

УДК 347.4

Є.О. Настаченко,
здобувачка першого (бакалаврського) рівня вищої освіти,
ОП «Право», Спеціальність 081 Право
Харківського національного педагогічного
університету імені Г.С. Сковороди
[https:// orcid.org 0009-0003-2725-035X](https://orcid.org/0009-0003-2725-035X)
Науковий керівник: **О.М. Пономаренко,**
канд. юрид. наук, доцент

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ У СВІТЛІ НОВІТНЬОЇ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ ТА ЗАКОНОДАВЧИХ ГАРАНТІЙ ДОБРОСОВІСНОГО ВОЛОДІННЯ

Анотація. У статті досліджено проблеми правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна в сучасному цивільному законодавстві України. Зазначено, що чинний Цивільний кодекс України не виділяє цей договір як самостійний вид, що зумовлює застосування лише загальних норм про купівлю-продаж і створює прогалини у правозастосуванні. Розглянуто питання визначення моменту переходу права власності, форми укладення договору, державної реєстрації прав та проблеми віднесення окремих об'єктів (зокрема об'єктів незавершеного будівництва, асфальтного покриття, трубопроводів, під'їзних шляхів) до категорії нерухомого майна. На основі аналізу практики Верховного Суду підкреслено, що державна реєстрація не створює права власності, а лише підтверджує його юридичне існування. Метою дослідження є комплексний аналіз правової природи договору купівлі-продажу нерухомого майна, виявлення його істотних умов, специфіки укладення та державної реєстрації, а також з'ясування проблем забезпечення правової визначеності та гарантій захисту прав добросовісного набувача відповідно до останніх змін цивільного законодавства України. Особливу увагу приділено новелам українського законодавства 2025 року щодо посилення гарантій прав добросовісного набувача нерухомості, запровадженням Законом України № 4292-ІХ. Визначено, що ці зміни спрямовані на підвищення стабільності цивільного обороту та захисту довіри до державного реєстру прав. Проаналізовано запровадження десятирічного строку для віндикації майна у добросовісного власника, уточнення критеріїв добросовісності та механізмів компенсації у разі витребування майна. Зроблено висновок, що вдосконалення правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна потребує нормативного закріплення цього договору як окремого виду, уніфікації судової практики та подальшого розвитку інституту захисту добросовісного набувача, що забезпечить правову визначеність і сталий розвиток ринку нерухомості в Україні.

Ключові слова: договір купівлі-продажу, нерухоме майно, істотні умови, право власності, нерухомість, державна реєстрація, нотаріальне посвідчення, добросовісний володілець, гарантії, момент переходу права власності, витребування майна із чужого незаконного володіння (віндикація), позовна давність.



Постановка проблеми. У сучасних умовах договір купівлі-продажу нерухомого майна відіграє важливу роль у цивільному обороті, адже нерухомість є одним із найцінніших об'єктів майнових прав. Попри таке ключове значення цього правочину, законодавче регулювання має низку недоліків. Зокрема, Цивільний кодекс України не виділяє договір купівлі-продажу нерухомості як окремий вид, це, у свою чергу, зумовлює застосування лише загальних правил купівлі-продажу. Крім того, відсутність чіткого визначення моменту набуття права власності породжує юридичну невизначеність і може спричиняти суперечки між сторонами. Це робить дослідження правової природи та особливостей цього договору актуальним.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питання договору купівлі-продажу та правового режиму нерухомого майна досліджувалося у працях вітчизняних науковців, зокрема М.О. Резникової [2], Г.В. Колісникової [3], К. Поляник [8], Р. А. Майданик [10] та інших. В їхніх роботах розглядаються істотні умови договорів купівлі-продажу, зокрема предмет і ціна, а також підкреслюється важливість чіткого визначення змісту договору як консенсуального правочину.

У працях науковців також порушується питання специфіки відчуження об'єктів незавершеного будівництва й майбутніх об'єктів нерухомості, що потребує врахування спеціальних норм права. Але ряд проблем ще залишаються невирішеними і потребують детального дослідження.

Формування мети статті. Метою статті є всебічне дослідження правової природи договору купівлі-продажу нерухомого майна, аналіз його істотних умов, особливостей укладення та виявлення прогалин у чинному законодавстві й формулювання пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання даного інституту.

Виклад основного матеріалу. Правовідносини, які виникають із договору купівлі-продажу, є одними з найпоширеніших у сучасному світі. Серед різних його видів особливе значення має договір купівлі-продажу нерухомого майна, що відіграє ключову роль у регулюванні майнових відносин. Історично інститут купівлі-продажу має досить глибоке коріння, що сягає ще часів класичного римського права. Легальне визначення поняття договору купівлі-продажу та його суть міститься у статті 655 Цивільного кодексу України відповідно до якої «за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму» [1].

