

SCI-CONF.COM.UA

**GLOBAL SCIENCE:
PROSPECTS AND INNOVATIONS**



**PROCEEDINGS OF V INTERNATIONAL
SCIENTIFIC AND PRACTICAL CONFERENCE
DECEMBER 28-30, 2023**

**LIVERPOOL
2023**

GLOBAL SCIENCE: PROSPECTS AND INNOVATIONS

Proceedings of V International Scientific and Practical Conference

Liverpool, United Kingdom

28-30 December 2023

Liverpool, United Kingdom

2023

UDC 001.1

The 5th International scientific and practical conference “Global science: prospects and innovations” (December 28-30, 2023) Cognum Publishing House, Liverpool, United Kingdom. 2023. 1042 p.

ISBN 978-92-9472-196-9

The recommended citation for this publication is:

Ivanov I. Analysis of the phaunistic composition of Ukraine // Global science: prospects and innovations. Proceedings of the 5th International scientific and practical conference. Cognum Publishing House. Liverpool, United Kingdom. 2023. Pp. 21-27. URL: <https://sci-conf.com.ua/v-mizhnarodna-naukovo-praktichna-konferentsiya-global-science-prospects-and-innovations-28-30-12-2023-liverpul-velikobritaniya-arhiv/>.

Editor

Komarytskyy M.L.

Ph.D. in Economics, Associate Professor

Collection of scientific articles published is the scientific and practical publication, which contains scientific articles of students, graduate students, Candidates and Doctors of Sciences, research workers and practitioners from Europe, Ukraine and from neighbouring countries and beyond. The articles contain the study, reflecting the processes and changes in the structure of modern science. The collection of scientific articles is for students, postgraduate students, doctoral candidates, teachers, researchers, practitioners and people interested in the trends of modern science development.

e-mail: liverpool@sci-conf.com.ua

homepage: <https://sci-conf.com.ua>

©2023 Scientific Publishing Center “Sci-conf.com.ua” ®

©2023 Cognum Publishing House ®

©2023 Authors of the articles

УДК 347.4.

ДЕЯКІ ПРАВОВІ РИЗИКИ ПРИ УКЛАДАННІ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Ваганова Ірина Михайлівна

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри правового регулювання економіки
Харківського Національного економічного
університету ім. Семена Кузнеця
м. Харків

Анотація. У статті розглянуто ймовірні правові ризики при укладенні договору купівлі-продажу нерухомості в Україні. Досліджено правове становище нотаріуса при укладенні зазначеного виду договору. Проаналізовано специфіку та особливості укладення договорів з нерухомістю.

Ключові слова: договір, ризик, нерухомість, нерухоме майно, нотаріус.

Для більшості громадян України процес укладання договору купівлі-продажу нерухомості є доволі складним процесом і потребує значного часу та правового супроводу. Правильність складання договору, перевірки сторони продавця та покупця, збір необхідної документації є запорукою та захистом від негативних наслідків сторін чи взагалі визнання такого договору недійсним. Для того, щоб даний процес став простішим, потрібно знати як підготуватися для укладання договору.

Згідно ст. 657 Цивільного кодексу договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі [1]. З даної норми випливає, що ключовою особою при укладанні договору купівлі-продажу нерухомості є нотаріус.

Порядок посвідчення нотаріусами договорів купівлі-продажу нерухомості

регламентовано ЗУ «Про нотаріат» [2] та Наказу Міністерства юстиції України № 296/5 Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [3]. У ст. 42 ЗУ «Про нотаріат» зазначено, що нотаріальні дії вчиняються після їх оплати, а також у передбачених законом випадках після сплати до бюджету податку з доходів фізичних осіб та в день подання всіх необхідних документів [2].

Розглянемо основні проблеми з якими стикаються нотаріуси при укладенні договору купівлі-продажу нерухомості.

1. Нотаріус здійснює перевірку дієздатності та правоздатності сторін, що укладають цей договір. Під час такої перевірки нотаріус має право, проте, не зобов'язаний, вимагати будь-які довідки у сторін. Особливої уваги заслуговує саме особа Продавця. Оскільки в Україні не існує єдиного реєстру недієздатних чи обмежено дієздатних осіб і жодної іншої довідки нотаріус зазвичай не вимагає. Отже, така перевірка носить досить формальний характер та не ґрунтується на жодних документальних доказах, а лише на внутрішній оцінці стану продавця нотаріусом. Таким чином, завідомо недобросовісний продавець, маючи відповідний статус обмежено дієздатної особи може ввести нотаріуса в оману і останній буде не в змозі це належно перевірити. З'ясування цих обставин є важливими моментом, оскільки це може вплинути на визнання договору купівлі-продажу нерухомості недійсним.

