

УДК 347.4

ОСОБЛИВОСТІ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ

Юлія МАМЧЕНКО,

здобувач кафедри цивільно-правових дисциплін
Національного університету «Острозька академія»,
суддя Рівненського апеляційного господарського суду

SUMMARY

The article analyzes the legislation and jurisprudence that defines and applies the notion of real estate and real estate, revealed the concept and characters facility under construction, by their characteristics and based on the analysis defines the subject of the contract of sale of real estate, as well as being investigated features defined in the contract terms of the transfer of ownership of the land in case of alienation of immovable property located thereon and the need to amend the legislation to address the contract of sale of property on the basis of which is the proposal to make such changes and indicates the project relevant rules.

Key words: contract, contract of sale, property, real estate, construction in progress, subject of the contract of sale, transfer of goods.

АНОТАЦІЯ

У статті аналізується законодавство й судова практика, що визначає та застосовує поняття нерухомості й нерухомого майна; розкриваються поняття та ознаки об'єкта незавершеного будівництва, здійснюється їх характеристика; на основі аналізу дається визначення предмета договору купівлі-продажу нерухомості, а також з'ясовуються особливості визначення в договорі умови про перехід права власності на земельну ділянку в разі відчуження нерухомого майна, що на ній розміщене; зазначається необхідність внесення змін до законодавства для врегулювання умов договору купівлі-продажу нерухомості, на основі чого робиться пропозиція внести такі зміни та вказується проект відповідної норми.

Ключові слова: договір, договір купівлі-продажу, нерухомість, нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, предмет договору купівлі-продажу, передання товару.

Постановка проблеми. Конституцією України [1] серед прав людини та громадянина ключовими є визначені ст. ст. 47 і 41 право на житло, що зобов'язує державу створювати умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, а також право власності, що включає можливість розпоряджатися належним особі майном, у тому числі шляхом його купівлі-продажу. Реалізація таких прав здійснюється в тому числі у формі договору купівлі-продажу нерухомості.

Актуальність теми. З економічною кризою намітилась тенденція до зловживання правами людини у сфері будівництва нерухомості, її продажу як на первинному, так і на вторинному ринках.

Досить часто порушення прав і законних інтересів особи відбувається вже на етапі укладення договору купівлі-продажу, що зумовлено відсутністю знань про те, які умови договору купівлі-продажу потрібно погодити сторонам, якщо його предметом є нерухоме майно. Законодавець і судова практика не вирішують проблеми, оскільки перший мовчить, а остання є суперечливою.

Цивільний кодекс України не виокремлює особливості купівлі-продажу нерухомості, що є прогалиною, яку необхідно усунути, зважаючи на те що нерухомість як об'єкт цивільних прав і обов'язків має специфічний правовий режим як у статистиці (відносин власності й речових прав), так і в динаміці (цивільному обігу).

Безпосереднє формування умов договору його сторонами забезпечує не тільки можливість урахування їх взаємних приватних інтересів, а й стимулює сторони до належного виконання укладених договорів. Відтак важливо правильно визначити в договорі умову про предмет.

Питання особливостей предмета договору купівлі-продажу, у тому числі нерухомого майна, досліджувались у роботах Т. Боднар, О. Дзери, О. Глоби, В. Олюхи,

І. Спасибо-Фатєєвої, О. Старцева, І. Утєхіна, Я. Шевченко, Г. Шершеневича, О. Яворської та інших.

Разом із тим недостатньо дослідженим є питання щодо предмета договору купівлі-продажу нерухомості, а також питання про те, які його характеристики необхідно визначити в договорі.

Метою статті є визначення предмета договору купівлі-продажу нерухомості, а також з'ясування необхідності внесення змін до законодавства для врегулювання цього питання.

Виклад основного матеріалу дослідження. Чітке та однозначне розуміння поняття предмета й об'єкта договору має велике практичне значення, оскільки будь-який договір вважають неукладеним, якщо не визначено його предмет [2, с. 21].

Варто погодитись із думкою про те, що предмет договору продажу нерухомості містить у собі два роди об'єктів: по-перше, відчужуване майно; по-друге, дії сторін щодо передання, прийняття й оплати проданого [3, с. 90].

Поняття нерухомості (нерухомого майна) міститься в кількох нормативних актах. Ст. 181 Цивільного кодексу України [4] вказує, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Закон України «Про іпотеку» [5] визначає нерухомість як земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці та невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Водночас нерухомість може бути різних видів, кожен із яких підлягає особливому правовому регулюванню. Відповідно, доцільно враховувати специфіку кожного з об'єктів нерухомості в погодженні такої умови, як предмет договору купівлі-продажу.

