

Резюме

Рибачок В. А. Особливості визначення розміру державного мита та плати за вчинення іпотечного договору нотаріусами України.

Звертаючись до підходів визначення державного мита, розміру плати за посвідчення іпотечних договорів нотаріусами держав нотаріату латинського типу, проаналізовано механізм розрахунку державного мита, розміру плати за посвідчення іпотечних договорів, звернуто увагу на те, що нотаріуси не повинні вимагати від учасників іпотечних правовідносин експертну оцінку предмета іпотеки для визначення розміру державного мита або розміру плати за посвідчення іпотечних договорів, а визначати її на підставі принципу оцінки предмета іпотеки за згодою сторін.

Ключові слова: приватний нотаріус, державний нотаріус, державне мито, плата за вчинення нотаріальної дії, нотаріальний тариф.

Резюме

Рибачок В. А. Особенности определения размера государственной пошлины и платы за совершение ипотечного договора нотариусами Украины.

Обращаясь к подходам определения государственной пошлины, размера платы за удостоверение ипотечных договоров нотариусами государств нотариата латинского типа, проанализирован механизм расчета государственной пошлины, размера платы за удостоверение ипотечных договоров, обращено внимание на то, что нотариусы не должны требовать от участников ипотечных правоотношений экспертную оценку предмета ипотеки для определения размера государственной пошлины или размера платы за удостоверение ипотечных договоров, а определять ее на основании принципа оценки предмета ипотеки по соглашению сторон.

Ключевые слова: частный нотариус, государственный нотариус, государственная пошлина, плата за совершение нотариального действия, нотариальный тариф.

Summary

Rybachok V. Special aspects of determination of the state duty size and rate for commitment of the mortgage contract by Ukrainian notaries.

Addressing to approaches of the state duty assessment and the assessment of payment for the certification of mortgage agreements by notaries of the states with a notarial system of Latin type, the mechanism of the state duty assessment and the assessment of payment for the certification of mortgage agreements is analyzed, the attention is paid to the issue that notaries shall not demand an expert evaluation of a subject of the mortgage for the state duty assessment and the assessment of payment for the certification of mortgage agreements from participants of mortgage legal relationship but determine it on the basis of principle of assessment of a subject of the mortgage upon agreement of the parties.

Key words: private notary, notary public, state duty, payment for a notarial action, notarial fee.

Отримано 20.09.2013

УДК 347.214.21

О. В. ІЛЬКІВ

Олег Васильович Ільків, викладач Міжнародного економіко-гуманітарного університету ім. акад. С. Дем'янчука

ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЖИТЛА

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.

Для правильного розуміння суті та змісту договорів купівлі-продажу нерухомості та безпосередньо житла розглянемо основні істотні умови цього виду договору.

При визначенні кола істотних умов договору слід рахуватися з тим, що вирішення цього питання залежить насамперед від специфіки кожного конкретного договірної зобов'язання. Для виявлення кола істотних умов закон передусім відсилає до спеціальних норм, присвячених договорам певного виду¹. Отже, істотні умови ті, що визначені законом, сформовані завдяки правовому регулюванню Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), а також окремих законів України, що регулюють певні види договорів чи цивільних правовідносин, які виникають на підставі договорів².

Як зазначає В. В. Луць, коло істотних умов, які названі такими законом, можна визначити, проаналізувавши норми ЦК України і спеціальних нормативних актів, що регулюють даний вид договірних відносин³.

Слід підкреслити, що закон визначає широке коло договірних умов. Це можуть бути не лише істотні, а й звичайні умови: такі, як вказані у ст. 819 ЦК України, зокрема, умови про ремонт житла, переданого у найм.

Зміст положень ЦК 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 масив 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. 695 ЦК України називає істотні умови договору купівлі-продажу житла у кредит. Інші істотні умови, необхідні для договорів певного виду, хоч і можуть встановлюватись імперативними нормами закону, безпосередньо не вказані.

Слід підкреслити, що визначення істотних умов договору законом враховує специфіку окремих видів договорів. Так, М. І. Брагінський зазначає, що до істотних умов договору купівлі-продажу нерухомості, виходячи зі ст.ст. 554, 555 ЦК Російської Федерації, належать умови про предмет договору, дані, що дають змогу конкретизувати нерухоме майно, яке належить переданню покупцеві за цим договором, а також умови про ціну цього майна⁴. Такий підхід підтверджується й в українській правничій літературі, і його слід визнати вдалим. Адже формування необхідних для договорів певного виду істотних умов не віддається через диспозитивність цивільного права на «відкуп» сторін, а законодавець, піклуючись про належне регулювання договірних правовідносин, передбачає такі істотні умови в законі.

Істотною умовою договору купівлі-продажу житла, яка є необхідною для всіх договорів цього виду, є предмет договору. Під предметом договору купівлі-продажу житла розуміється конкретний об'єкт житлової нерухомості, закінчений будівництвом та прийнятий в експлуатацію, з приводу якого сторони домовляються щодо виникнення цивільно-правових відносин.

