

УДК 347.451
DOI: 10.31733/17-03-2023-645-646

Роман КАРПЕНКО
доцент кафедри
цивільно-правових дисциплін
Дніпропетровського державного
університету внутрішніх справ,
кандидат юридичних наук

Ельвіра КРИСТЄВСЬКА,
здобувач вищої освіти
Одеського національного
університету імені І. І. Мечникова

ОСОБЛИВОСТІ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРУ КУПЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Поява приватної форми власності на землю, введення земельних ділянок у цивільний обіг та реформування чинного законодавства в незалежній Україні дали можливість власнику земельної ділянки вступати в цивільно-правові відносини, укладати договори купівлі-продажу земельної ділянки.

Вчинення нотаріальних дій щодо посвідчення правочинів із земельними ділянками має здійснюватися з додержанням вимог чинного законодавства. Згідно зі ст. 14 Конституції України громадяни, юридичні особи й держава набувають у власність земельні ділянки виключно відповідно до закону [1, ст. 14]. За Земельним Кодексом України, громадяни та юридичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки із земель державної та комунальної власності лише з підстав, передбачених законом, зокрема за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими земельно-правовими правочинами [2, ст. 116].

Дослідження практики нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу, земельних ділянок, свідчить про те, що виникає багато питань, які потребують свого теоретичного обґрунтування та законодавчого вирішення. Договору купівлі-продажу земельних ділянок, присвятили свої дослідження українські вчені: В. Борисова, О. Дзера, Н. Ільєва, К. Кучерук та інші.

На думку О. Дзери, договір купівлі-продажу – це оплатний, двосторонній і консенсуальний договір [3, с. 290]. К. Кучерук закріпив в законодавчому порядку наступне визначення поняття договору купівлі-продажу земельної ділянки: це цивільний договір, за яким одна сторона (продавець) зобов'язується у встановленому законом порядку передати у власність другій стороні (покупцю) конкретно визначену на місцевості земельну ділянку, а покупець зобов'язується у встановленій формі прийняти земельну ділянку і сплатити визначену договором покупну ціну [4, с. 7]. Деякі види цивільно-правових правочинів згідно законодавству потребують обов'язкового нотаріального посвідчення. Мова йдеться, про правочини, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, яскравим прикладом є договір купівлі-продажу земельної ділянки. Такий правочин, відповідно до ст. 132 Земельного кодексу України посвідчується в нотаріальному порядку.

В процесі посвідчення такого роду правочинів нотаріус зобов'язаний перевірити цілу низку обставин і витребувати необхідні документи. Нотаріуси посвідчують договори відчуження нерухомого майна за умови подання документів, що підтверджують право власності на майно, що відчужується та, у передбачених законодавством випадках, документів, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно в осіб, які його відчужують. Перелік документів, якими може бути підтвержене право власності громадян чи юридичних осіб на нерухоме майно.

Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. При посвідченні договорів відчуження земельної ділянки на виконання вимог ст. 81 Земельного Кодексу України нотаріусами перевіряється, чи є фізична особа громадянином України, особою без громадянства або громадянином іноземної держави. Особу встановлюють на підставі паспорта або іншого документа, що її посвідчує [2, ст. 81]. Також нотаріус має з'ясувати дійсні наміри сторін на укладення угоди і роз'яснити їм зміст угоди та її юридичні наслідки.

Сьогодні нотаріус за даними Єдиного реєстру може пересвідчитись у відсутності заборони чи арешту, накладеного на земельну ділянку. Нотаріус має доступ до електронної бази заборон та арештів, що значно спрощує цю процедуру. Відшкодовує ці кошти особа, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії. Крім того, нотаріусу треба з'ясувати чи є земельна ділянка, яка відчужується об'єктом права спільної сумісної власності подружжя чи належить особі на праві особистої власності. При посвідченні правочину щодо відчуження земельної ділянки, яка є спільним майном подружжя, якщо правостановлюючий документ оформлений на ім'я одного з подружжя, нотаріус вимагає письмову згоду іншого з подружжя. Одночасно, нотаріус перевіряє чи не обтяжена земельна ділянка, яка відчужується боргом та чи не має арештів щодо неї.

Нотаріус посвідчує цей правочин, за наявності документа про сплату до бюджету податку на доходи фізичних осіб, обчисленого з ціни, зазначеної у правочині, але не нижче оціночної вартості такого нерухомого майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності згідно з вимогами нормативно-правових актів з оцінки майна, та документа про оціночну вартість. Здійснення нотаріального посвідчення договору про відчуження нерухомості за відсутності документа, що підтверджує сплату сторонами договору визначеної нотаріусом суми податку, є неналежним виконанням нотаріусом покладених на нього функцій податкового агента.

Отже, договір купівлі-продажу земельної ділянки – це двосторонній договір, відповідно до якого продавець, передає або зобов'язується передати конкретну земельну ділянку у власність покупцеві, а покупець приймає або зобов'язується прийняти цю земельну ділянку і сплатити за неї певну грошову суму, який укладається в письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Після проведення усіх перевірок, витребування усіх необхідних документів, нотаріус посвідчує договір відчуження земельної ділянки та як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно, проводить реєстрацію переходу права власності від відчужувача до набувача.

1. Конституція України. Відомості Верховної Ради України, 1996 р. № 30, Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. URL: <http://www.rada.kiev.ua>.
3. Дзера О. В., Кузнецова Н. С., Майданик Р. А. Цивільне право України. Особлива частина: підручник (3-тє вид., перероб. і доп.). К.: Юрінком Інтер, 2010. 1176 с.
4. Кучерук К. І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корещького НАН України, 2002. 19 с.

УДК 347.626

DOI: 10.31733/17-03-2023-646-648

Тамара ЯРОШЕВСЬКА

професор кафедри
цивільно-правових дисциплін,
доктор юридичних наук, доцент

Каміла ГЕРАСИМЕНКО

здобувач вищої освіти,
Дніпропетровського державного
університету внутрішніх справ

ОСОБИСТІ НЕМАЙНОВІ ВІДНОСИНИ ПОДРУЖЖЯ У МІЖНАРОДНОМУ ПРИВАТНОМУ ПРАВІ

Особисті немайнові сімейні правовідносини наразі є доволі актуальним інститутом права, оскільки його значення виражається в специфічному характері взаємодії приватних та правових обов'язків у сім'ї. Однак, такі правовідносини набувають дещо іншого значення коли це стосується міжнародної сфери. Перш за все, визначимо, що собою становлять немайнові відносини подружжя. Як зазначає М. Байрачна «це правовідносини особистих немайнових благ та інтересів осіб, які перебувають у шлюбі» [1, с. 49]. Отже, такі відносини в першу чергу, є моральними канонами, виконання яких не можна забезпечити за