До об'єктів нерухомого майна Цивільним кодексом України в ст. ст. 331 і 376 зараховано житлові будинки, будівлі, споруди, інше нерухоме майно. Законом України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 [6], окрім сказаного, до нерухомого майна зараховано також нежитлові приміщення (ст. 4).

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р. № 1952-IV [7], нерухомим майном, щодо якого проводиться державна реєстрація прав, є земельні ділянки, а також 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 їхні окремі частини, квартири, житлові й нежитлові приміщення (ст. 5).

Визначення «житловий будинок», «квартира», «садиба» містяться в главі 28 Цивільного кодексу України.

Окрім того, у Податковому кодексі України [8] є поняття «об'єкти житлової нерухомості». Об'єкти житлової нерухомості діляться на такі типи: житловий будинок, житловий будинок садибного типу, прибудова до житлового будинку, квартира, котедж, кімнати в багатосімейних (комунальних) квартирах, садовий і дачний будинки (ст. 14.1.129).

У Цивільному кодексі України, крім понять «нерухомість», «нерухоме майно», «об'єкт нерухомого майна» (ч. 1 ст. 181, п. 6 ч. 1 ст. 346, ст. 350), уживаються також інші поняття, а саме: «об'єкт незавершеного будівництва» (ст. 331), «об'єкт будівництва» (ст. ст. 875–877, 879–881, 883), однак законодавчого визначення вказаних понять немає.

На нашу думку, об'єкт незавершеного будівництва є об'єктом із особливим правовим статусом, оскільки має низку ознак, за якими він відрізняється від інших об'єктів нерухомого майна.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», об'єкт незавершеного будівництва – об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та який не прийнято в експлуатацію відповідно до законодавства.

У Національному стандарті «Оцінка нерухомого майна» № 2, затвердженому Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442, та Наказі Фонду державного майна «Про затвердження Класифікатора державного майна» від 15 березня 2006 р. № 461 міститься схоже визначення: об'єкт незавершеного будівництва – це будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані.

У тому ж Національному стандарті «Оцінка нерухомого майна» № 2 містяться поняття:

– будівлі – це земельні поліпшення, у яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

– приміщення – це частина внутрішнього обсягу будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу й виходу,

– споруди – це земельні поліпшення, що не належать до будівель і приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо).

Відповідно до ст. ст. 380 і 382 Цивільного кодексу України, житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, призначена для постійного в ній проживання. Квартирою є ізольоване по-

мешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного в ньому проживання.

Ст. 331 Цивільного кодексу України вказує, що в разі необхідності особа, котра є власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі будівництва (створення майна), може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, які підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, дозволу на виконання будівельних робіт, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.

Отже, об'єкт незавершеного будівництва володіє такими ознаками:

– об'єкт незавершеного будівництва належить до нерухомого майна, оскільки він розташований на земельній ділянці та його переміщення є неможливим без їх знецінення і зміни його призначення;

– такий об'єкт нерухомості виникає вперше, тобто створюється особою в процесі будівництва, видано дозвіл на його будівництво, понесені витрати на його спорудження;

– як такий об'єкт може бути будівля, споруда, приміщення, у тому числі житловий будинок (як будівля капітального типу) і квартира (як частина будівлі, приміщення).

Об'єктом незавершеного будівництва є незавершений об'єкт нерухомості (відсутність стовідсоткової готовності об'єкта), тобто такий, що перебуває в недобудованому стані, як наслідок, не може бути введений в експлуатацію та зареєстрований.

Як окремий об'єкт цивільних прав виникає лише з моменту його державної реєстрації як об'єкта незавершеного будівництва.

Отже, після проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва такий об'єкт набуває цивільної оборотоздатності, що полягає в можливості відчуження такого об'єкта за договором або переході його від однієї особи до іншої в порядку спадкування.

Схожа позиція висловлена Верховним Судом України, який указав, що, виходячи з аналізу чинного законодавства та з урахуванням характерних ознак незавершеного будівництва, варто визнати, що об'єкт будівництва (об'єкт незавершеного будівництва) – нерухома річ особливого роду: фізичне її створення розпочато, однак не завершено. Щодо такої речі можливе встановлення будь-яких суб'єктивних майнових, а також зобов'язальних прав у випадках і в порядку, визначених актами цивільного законодавства. [9]

Нерухомість належить до індивідуально-визначених об'єктів. Тому його характеристика як предмета договору купівлі-продажу завжди пов'язана з описом індивідуальних ознак об'єкта нерухомості. Крім цього, право власності на нерухоме майно підлягає державній реєстрації. У реєстрі завжди зазначають кількісні та фізичні параметри конкретного об'єкта нерухомості. Тому в разі вчинення будь-якого правочину, у тому числі договору купівлі-продажу, варто враховувати у визначенні предмета договору техніко-юридичні характеристики об'єкта нерухомості, що міститься у відповідному державному реєстрі (стосовно земельних ділянок у кадастрі).