Враховуючи вищезазначене, юридичною характеристикою цього договору є платність, двосторонність, консенсуальність, спрямованість на передачу права власності на майно [2, с. 130].

Договір купівлі-продажу має на меті відчуження майна продавцем та набуття право власності на нього покупцем. Він слугує юридичною підставою для виникнення зобов'язальних правовідносин між сторонами, результатом яких є перехід до покупця абсолютного речового права.

У сучасному правовому середовищі набувають особливої актуальності правовідносини, що виникають із договорів купівлі-продажу нерухомого майна. Це обумовлено, в першу чергу, зростанням попиту на об'єкти нерухомості, як у побутовому, так і в комерційному аспекті, а також посиленням уваги до гарантій реалізації права власності, що закріплене за громадянами України на конституційному рівні. Це включає в себе можливість, вільно, на власний розсуд і відповідно до чинного законодавства, розпоряджатися своїм майном, де якраз цивільно-правові договори слугують основним правовим механізмом реалізації зазначеного права. Укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна є не лише способом реалізації свого права власності, а й важливим правовим інструментом, що опосередковує перехід права власності на один з найцінніших об'єктів цивільного обороту - нерухомість.

На жаль, на даний момент, у Цивільному кодексі України відсутнє розмежування договору купівлі-продажу та договору купівлі-продажу нерухомого майна. Для укладення останнього законодавцем лише визначено особливу форму його укладання. На мою думку, це є недоліком чинного законодавства. Тому, в силу того, що такий договір не виділений як окремий вид договору, до нього застосовуються загальні правила договору купівлі-продажу [3 с. 57].

Договір купівлі продажу необхідно визначати окремим видом договору купівлі-продажу. Його особливості виражаються у специфічному предметі – нерухомому майні. Визначення поняття «нерухомість» (нерухоме майно) міститься у Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) [1] та в Законі України «Про Іпотеку» [4].

Нерухоме майно, відповідно до статті 181 ЦК України, включає земельні ділянки та об'єкти, що розташовані на них і не можуть бути переміщені без знецінення або зміни їхнього призначення. Окрім того, у ЦК зазначене, що законом може бути встановлено режим нерухомого майна щодо повітряних і морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів та інших речей, права на які підлягають державній реєстрації [1]. Визначення, що міститься у ЗУ «Про іпотеку» є аналогічним [5, с. 53-54].

Виходячи з аналізу законодавчих положень і усталеної практики, до основних ознак нерухомого майна слід віднести: фізичну непереміщуваність об'єкта без його знецінення чи втрати функціонального призначення; тісний функціональний зв'язок із земельною ділянкою, що забезпечує його сталість у просторі; збереження функціонального навантаження лише за умови прив'язки до конкретної території (житлове, виробниче, інженерне тощо); обов'язковість

державної реєстрації прав на такі об'єкти; можливість встановлення спеціального правового режиму нерухомості для окремих видів речей законом.

Таким чином, ознаки нерухомого майна визначаються як комплекс фізичних і правових характеристик, що забезпечують сталість об'єкта в просторі, його зв'язок із землею та правову індивідуалізацію шляхом державної реєстрації.

Попри наявність базових законодавчих орієнтирів, у правозастосовній практиці виникають численні колізії щодо віднесення певних об'єктів до нерухомого майна. Верховний Суд неодноразово звертав увагу на те, що питання правової природи об'єкта має вирішуватися з урахуванням як фізичних характеристик, так і юридичного режиму його існування та використання.

Одним із дискусійних аспектів є статус об'єктів незавершеного будівництва. У низці постанов Верховного Суду (зокрема, справа № 511/2303/19, постанова від 12 квітня 2023 р.) зазначено, що при вирішенні питання про віднесення об'єкта незавершеного будівництва до нерухомості суд має враховувати не лише формальне введення в експлуатацію, а й фактичний ступінь готовності об'єкта, його зв'язок із земельною ділянкою та реальне функціональне використання. У таких випадках основним критерієм стає не юридичне завершення будівництва, а фактична неможливість переміщення об'єкта без втрати його властивостей [6].

Особливу складність становить визначення правового режиму асфальтового покриття, стоянок, під'їзних шляхів та інших елементів благоустрою. Судова практика з цього питання є непослідовною.

