

них надписей нотариусом. Отмечается необходимость соблюдения требований Гражданского кодекса Украины в части определения случаев совершения исполнительной надписи нотариусом исключительно законом, а не подзаконным нормативным актом. Доказано, что постановление правительства, в силу того, что оно является подзаконным нормативным актом, не может устанавливать случаи совершения исполнительных надписей.

Ключевые слова: долговой документ, бесспорный порядок, исполнительная надпись; кредитный договор; признание исполнительной надписи не подлежащей исполнению.

Kuznets Olexander

CERTAIN PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF FULFILLMENT OF THE NOTARIAL WRIT OF EXECUTION ON A LOAN AGREEMENT

The article is devoted to certain problems of fulfillment of the notarial writ of execution on the loan agreement. The scientific approaches and judicial practice concerning the grounds for the fulfillment of the notarial writ of execution on a loan agreement are generalized. The analysis of the current legislation of Ukraine and the legislation of the Ukrainian SSR regarding the legal settlement of cases and conditions for the fulfillment of the notarial writ of execution is carried out. It is noted that it is necessary to comply with the requirements of the Civil Code of Ukraine in terms of determining cases of fulfillment of the notarial writ of execution exclusively by law, and not by a subordinate regulatory act. It is proved that the government resolution, by virtue of the fact that, it is a subordinate regulatory act, cannot establish cases of fulfillment of the writ of execution.

Keywords: document of indebtedness, indisputable order, writ of execution; loan agreement; Recognition that the writ of execution is not the subject to fulfillment.

Панченко Ірина Сергіївна,
аспірант кафедри нотаріального
та виконавчого процесу і адвокатури
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка

УДК 341.95

ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ

На основі аналізу норм вітчизняного законодавства автором дається визначення предмета договору купівлі-продажу нерухомості, а також з'ясовуються особливості визначення в договорі умов про перехід права власності на земельну ділянку в разі відчуження нерухомого майна, що на ній розміщене. Автором наголошується на необхідності внесення змін до чинного законодавства для врегулювання умов договору купівлі-продажу нерухомості та пропонується проект відповідних норм.

Ключові слова: нотаріус, нерухоме майно, нерухомість, договір купівлі-продажу, об'єкт незавершеного будівництва.

Постановка проблеми. На державу відповідно до Конституції України покладено обов'язок створювати умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, а також гарантувати 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.

На сьогоднішній день можна спостерігати зловживання правами людини у сфері будівництва нерухомості, її продажу як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості. Досить часто порушення прав та законних інтересів особи можна спостерігати 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. На жаль, законодавство та судова практика не вирішують проблеми, оскільки норми є суперечливими, а відтак неправильно застосовуються в нотаріальній практиці. Цивільний кодекс України (далі-ЦК) 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.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питання особливостей предмета договору купівлі-продажу, у тому числі нерухомого майна, досліджувались у роботах Т. Боднар, О. Дзери, О. Глоби, В. Олюхи, І. Спасибо-Фатеевої, О. Старцева, І. Утехіна, Я. Шевченко, Г. Шершеневича, О. Яворської, С. Фурси

та інших. Разом із тим недостатньо дослідженим є питання щодо предмета договору купівлі-продажу нерухомості, особливо нотаріального посвідчення таких договорів, 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 [1].

Варто погодитись із думкою А. В. Щербаківа про те, що предмет договору купівлі-продажу нерухомості містить у собі два роди об'єктів: відчужуване майно та дії сторін щодо передавання, прийняття й оплати проданого [2, 90].

Поняття нерухомості (нерухомого майна) міститься в кількох нормативних актах та ототожнюється. Ст. 181 ЦК 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 [3]. До об'єктів нерухомого майна ЦК в ст. ст. 331 і 376 відносить житлові будинки, будівлі, споруди, інше нерухоме майно. Закон України «Про іпотеку» 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 [4]. 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. Законом України «Про оренду державного та комунального майна», окрім вищезазначеного, до нерухомого майна також відносять нежитлові приміщення (ст. 4) [5]. Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», 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) [6]. Окрім того, у Податковому кодексі України є поняття «об'єкти житлової нерухомості»: 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) [7].

У ЦК, крім понять «нерухомість», «нерухоме майно», «об'єкт нерухомого майна» (ч. 1 ст. 181, п. 6 ч. 1 ст. 346, ст. 350), вживаються 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 – це об'єкт будівництва, на який видав дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та який не прийнято в експлуатацію відповідно до законодавства. У Національному стандарті «Оцінка нерухомого майна» № 2 та Наказі Фонду державного майна «Про затвердження Класифікатора державного майна» містяться схожі визначення: об'єкт незавершеного будівництва – це будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані.

Ст. 331 ЦК 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, 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) – це 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 [8].

Нерухомість належить до індивідуально-визначених об'єктів. Тому його характе-

ристика 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.О. 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 характеризують індивідуальні ознаки конкретної земельної ділянки як предмета договору купівлі-продажу. За згодою сторін можуть визначитися також інші умови. Але без погодження предмета договору не може бути укладений [9, 23].

На необхідність індивідуалізації нерухомого майна вказує й Верховний Суду України, який висловив правову позицію у справі № 6–194-цс-14 від 17 грудня 2014 р. щодо підстав визнання договору купівлі-продажу недійсним. [10]. Верховний Суду України зазначає, що, за змістом ч. 2 ст. 377 ЦК та ч. 6 ст. 120 Земельного кодексу України (далі-ЗК), 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) [11].

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 позначатись кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду.