Українське законодавство не конкретизує критерії опису житла, що відчужується за договором. Але це має істотне значення. Передусім для безпомилкового визначення (ідентифікації) житла у складі місцевості. На жаль, це питання досить обмежено висвітлено у цивільному законодавстві. У Наказі Мін'юсту № 282/20595 «Про затвердження порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» від 22 лютого 2012 р. є лише перелік документів, необхідних для відчуження житла та тих документів, що визнаються як правостановлюючі. При цьому на самому описові критеріїв житла, що підлягають відображенню в договорі, увага часто не акцентується. Більш детально житло визначається у технічному паспорті об'єкта житла.

Розглянемо опис житла через призму Цивільного кодексу Російської Федерації (далі – ЦК РФ), де в договорі купівлі-продажу житла пред'являються більш конкретні вимоги. Так, ст. 554 ЦК РФ 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 майна⁵.

Найбільш докладною та казуїстичною є процедура опису предмета договору купівлі-продажу житла 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)⁶. 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 житла.

Необхідно зазначити, що українське право на законодавчому рівні також має потребу в детальній регламентації предмета договору при відчуженні нерухомого майна. Цю прогалину в українському законодавстві слід усунути.

Підхід укладачів ЦК України до формування істотних умов окремих договорів є традиційним, оптимальним і логічним та не викликає особливих утруднень при застосуванні, оскільки є узгодженим із загальними положеннями цивільного законодавства і договірного права. А ось безпосередньо щодо договору купівлі-продажу житла ці умови дещо абстраговані.

Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 28 грудня 2012 р. «Про затвердження змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» розширено коло суб'єктів з проведення технічної інвентаризації. Згідно із цим наказом технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводиться суб'єктами господарювання, у складі яких працює хоча б один виконавець робіт з технічної інвентаризації, що пройшов професійну атестацію у Міністерстві регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

Техінвентаризація проводиться перед прийняттям в експлуатацію об'єктів, де завершилося будівництво, в тому числі після проведення реконструкції та капітального ремонту; перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, а також перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна, крім випадків, коли в результаті такої розділу, об'єднання або виділення частки об'єкт, де завершилося будівництво, приймався в експлуатацію. В інших випадках технічна інвентаризація проводиться за бажанням замовника⁷.

Наступною істотною умовою договору купівлі-продажу житла є узгодження ціни. Ціна житла – це певна грошова сума, що відповідає договірній вартості житла та повинна бути сплачена покупцем продавцю. Ціна на нерухомість визначається виходячи з ринкової вартості житла. Але якщо проаналізувати укладені й зареєстровані договори купівлі-продажу, то побачимо, що вартість квадратних метрів відрізняється від ринкових.

Із січня 2013 р., нотаріуси (приватні та державні) 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 майна⁸.

Часто на ділянках, призначених для приватного будівництва, замість маленького будиночка споруджують 2–5-поверхову будівлю. Потім рішенням суду вона ділиться на частини. Тим же рішенням суду там прописується назва частин – «квартира». І виходить, що людина, яка купує в цьому будинку квартиру, отримує її за договором купівлі-продажу. Але при цьому не стоїть питання про комунікаційне обслуговування будівлі. І всі проблеми лягають на нових власників квартир, які виявляються беззахисними.

На жаль, недосконалість нашого законодавства призводить до того, що з'являються сторони в договорах купівлі-продажу, 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 житла вказується менша сума, ніж насправді була сплачена за нерухоме майно. Після розірвання договору за двосторонньою реституцією продавець отримує назад житло, 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 зараз оціночна вартість не має 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 житла вказує на те, що договір не укладено, оскільки сторони не досягли згоди за однією з істотних умов цього договору – згоди про ціну житла.

До істотних умов можуть бути віднесені також інші умови, якщо на цьому наполягає хоча б одна зі сторін. Такими є, наприклад, строк звільнення житлового приміщення або умова щодо порядку сплати грошей покупцем (з розстроченням чи відстроченням платежу) тощо.

Житлове приміщення може належати декільком особам на праві спільної часткової власності. При продажі частки в житловому приміщенні особі необхідно письмово повідомити решту учасників спільної часткової власності про намір продати свою частку сторонній особі із зазначенням ціни та інших умов. Такі повідомлення краще робити через нотаріуса шляхом подачі заяв решті учасників спільної житлової власності.

О. С. Іоффе писав, що поняття «договір» застосовується у трьох різних значеннях: як правочин, як зобов'язання, як письмовий документ. Важливо підкреслити, що істотні умови договору визначаються у його розумінні як правочин. Такий підхід є класичним у цивілістичній науці. Отже, не можна плутати різні аспекти договору, тим більше підмінювати їх, наприклад, безпідставно застосовуючи до пунктів договору як юридичного документа категорією «істотні умови».