На думку С. Бородавського, у разі укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки потрібно накреслити план або схему земельної ділянки, кадастровий план із відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлення земельних сервітутів, акт визначення меж земельної ділянки в натурі. Перелічені умови характеризу-

ють індивідуальні ознаки конкретної земельної ділянки як предмета договору купівлі-продажу. За згодою сторін можуть визначатися також інші умови. Але без погодження предмета договору не може бути укладений [10, с. 23].

На необхідність індивідуалізації нерухомого майна вказує й Верховний Суд України, який висловив правову позицію у справі № 6-194цс14 від 17 грудня 2014 р. щодо підстав визнання договору купівлі-продажу недійсним. [11]

Верховний Суд України зазначає, що, за змістом ч. 2 ст. 377 Цивільного кодексу України та ч. 6 ст. 120 Земельного кодексу України, кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотною умовою договору, що передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків).

Укладення договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера.

Положення зазначених правових норм спрямовано на впровадження принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані.

Отже, у договорі купівлі-продажу (або іншому договорі про відчуження) будинку (будівлі, споруди) повинен позначатися кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду.

Отже, предмет договору купівлі-продажу нерухомості завжди індивідуалізований і міститься в державному реєстрі під визначеним номером. Крім номера державної реєстрації, можуть існувати інші документи, що дають змогу визначити кількісні та якісні характеристики об'єкта нерухомості. Наприклад, щодо будинків (будівель), споруд, квартир це може бути технічний паспорт, який разом із витягом із державного реєстру речових прав на нерухомість дає підстави визначитися з предметом договору купівлі-продажу зазначених об'єктів. Крім цього, витяг із державного реєстру є необхідною передумовою укладення договору та його нотаріального посвідчення.

Отже, предмет договору купівлі-продажу нерухомості становить погоджений сторонами індивідуально-визначений об'єкт з урахуванням характеристик останнього, що міститься в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обмежень.

Погоджуючи предмет договору купівлі-продажу нерухомості, сторони певною мірою обмежені в свободі волевиявлення техніко-юридичними характеристиками, що містяться, відповідно до вимог закону, у згаданому реєстрі. Це має важливе значення в разі укладення договору купівлі-продажу нерухомості, до складу якої входять кілька об'єктів нерухомості.

Однак для чіткої регламентації відносин щодо переходу права власності на об'єкти нерухомості необхідно передбачити в Цивільному кодексі України спеціальні норми, які б ураховували особливості такого виду договору купівлі-продажу, оскільки положення, що стосуються договору купівлі-продажу, не відображають повною мірою специфіки відносин, предметом яких є об'єкти нерухомості. Особливість правового режиму останніх викликана необхідністю встановлення спеціальних положень, які б стосувалися динаміки передавання прав власності на об'єкти нерухомості за договором купівлі-продажу.

Зокрема, необхідно визначити предмет договору купівлі-продажу нерухомості, момент переходу права власності за цим договором, прав та обов'язків сторін тощо.

Предмет договору купівлі-продажу нерухомості повинен бути певним чином індивідуалізований і має відповідати характеристикам, що містяться в державному реєстрі.

Окрім того, оскільки до нерухомих речей належать також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, визначаючи предмет договору купівлі-продажу щодо таких об'єктів, потрібно вказати (індивідуалізувати) земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Перехід у результаті виконання договору купівлі-продажу будинку, будівлі або іншої нерухомості, що розташована на земельній ділянці, неминуче тягне зміну правовідносин і з приводу цієї земельної ділянки. І навпаки, якщо продається земельна ділянка, змінюються правовідносини з приводу нерухомого майна, розташованого на ній. Цивільний кодекс України містить чіткі правила, які регулюють такого роду зміни. Відносини, пов'язані з виникненням прав на земельну ділянку у зв'язку з виникненням прав на будівлі, споруди, які на ній розташовані, регульовані також ст. 120 чинного Земельного кодексу України [12].