З одного боку, у низці рішень Верховного Суду зазначено, що асфальтовані майданчики або дорожнє покриття можуть бути самостійним об'єктом нерухомості за умови, що вони мають сталий зв'язок із земельною ділянкою, самостійне функціональне призначення і підлягають державній реєстрації як об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури. З іншого боку, у ряді справ суди дійшли висновку, що такі об'єкти не мають ознак самостійності й розглядаються лише як елементи благоустрою або частини земельної ділянки, які не можуть бути предметом окремих правочинів [7].

Таким чином, кваліфікація асфальтового покриття або під'їзних шляхів як нерухомого майна залежить від наявності самостійної господарської чи інженерної функції, а також можливості їх окремої ідентифікації та державної реєстрації. Не менш проблемним є питання віднесення до нерухомості трубопроводів, ліній електропередач, тепломереж і водогонів. Відсутність чіткого нормативного визначення статусу цих об'єктів призвела до розбіжностей у судовій практиці.

Верховний Суд у низці рішень наголошує, що державна реєстрація права не створює сам статус нерухомості, але є його юридичним підтвердженням. Якщо об'єкт фактично має ознаки нерухомого майна, проте не зареєстрований

у встановленому порядку, це може бути підставою для судового визнання права власності, але не для автоматичного набуття правового режиму нерухомості [8].

Відповідно статті 632 ЦК України ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. І згідно зі статтею 691 ЦК України «покупець зобов'язаний оплатити товар за ціною, встановленою у договорі купівлі-продажу, або, якщо вона не встановлена у договорі» [1].

Сторони мають свободу у визначенні верхньої межі ціни, однак не можуть укладати договір купівлі-продажу нерухомості за ціною, нижчою від встановленої згідно з чинним законодавством. Це вкотре підкреслює специфіку розвитку договірних відносин у сфері купівлі-продажу нерухомого майна. Таким чином, сторони зобов'язані досягти згоди щодо ціни вже на етапі узгодження істотних умов договору. При цьому мінімальна вартість об'єкта може бути встановлена лише відповідно до законодавчого порядку й не підлягає зміні навіть за обопільною домовленістю. Отже, хоча закон і забезпечує сторонам певну свободу у визначенні ціни договору, вона обмежена імперативною вимогою щодо мінімальної вартості нерухомості [9 с. 189].

Законодавцем встановлено і особливу форму укладення даного договору, що передбачає обов'язкову письмову форму та нотаріальне посвідчення означеного правочину [10, С. 26]. Важливо зазначити також і те, що перехід права власності на нерухоме майно до покупця підлягає державній реєстрації відповідно до положень статті 182 ЦК України. Державна реєстрація прав на нерухомість здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Відповідно до статті 6 зазначеного Закону, «організаційну систему державної реєстрації прав становлять: Міністерство юстиції України та його територіальні органи; суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації; державні реєстратори прав на нерухоме майно» [11].

Підставою для державної реєстрації є нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу нерухомого майна.

У випадку, якщо сторонами не було дотримано вимоги про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним (ч. 1 статті 220 ЦК України).

Із положення статті 334 ЦК України випливає, що право власності на майно, що набувається за договором, який потребує нотаріального посвідчення, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили судовим рішенням про визнання дійсним договору, не посвідченого нотаріально. Права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстра-

ції, виникають з дня проведення такої реєстрації відповідно до вимог законодавства. Як зазначає, Р. Майданик така реєстрація є еквівалентом переходу володіння на рухоме майно при переданні [12, с. 387].

Представляється, що дана норма сформульована не зовсім вдало, оскільки виникають питання щодо моменту набуття права власності набувачем. Оскільки договір купівлі-продажу нерухомого майна підлягає як нотаріальному посвідченню, так і державній реєстрації. І з одного боку, норма визначає, що право власності переходить з моменту нотаріального посвідчення, а з іншого з моменту державної реєстрації. У зв'язку з цим у судовій практиці виникають проблеми визначення моменту переходу права власності на нерухомість за договором купівлі-продажу. ВС у своїх правових позиціях неодноразово підкреслював, що державна реєстрація є юридичним фактом-підтвердженням, а не підставою набуття права власності [13].

Одним із найскладніших питань правозастосування є ризик віндикації - витребування майна у добросовісного набувача (покупця) особою, яка вважає себе справжнім власником. Традиційно українське цивільне право виходило з принципу абсолютного захисту первісного власника, що дозволяло витребувати майно навіть у добросовісного покупця, якщо попередній відчужувач не мав права його продавати.