Предмет договору купівлі-продажу нерухомості становить погоджений сторонами індивідуально-визначений об'єкт з урахуванням характеристики останнього, що містить-

ся 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 ЦК спеціальні норми, які б враховували особливості такого виду договору купівлі-продажу, оскільки положення, що стосуються договору купівлі-продажу, не відображають повного мірою специфіки відносин, предметом яких є об'єкти нерухомості. Особливість правового режиму останніх викликана необхідністю встановлення спеціальних положень, які б стосувалися динаміки передання 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.

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. ЦК 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 ЗК.

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 передання покупцеві права на земельну ділянку, він стає власником тієї частки земельної ділянки, на якій продана йому нерухомість, необхідна для її використання (ст. 377 ЦК).

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 [12, 10]. При цьому реєстрація права власності на бу-

ділвлю 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 права на землю, проте оформлення такого права здійснюється в установленому законом порядку. Відповідно до ч. 2 ст. 377 ЦК, 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.В. 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 [13, 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 (сервіту) тією частиною земельної ділянки, на якій розташована нерухомість і яка є необхідною для користування нею [14, 150].

Отже, умови договору продажу нерухомості (за яким продавець одночасно є власником земельної ділянки) про передачу покупцеві прав на відповідну земельну ділянку належать до істотних умов такого договору, визначених диспозитивною нормою. Якщо в тексті договору (договору-до-

кументі) 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 ЦК).

Для чіткої регламентації відносин щодо переходу права власності на об'єкти нерухомості необхідно передбачити в ЦК спеціальні норми, які б ураховували особливості такого виду договору купівлі-продажу, оскільки положення, що стосуються договору купівлі-продажу, не відображають повного 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.

З огляду на викладене ми приєднуємо до висловленої в науці думки про необхідність доповнити ЦК [15, 190]. 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 ЦК окремого параграфа, який визначав би його особливості.

Висновки. 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 такому договорі 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.

Зважаючи на вищезазначене, задля полегшення нотаріальної практики та усунення прогалин, які існують у чинному законодавстві доцільним у такому параграфі є виділення договору купівлі-продажу нерухомості в окремий вид та виділення окремого параграфа, який визначав би його особливості.

Пропонуємо норму такого змісту: «Предметом договору купівлі-продажу нерухомості можуть бути земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділян-

ці, 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».

Зважаючи на загальні положення ЦК щодо форми правочинів і форми договору, урахувавши зазначену вище специфіку договору купівлі-продажу нерухомості, пропонується доповнити ЦК також статтями такого змісту: «Договір купівлі-продажу нерухомості укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації».

При посвідченні договору 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).

Здійснюючи індивідуалізацію предмета договору, нотаріусом необхідно проаналізувати дані, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, 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.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Яворська О. С. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти [Електронний ресурс] / Яворська О. С. – 2011. – Режим доступу до ресурсу: <https://mydisser.com/en/catalog/view/6/353/7696.html>.
2. Щербаків А. Особливості купівлі-продажу нерухомого майна за новим Цивільним кодексом України//А.І.Щербаків. – Часопис Київського університету права. – 2005. – № 1. – С. 89–94.
3. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
4. Закон України «Про іпотеку» [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
5. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10 квітня 1992 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>.
6. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
7. Податковий кодекс України [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
8. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ: Лист Верховного Суду України від 1 липня 2013 р. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419).
9. Бородовський С. М. Деякі особливості сучасного правового регулювання укладення, зміни і розірвання цивільно- правового договору/С.М.Бородовський//Юридична Україна. – 2005. –№ 2. – С. 22–26.
10. 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.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/A1528811EA1BD56DC2257DB90050C7F1](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/A1528811EA1BD56DC2257DB90050C7F1).
11. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
12. Дудорова Е. Нотариальная форма договора купли-продажи жилого дома (квартиры) и его государственная регистрация/Е.Дудорова// Підприємництво, господарство і право. – 2003. – № 2. – С. 10–13.
13. 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://www.irbis-nbu.gov.ua/cgibin/irbis_nbu/

- cgjirbis_64.exe? C21COM=F&I21DBN=UJRN &P21DBN=UJRNsoc_gum/pib/2010_1/PB-1/PB-1_32.pdf.
14. Мічурін Є. Правочини з житлом/Є. Мічурін// 2-ге вид., перероб і допов. Є. Мічурін. – Х.: Юрsvit, 2005. – с. 150.
15. Поляник К. Договір купівлі-продажу як підстава виникнення права власності на нерухомість/К.Поляник//Вісник Львівського університету. –2010. –№ 50. – С. 187–195.

Панченко Ирина Сергеевна
ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРА
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

На основе анализа украинского законодательства дается определение предмета договора купли-продажи недвижимости, а также выясняются особенности определения в договоре условий о переходе права собственности на земельный участок в случае отчуждения недвижимого имущества, что на ней расположено. Автором отмечается необходимость внесения изменений в действующее законодательство для урегулирования условий договора купли-продажи недвижимости и предлагается проекты соответствующих норм.

Ключевые слова: нотариус, недвижимое имущество, недвижимость, договор купли-продажи, объект незавершенного строительства.

Panchenko Ira
FEATURES OF THE DEFINITION OF THE CONTRACT OF SALE OF REAL ESTATE

Based on analysis of the norms of national legislation author defines the subject of the contract of sale of real estate and investigates the features defined in the contract terms of the transfer of ownership of land in case of alienation of immovable property located on it. The author emphasizes on the need to amend the current legislation to settle the contract of sale of property and proposed projects relevant rules.

Key words: notary, real estate, property, contract of sale, object of unfinished construction.