Пленум Верховного Суду України, проаналізувавши судову практику та у зв'язку зі змінами в законодавстві, своєю Постановою від 19 березня 2010 р. № 2 вніс зміни до Постанови «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 16 квітня 2004 р. № 7 [13], визначив таке.

Під час переходу права власності на будівлі та споруди за цивільно-правовими угодами, укладеними до 01 січня 2002 р., згідно з положеннями чинної до цієї дати ст. 30 Земельного кодексу України, до набувача від відчужувача переходить належне йому право власності або право користування земельною ділянкою, на якій розташовані будівлі та споруди, якщо інше не передбачалось у договорі відчуження.

Після 31 грудня 2001 р. в таких випадках право власності на земельну ділянку або її частини могло переходити відповідно до ст. 120 Земельного кодексу України 2001 р. на підставі цивільно-правових угод, а право користування – на підставі договору оренди, укладених, відповідно, відчужувачем або набувачем. До особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду після 31 грудня 2003 р., згідно зі ст. 377 Цивільного кодексу, а з часу внесення змін до ст. 120 Земельного кодексу України Законом України від 27 квітня 2007 р. № 997-V і згідно зі ст. 120 Земельного кодексу України, переходило право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в розмірах, установлених договором; а якщо договором це не було визначено, до набувача переходило право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, і на частину земельної ділянки, яка необхідна для її обслуговування.

Під час переходу права власності на будинок або його частину за договором довічного утримання до набувача переходило право на земельну ділянку, де вони розташовані, на умовах, на яких ця ділянка належала відчужувачу. У разі переходу права власності на будівлі та споруди до кількох осіб право на земельну ділянку визначалось пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено в договорі відчуження останніх, а при переході права власності на будівлі та споруди до фізичних або юридичних осіб, які не могли мати у власності земельні ділянки, до них переходило право користування земельною ділянкою.

Із 01 січня 2010 р. до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені,

без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, установлених для попереднього землевласника (землекористувача) відповідно до ст. 377 Цивільного кодексу і ст. 120 Земельного кодексу в редакції Закону України від 05 листопада 2009 р. № 1702-VI.

Отже, покупець будинку, споруди або іншої нерухомості одночасно з набуттям права власності на вказані об'єкти набуває права й на ту частину земельної ділянки, на якій розташована ця нерухомість і яка необхідна для її використання.

Правова природа тих прав, що набуваються, залежить від того, чи є продавець нерухомості власником відповідної земельної ділянки. У цьому разі передане покупцеві право на земельну ділянку визначається договором (право власності, право оренди тощо). Якщо ж у договорі немає умови про передавання покупцеві права на земельну ділянку, він стає власником тієї частки земельної ділянки, на якій продана йому нерухомість, необхідна для її використання (ст. 377 Цивільного кодексу України).

У разі продажу нерухомості, розташованої на земельній ділянці, яка не належить продавцеві на праві власності, покупець нерухомості здобуває право користування відповідною частиною земельної ділянки на тих самих умовах, що й продавець нерухомості. Проте варто мати на увазі, що законом або договором між продавцем і власником землі можуть бути передбачені умови користування земельною ділянкою, що не дозволяють це тільки за згодою власника землі [14, с. 10].

Із цього приводу Президія Вищого господарського суду України у своїй Рекомендації «Про практику застосування господарськими судами земельного законодавства» [15] указує, що у вирішенні спорів про право власника об'єкта нерухомості на земельну ділянку, на якій він розташований, судам потрібно враховувати, що виникнення права власності на об'єкт нерухомості не є підставою для автоматичного виникнення права власності чи укладення (продовження, поновлення) договору оренди земельної ділянки, що впливає з положень ст. 377 Цивільного кодексу України.

При цьому реєстрація права власності на будівлю і споруду автоматично не тягне за собою перехід права користування земельною ділянкою під нею, оскільки в наведених вище нормах цивільного та земельного законодавства йдеться про перехід права власності на землю в разі переходу права власності на об'єкт нерухомості на підставі договору відчуження.

Водночас виникнення права власності на об'єкт нерухомості не на підставі договору відчуження не тягне за собою безумовного переходу права власності на земельну ділянку під об'єктом нерухомості, а вимагає в цьому випадку окремого договірно-правового регулювання шляхом укладання відповідних цивільно-правових угод між власником земельної ділянки і власником споруди в установленому порядку. При цьому закон не встановлює обов'язковості укладання чи поновлення з указаних підстав договору оренди земельної ділянки, на якій розташована будівля, проте визначає переважне право власника об'єкта нерухомості на ділянку, на якій він розташований.