2. Важливим етапом підготовки до укладення договору є перевірка нотаріусом повноважень представника фізичної або юридичної особи. Нотаріус зобов'язаний ознайомитися з установчими документами, витягом з ЄДРПОУ цієї юридичної особи, перевірити необхідність отримання згоди загальних зборів Товариства або згоди другого з подружжя, перевірити дійсність, форму та зміст довіреності і перевірити, чи відповідає нотаріальна дія, яка вчиняється, обсягу цивільної правоздатності та дієздатності. Нотаріус має право затребувати додаткові документи. Зокрема, при купівлі нерухомості, власником якої є Товариство, завжди необхідно наполягати на отриманні копії рішення загальних зборів про надання дозволу директору на укладення відповідного

правочину, незважаючи на відсутність обмежень повноважень останнього в Статуті чи реєстрі. Бажано, надати покупцю можливість залишити в себе всі копії документів продавця, зокрема довіреність, статuti, протоколи та інші релевантні документи.

3. При посвідченні договору купівлі-продажу нотаріус встановлює дійсні наміри кожної зі сторін до вчинення правочину, який він посвідчує, а також відсутність у сторін заперечень щодо кожної з умов договору купівлі-продажу. Нотаріус пересвідчується, що як покупець, так і продавець однаково розуміють положення договору купівлі-продажу та наслідки, пов'язані з його укладенням.

4. Безпосередньо перед посвідченням договору купівлі-продажу нотаріус також перевіряє таку інформацію стосовно наявності будь-яких обтяжень з приводу нерухомого майна, яке є об'єктом купівлі-продажу. Це дуже важлива частина, що частково може бути перевірена і самим покупцем, зважаючи на відкритий доступ до електронних реєстрів, а саме до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Така інформаційна довідка формується з використанням відомостей, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек.

Але у зазначених реєстрах відсутня інформація про зареєстровані до 01.01.2013 права на земельні ділянки, реєстрація яких проводилась органами земельних ресурсів. Крім того, досить тривалий період реєстратори БТІ проводили реєстрацію прав власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, на паперових носіях, які досі зберігаються в БТІ.

Разом з цим, більш повну інформацію може надати саме нотаріус, який зможе перевірити наявність додаткових обтяжень як щодо об'єкту купівлі-продажу, так і щодо самого продавця, зокрема інформацію про заборону вчинення дій та іншу інформацію, що міститься у так званих спеціальних розділах чи інших розділах, а також можливість доступу до інших реєстрів, які є закритими, але містять досить корисну інформацію для перевірки особи

Продавця.

Після того, як нотаріусом проведено описані вище дії та за відсутності відповідних обтяжень, відповідний договір купівлі-продажу може бути укладено та нотаріально посвідчено, а відповідні дані про нового власника внесено в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

5. Дуже важливим є зазначення у договорі реальної суми правочину. Не можна допускати її заниження, оскільки Покупець має розуміти, що коли договір за якимись підставами потрапить до суду та його буде визнано недійсним, покупець отримає не ту суму, яку передав, а саме ту, яка зазначена у договорі. Звісно, продавець як правило наполягає на заниженні або пропонує покупцю доплатити різницю між сумами відповідних податків та мит, що нараховувалися б при зазначенні оціночної вартості в договорі, а не вищої, реальної. Проте, така економія у випадку спору може обернутися вкрай високими втратами. Ці ризики не є оправданими.

Таким чином, Покупцю варто обрати «добросовісного» нотаріуса, який все детально перевірить, не дасть покупцю беззастережно підписати «шаблонний» договір, навіть за умови, що вартість об'єкту не велика. Договір купівлі-продажу повинен відображати реальні обставини операції, стан об'єкта, суму та порядок розрахунків, застереження та запевнення, які було зазначено продавцем та інші узгоджені сторонами умови. Для цього такий договір необхідно належно описувати та вивчати заздалегідь до проведення угоди, для того, щоб узгодити текст із сторонами.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV : станом на 3 верес. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 20.09.2023).

2. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-XII : станом на 9 черв. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text> (дата звернення: 20.09.2023).

3. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : Наказ М-ва юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5 : станом на 2 груд. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#Text> (дата звернення: 20.09.2023).