

Замуравкіна Р. М.,
*асистентка кафедри цивільного
права № 1 Національного
юридичного університету
імені Ярослава Мудрого*

ПРАВОВІ ПИТАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЖИТЛА

Договір купівлі – продажу є універсальною формою товарно-грошового обміну. Більша частина громадян, які мають намір стати власниками житла, набуватимуть його саме за цим договором.

Купівля-продаж житлових приміщень обумовлена рядом особливостей. По-перше, житло – це об'єкт нерухомості в житловій

сфері, тобто воно є невіддільним від земельної ділянки, на який розташовано. По-друге, житлове приміщення, як правило, має достатньо високу вартість. По-третє, житло є річчю, визначеною індивідуальними ознаками, і відповідно є незамінним. По-четверте, житлове приміщення має особливий соціальний характер, в зв'язку з чим воно використовується виключно за цільовим призначенням, а саме: для постійного проживання в ньому фізичних осіб. Вищезазначені особливості вимагають чіткої правової регламентації відносин купівлі-продажу житла. Сьогодні має місце рекодифікація цивільного (приватного) права України. Отже аналіз цього питання є злободенним.

В ЦК України не має спеціальних правових норм, що регулюють купівлю-продаж житлових приміщень. На данні відносини поширюються положення § 1 «Загальні положення про купівлю-продаж» гл. 54.

Виходячи з загального визначення договору купівлі-продажу, що міститься в ст. 655 ЦК, договір купівлі-продажу житла може бути сформульований таким чином. За договором купівлі-продажу житла одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати житлове приміщення у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти житлове приміщення і сплатити за нього певну грошову суму.

За своєю юридичною природою договір купівлі-продажу житла є двостороннім та оплатним. Більш того, виходячи із загального визначення договору купівлі-продажу, за своєю юридичною конструкцією він може бути як консенсуальним, так й реальним договором. Однак, згідно зі ст. 657 ЦК, договір купівлі-продажу нерухомого майна, в тому числі і договір купівлі-продажу житла, укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Всі договори, відносно яких законодавець вимагає нотаріального посвідчення, є укладеними з моменту його посвідчення нотаріусом (ч. 3 ст. 640 ЦК). Положення ст. 657 та ч. 3 ст. 640 ЦК мають імперативний характер і не можуть бути змінені за домовленістю сторін. Отже для укладення договору купівлі-продажу житла необхідно досягнення згоди між сторонами та її нотаріальне посвідчення. Інші додаткові дії, зокрема передання житла, для укладення договору не вимагаються. Таким чином, можливо зробити висновок, що договір купівлі-продажу житлового приміщення є виключно консенсуальним та його визначення не може базуватися на загальному визначенні договору купівлі-продажу, яке закріплено в ст. 655 ЦК. Неодноразово визначалося, що в гл. 54 ЦК «Купівля-продаж» повинен бути окремий параграф, присвячений регламентації купівлі-продажу нерухомості, в якому були б окремі норми що стосуються купівлі-продажу житла. В них слід закріпити таке визначення договору, а саме: за договором купівлі-продажу житла одна сторона (продавець) зобов'язується передати житлове приміщення у власність другій стороні (покупцеві), а покупець зобов'язується прийняти житлове приміщення та сплатити з нього певну грошову суму.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст. 356.
2. Яроцький В. Л. Сучасні виклики та проблеми цивільно-правового забезпечення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні. *Цивільне право України: нові виклики і перспективи розвитку* : матеріали XVIII міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 98-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В.П. Маслова (Харків, 28 лют. 2020 р.). Харків : Право, 2020. С. 66–75.