Отже, правочини, що тягнуть перехід права власності на об'єкт нерухомості, одночасно є підставою для переходу права на землю, проте оформлення такого права здійснюється в установленому законом порядку.

Відповідно до ч. 2 ст. 377 Цивільного кодексу України, розмір і кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, що передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків).

Проте, на думку І. Лисенко, якщо продавець нерухомості не є власником земельної ділянки, умова про права на земельну ділянку не належить до істотних умов договору, більше того, правило про права на земельну ділянку, що переходять до покупця нерухомості, визначена імперативною нормою й перебуває поза межами договору купівлі-продажу нерухомості [16, с. 143].

Якщо предметом договору купівлі-продажу нерухомості є земельна ділянка, а нерухомість, розташована на ній, залишається у власності продавця, умови користування продавцем частиною земельної ділянки, зайнятою нерухомістю, визначаються договором купівлі-продажу. Якщо договір не містить таких умов, продавець одержує право обмеженого користування (сервітуту) тією частиною земельної ділянки, на якій розташована нерухомість і яка є необхідною для користування нею [17, с. 150].

Отже, умови договору продажу нерухомості (за яким продавець одночасно є власником земельної ділянки) про передавання покупцеві прав на відповідну земельну ділянку належать до істотних умов такого договору, визначених диспозитивною нормою. Якщо в тексті договору (договору-документі) не має відповідного пункту, договір має вважатися укладеним, оскільки необхідна істотна умова міститься в договорі (договорі-правовідношенні) в тому вигляді, як воно визначене диспозитивною нормою (п. 1 ст. 377 Цивільного кодексу України).

З огляду на викладене ми приєднуємось до висловленої в науці думки [18, с. 190] про необхідність доповнити Цивільний кодекс України. Разом із тим вважаємо, що не достатньо лише доповнити ст. 656 «Предмет договору купівлі-продажу» ще однією частиною, як це пропонується, оскільки нагальним є виділення договору купівлі-продажу нерухомості в окремий вид, а відтак і виділення в главі 54 Цивільного кодексу України окремого параграфу, який визначав би його особливості.

Доцільним у такому параграфі є виділення поняття такого договору, а також його предмета й форми.

Оскільки, як вище вказувалось, є різні бачення законодавця на зарахування майна до нерухомості, а відтак на предмет договору купівлі-продажу нерухомості, доцільним є його визначення в Цивільному кодексі України.

Пропоную норму такого змісту: «Предметом договору купівлі-продажу нерухомості можуть бути земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, у тому числі садиби, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їхні окремі частини, квартири, житлові й нежитлові приміщення, кімнати в багатосімейних (комунальних) квартирах, садовий і дачний будинки, підприємства як єдині майнові комплекси, інше нерухоме майно».

Предметом договору купівлі-продажу нерухомості також можуть бути об'єкти незавершеного будівництва.

Предмет договору купівлі-продажу нерухомості повинен бути в установленому законом порядку індивідуалізований і зареєстрований у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно».

У договорі купівлі-продажу сторони повинні конкретизувати якісні та кількісні характеристики об'єкта нерухомості, указавши їх у договорі, або ж здійснити відсилання до відповідних документів, зокрема тих, що стосуються присвоєння об'єкту нерухомості адреси, визначення поверховості й складових частин (технічний паспорт) тощо.

Окрім того, варто вказати також пов'язані з об'єктом нерухомості речові права на чуже майно та публічні обтяження, для яких характерно право слідування за об'єктом нерухомості.

Під час визначення предмета договору купівлі-продажу нерухомості потрібно пам'ятати також про те, що до нерухомості належать як окремі об'єкти нерухомості (земельні ділянки, будівлі, споруди тощо), так і складні об'єкти, до складу яких уходить сукупність нерухомих речей (садиба, земельна ділянка з розташованими на ній будівлями, спорудами тощо).

Відтак, здійснюючи індивідуалізацію предмета договору, необхідно проаналізувати дані, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, у тому числі такі:

- кадастровий номер земельної ділянки й інвентарний номер іншого нерухомого майна;
- індексну кадастрову карту;
- кадастровий план земельної ділянки;
- дані про категорію земель за цільовим призначенням земельної ділянки;
- дані про площу та грошову оцінку земельної ділянки;
- відомості щодо власників чи користувачів земельної ділянки;
- дані технічної інвентаризації будівель і споруд, розташованих на земельній ділянці;
- інші дані, передбачені іншими нормативно-правовими актами.

