий режим тощо;

4. документ, що посвідчує право власності на майно, що обмінюється;

5. відомості про відсутність заборон відчуження майна, що обмінюється;

6. якщо предметом договору міни є земельна ділянка: відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (оренда, застава, сервітути тощо);

7. вартість майна, що обмінюється;

8. права та обов'язки сторін договору міни;

9. момент переходу права власності на майно, що обмінюється.

При посвідченні договору міни одноразово сплачується:

Плата у розмірі державного мита (ст. 3 Декрету Кабінету міністрів України «Про державне мито»):

– за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок, житлових будинків, квартир, кімнат, дач, садових будинків, гаражів, а також інших об'єктів нерухомого майна, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження – 1 % суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян;

– за посвідчення договорів відчуження транспортних засобів, інших самохідних машин і механізмів:

- дітям, одному з подружжя, батькам: 1 неоподатковуваний мінімум доходів громадян;
- іншим особам: 5 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Податок на доходи фізичних осіб (ст.ст. 172, 173 Податкового кодексу України):

– при обміні об'єкта нерухомості на інший (інші) дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого майна, визначеного:

- у абзаці першому пункту 172.1 статті 172 Податкового кодексу України (Дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового року житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної ст. 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, не оподатковується. Умова щодо перебування такого майна у власності платника податку понад три роки не розповсюджується на майно, отримане таким платником у спадщину) – не оподатковується;
- у п. 172.2 ст. 172 Податкового кодексу України (Дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у п. 172.1 ст. 172 Податкового кодексу України, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в п. 172.1 ст. 172 Податкового кодексу України) – оподатковується за ставкою, визначеною п.167.2 ст. 167 Податкового кодексу України (5% – фізичні особи – резиденти; 18% – фізичні особи – нерезиденти).

Під грошовою компенсацією слід вважати оціночну вартість майна, яке надається в обмін за таке нерухоме майно. При наявності доплати за таке майно, суму доплати слід додати до оціночної вартості майна, яке надається в обмін (ст. 172 Податкового кодексу України).

– при обміні об'єкта рухомого майна на інший (інші) в залежності від виду рухомого майна, визначається ставка податку, що застосовується

при оподаткуванні доходів, отриманих від операцій з обміну такого майна:

Дохід, отриманий платником податку від обміну протягом звітного (податкового) року одного з об'єктів рухомого майна у вигляді легкового автомобіля та/або мотоцикла, та/або мопеда, не підлягає оподаткуванню;

Дохід, отриманий платником податку від обміну протягом звітного (податкового) року двох та більше об'єктів рухомого майна у вигляді легкового автомобіля та/або мотоцикла, та/або мопеда, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 Податкового кодексу України (5%);

Дохід платника податку від обміну об'єкта інших видів рухомого майна протягом звітного податкового року оподатковується за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 Податкового кодексу України (5%);

Дохід від операцій з обміну об'єктів рухомого майна, що здійснюються фізичними особами – нерезидентами, незалежно від кількості продажів протягом звітного податкового року оподатковується в порядку, встановленому для резидентів, за ставками, визначеними п.167.1 ст. 167 Податкового кодексу України (18%).

Військовий збір (пункт 16¹ підрозділу 10 розділу ХХ Перехідних положень Податкового кодексу України).

Тимчасово, до набрання чинності рішенням Верховної Ради України про завершення реформи Збройних Сил України, встановлюється військовий збір.

Нарахування, утримання та сплата (перерахування) військового збору до бюджету здійснюються у порядку, встановленому Податковим кодексом України (ст.ст. 162,163,168 Податкового кодексу України), за ставкою 1,5% від об'єкта оподаткування.

Висновки. На сьогодні процедура нотаріального посвідчення договорів міни нерухомого та рухомого майна має недоліки, особливо що стосується його законодавчої урегульованості. Відповідно до структурного розміщення норм про договір міни окремим параграфом у Цивільному кодексі України, даний договір розглядається як різновид договору купівлі-продажу.

При посвідченні договорів міни нерухомого та рухомого майна слід керуватися нормами законодавства України щодо посвідчення угод про відчуження нерухомого та рухомого майна та вимогами законодавства про реєстрацію права власності на нерухоме майно.

Попри всі проблеми, даний договір є досить дієвим цивільно-правовим інститутом та може успішно використовуватись в сучасних умовах.

Перчеклій Інесса Миколаївна

ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ МІНИ НЕРУХОМОГО ТА РУХОМОГО МАЙНА

Розглянуто актуальні проблеми правового регулювання відносин, які виникають з договорів міни нерухомого та рухомого майна. З'ясовано особливості договорів міни нерухомого та рухомого майна. Розглянуто особливості порядку нотаріального посвідчення договорів міни нерухомого та рухомого майна відповідно до законодавства України.

Ключові слова: договір міни, нерухоме майно, рухоме майно, речові права на нерухоме майно, нотаріальний процес.

Перчеклій Інесса Николаевна

УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРОВ МЕНЫ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Рассмотрены актуальные проблемы правового регулирования отношений, возникающих из договоров мены недвижимого и движимого имущества. Выявлены особенности договоров мены недвижимого и движимого имущества. Рассмотрены особенности порядка нотариального удостоверения договоров мены недвижимого и движимого имущества в соответствии с законодательством Украины.

Ключевые слова: договор мены, недвижимое имущество, движимое имущество, вещные права на недвижимое имущество, нотариальный процесс.

Perchkliy Inessa Mykolaivna

CERTIFICATION OF REAL ESTATE AND MOVABLES BARTER AGREEMENTS

Current problems of legal regulation of relations arising in real estate and movables barter contracts have been considered and specific features of such contracts have been clarified. Particulars of the order of notarization of Real Estate and Movables Barter Agreements according to Ukrainian legislation are considered in the Article.

Keywords: Barter Agreement, Real Estate, Movable property, property rights to real estate, notary process.