При цьому обов'язки сторін у договорі як юридичному документі, зазвичай, вказуються. Однак обов'язки сторін не є, власне, істотними умовами договору. Договором та його істотними умовами дійсно зумовлюються певні обов'язки сторін, вони можуть логічно впливати з договору. Так, домовленість сторін договору купівлі-продажу житла щодо предмета договору як істотної умови породжує обов'язок продавця передати це житло покупцю⁹.

У договорі купівлі-продажу житла може передбачатися умова про право окремих осіб користуватися відповідним житловим приміщенням після його придбання покупцем і визначатися перелік таких осіб та зміст їхніх прав користування житловим приміщенням. Перехід права власності (у тому числі за договором купівлі-продажу) на житло сам по собі не є підставою для припинення права користування цим приміщенням з боку членів родини попереднього власника, що раніше проживали в цьому приміщенні.

Слід також звернути увагу й на таке: забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія є підсилюючими елементами, відмінними від договору оренди чи договору купівлі-продажу, проте про обов'язок сторони, наприклад, застрахувати майно, може йтися в договорі. При недосягненні згоди за істотними умовами договір є неукладеним, а при невиконанні одного із обов'язків договір вважається укладеним. І в силу цього договору 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 житла є предмет договору та безпосередньо визначена ціна. Зокрема, в англосаксонській системі права вона є більш докладно визначеною. Для договору купівлі-продажу житла 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 казуїстичного опису житла, що призводить до виникнення помилок у предметі договору при відчуженні житла.

Конкретизація предмета договору купівлі-продажу житла залежить від виду житла. Для індивідуальних об'єктів житлової нерухомості – будинків і прирівняних до них споруд необхідно вказувати їх технічні пара-

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

Інша істотна умова – ціна має ринковий характер і залежить від погодження між продавцем і покупцем вартості житла. Оцінка житла професійними оцінювачами, запроваджена відповідно до законодавства, в даний час повинна бути базою для розрахунку мита і сплати податків, тобто для здійснення фіскальних обов'язків. Розбіжність між ринковою вартістю житла і його офіційною оцінкою не суперечить законодавству. Продавець відповідно до Податкового Кодексу України¹⁰ зобов'язаний подати декларацію, у якій зазначити річний дохід. Прив'язка ринкової вартості житла до оцінки, яка здійснюється експертами з оцінювання нерухомості, порушує принцип свободи договору, передбаченого ст. 627 ЦК України, згідно з яким сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору.

¹ Иоффе О. С. Обязательственное право / О. С. Иоффе. – М.: Госюриздат, 1975. – 342 с.

² Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

³ Луць В. В. Контракты у підприємницькій діяльності : Навч. посібник / В. В. Луць. – М. : Юрінком Інтер, 1999. – 560 с.

⁴ Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. – Кн. 1: Общ. положения. – 4-е изд., изм. и доп. – М.: Статут, 2001. – 842 с.

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2. (Принята Государственной Думой Российской Федерации 22 декабря 1995 г. Введен в действие с 1 марта 1996 г.) – М.: Издательская группа «ИНФРА-М – НОРМА», 2004.

⁶ Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соболев О. В. Житлове право України: Науково-практичний посібник. – Х.: Еспада, 2004. – 318 с.

⁷ Акімова Т. Оформить покупку квартиры теперь можно быстрее, но вдвое дороже / УНІАН. – січень 2013 р.

⁸ Самоделкін О. Реєстрація житлових приміщень за новим, «спрощеним» порядком // Правовий тиждень. – № 13–15, 16 квітня 2013 р.

⁹ Зазуляк І. І. Істотні умови договору: теоретичний аспект: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Зазуляк Іван Іванович. – К., 2009. – 157 с.

¹⁰ Податковий Кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2011. – № 13–17. – Ст. 112.

Резюме

Ільків О. В. Істотні умови договору купівлі-продажу житла.

Статтю присвячено аналізу істотних умов договору купівлі-продажу житла. Обґрунтовуються пропозиції щодо конкретизації предмета договору купівлі-продажу житла. Виокремлюються ознаки житла як об'єкта цивільного обороту. З'ясовуються істотні умови, які становлять зміст договору купівлі-продажу житла.

Ключові слова: житло, ознаки житла, істотні умови договору купівлі-продажу житла, предмет договору.

Резюме

Ильков О. В. Существенные условия договора купли-продажи жилья.

Статья посвящена анализу существенных условий договора купли-продажи жилья. Обосновываются предложения по конкретизации предмета договора купли-продажи жилья. Выделяются признаки жилья как объекта гражданского оборота. Выясняются существенные условия, составляющие содержание договора купли-продажи жилья.

Ключевые слова: жилье, признаки жилья, существенные условия договора купли-продажи жилья, предмет договора.

Summary

Ilkiv O. Essential terms of the purchase agreement.

The article analyzes the essential terms of the home purchase agreement. Substantiated proposals specifying the subject of the purchase agreement. Distinguishes signs of housing as an object of civilian traffic. Author analyzed the essential conditions that make the content of the contract.

Key words: housing, housing characteristics, the essential terms of the purchase agreement, the object of the contract.

Отримано 31.08.2013