Схожа ситуація з характеристикою інших предметів договорів купівлі-продажу нерухомості. Індивідуалізуючи предмет договору, необхідно врахувати характеристики об'єктів нерухомості.

Серед інших договорів купівлі-продажу лише договір щодо нерухомості викликає необхідність визначення належної його форми.

Зважаючи на загальні положення Цивільного кодексу України щодо форми правочинів і форми договору, урахуовуючи зазначену вище специфіку договору купівлі-продажу нерухомості, пропонується доповнити Цивільний кодекс України статтями такого змісту:

«Форма договору купівлі-продажу нерухомості

Договір купівлі-продажу нерухомості укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню».

До моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу нерухомості прив'язаний момент передавання предмета договору.

Висновки. Підсумовуючи вищевикладене, варто зазначити, що предмет договору купівлі-продажу нерухомості становить погоджений сторонами індивідуально-визначений об'єкт з урахуванням характеристики останнього, що міститься в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. У договорі купівлі-продажу сторони повинні конкретизувати якісні та кількісні характеристики об'єкта нерухомості, указавши їх у договорі, або ж здійснити відсилання до відповідних документів, зокрема тих, що стосуються присвоєння об'єкту нерухомості адреси, визначення поверховості й складових частин (технічний паспорт) тощо.

Предметом договору купівлі-продажу нерухомості також можуть бути об'єкти незавершеного будівництва, оскільки після проведення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва такий об'єкт набуває цивільної оборотоздатності, що полягає в можливості відчуження такого об'єкта за договором або переході його від однієї особи до іншої в порядку спадкування.

Для чіткої регламентації відносин щодо переходу права власності на об'єкти нерухомості необхідно передбачити в Цивільному кодексі України спеціальні норми, які б урахували особливості такого виду договору купівлі-продажу, оскільки положення, що стосуються договору купівлі-продажу, не відображають повною

мірою специфіки відносин, предметом яких є об'єкти нерухомості. Зокрема, необхідно визначити предмет договору купівлі-продажу нерухомості, момент переходу права власності за цим договором, прав та обов'язків сторін тощо.

Список використаної літератури:

1. Конституція України : Закон від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2013. – № 254к/96-ВР.
2. Яворська О. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти / О. Яворська. – Т. : Підручники і посібники, 2009.
3. Щербаков А. Особливості купівлі-продажу нерухомого майна за новим Цивільним кодексом України / А. Щербаков // Часопис Київського університету права. – 2005. – № 1. – С. 89–94.
4. Цивільний кодекс України: чинне законодавство зі змінами та допов. на 4 липня 2013 року (відповідає офіц. текстові). – К. : Алерта ; КНТ ; ЦУЛ, 2013.
5. Про іпотеку : Закон України від 05 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № 898-IV.
6. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 10 квітня 1992 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України від 01 липня 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
8. Податковий кодекс України від 02 грудня 2010 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 2755-VI.
9. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ : Лист Верховного Суду України від 01 липня 2013 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/>.
10. Бородавський С. Деякі особливості сучасного правового регулювання укладення, зміни і розірвання цивільно-правового договору / С. Бородавський // Юридична Україна. – 2005. – № 2. – С. 22–26.
11. Правова позиція Верховного Суду України у справі № 6-194цс14 від 17 грудня 2014 р. // Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/>.
12. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 2768-III.
13. Про внесення змін та доповнень до постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» : Постанова Верховного Суду України від 19 березня 2010 р. № 2 // Вісник господарського судочинства. – 2010. – № 3. – С. 6.
14. Дудорова Е. Нотаріальна форма договору куплі-продажу жилого дома (квартиры) и его государственная регистрация / Е. Дудорова // Підприємництво, господарство і право. – 2003. – № 2. – С. 10–13.
15. Про практику застосування господарськими судами земельного законодавства : Рекомендації Президії Вищого господарського суду України від 02 лютого 2010 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 04-06/15.
16. Лисенко І. Щодо підстав набуття права приватної власності на житло / І. Лисенко // Право і Безпека. – 2010. – № 1 (33). – С. 143–148. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pib_2010_1_34.
17. Мічурін Є. Правочини з житлом / Є. Мічурін. – 2-ге вид., перероб і допов. / Є. Мічурін. – Х. : Юрсвіт, 2005. – С. 150.
18. Поляник К. Договір купівлі-продажу як підстава виникнення права власності на нерухомість / К. Поляник // Вісник Львівського університету. – 2010. – № 50. – С. 187–195.