Така позиція, хоч і відповідала формальній букві права, фактично підірвала стабільність цивільного обороту та довіру до інституту державної реєстрації. Вирішення цього конфлікту інтересів стало одним із завдань реформи цивільного законодавства 2025 року. Прийнятий Закон України № 4292-ІХ «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» (набрав чинності 9 квітня 2025 р.) істотно змінив підхід до віндикації нерухомого майна.

Цим законом запроваджено десятирічний граничний строк для витребування майна у добросовісного набувача, що забезпечує передбачуваність цивільного обороту та зменшує ризик довгострокових претензій. Також, передбачено компенсаційний механізм, який гарантує добросовісному власнику відшкодування вартості втраченого майна або витрат у разі задоволення позову про витребування. Уточнено поняття “добросовісності набувача”. Відтепер визначальним є не лише відсутність знання про неправомірність відчуження, а й належна обачність під час укладення правочину – перевірка реєстрів, документів, правовстановлюючих актів тощо.

Більш того, удосконалено правила обчислення позовної давності. Тепер момент її початку більш чітко прив'язується до моменту, коли власник дізнався або міг дізнатися про порушення свого права.

На прийняття цих новел істотний вплив здійснила судова практика. Так, у постанові Касаційного господарського суду від 29 травня 2024 р. (справа

№ 910/5808/20) суд зазначив, що при розгляді позову про витребування майна суд має оцінювати ступінь добросовісності набувача, реальну можливість перевірити законність відчуження, а також наслідки для стабільності майнових відносин [14]. Це свідчить про поступове наближення української правозастосовної практики до європейських стандартів, де принцип правової визначеності та захист довіри до реєстру переважають над формальним правом первісного власника. Такий підхід стане серйозною гарантією прав добросовісного покупця у випадках пред'явлення до нього вимоги про витребування майна особою, яка вважає себе його власником.

Висновки. Сучасна модель правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна в Україні демонструє перехід від формально-реєстраційного підходу до матеріально-змістовного захисту добросовісного власника. Останні законодавчі зміни спрямовані на підвищення стабільності цивільного обороту, довіри до державної реєстрації та правової визначеності учасників ринку нерухомості.

Водночас для повного формування ефективного механізму гарантій добросовісного набувача необхідна подальша уніфікація судової практики, розроблення методики компенсацій та удосконалення інституту перевірки правового титулу при укладенні договорів.

Ураховуючи вищевикладене, можна зробити висновок про необхідність удосконалення законодавчого регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна шляхом нормативного закріплення його як окремого виду договору та чіткого визначення моменту набуття права власності. Це сприятиме зміцненню правової визначеності, стабільності цивільного обігу та надійному захисту прав сторін таких правовідносин.

Література

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1806>;
2. Резникова М. О., Чепеленко А.К. Договір купівлі-продажу: правові аспекти. *Аналітичне-порівняльне правознавство* редкол.: Ю. М. Бисага (голов. ред.), В. В. Заборовський, Д. М. Белов, С. Б. Булеца та ін.; ДВНЗ «УжНУ» Ужгород, 2023. №2. С. 129–133. URL <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/282212/276398>;
3. Колісникова Г. В., Снігур А.І Договір купівлі-продажу як підстава виникнення права власності на нерухоме майно. *Журнал східноєвропейського права*. 2020. № 76. С. 55–62. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/jousepr_2020_76_9;
4. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 №898-IV. *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>;
5. Цивільний кодекс України : науково-практичний коментар. Том 4: Об'єкти. Правочини. Представництво. Строки / За ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ФО-П Колісник А. А., 2010. 768 с. С. 53–54;
6. Постанова ВС від 12 квітня 2023 р за справою № 511/2303/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110255611>;
7. Постанова Апеляційного адміністративного суду від 6.11.2019 за справою № 670/238/19 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85425136>;
8. Постанова ВС 03 від 3 червня 2020 року за справою № 363/4852/17.

URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89649136>; **9.** Поляник К. Договір купівлі-продажу як підстава виникнення права власності на нерухомість. *Вісник Львівського університету*. 2010. № 50. С. 187–195; **10.** Цивільний кодекс України : науково-практичний коментар. Том 8 : Договори про передачу майна у власність та користування / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ФО-П Лисяк Л. С., 2013. 670 с.; **11.** Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>; **12.** Майданик Р. А. Речове право: підручник. К. : Алерта, 2019. 1102 с.; **13.** Постанова ВС від 15.03.2013 за справою № 910/5501/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109868872>; **14.** Постанова Касаційного господарського суду від 29 травня 2024 р. за справою № 910/5808/20 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120065331>.

REAL ESTATE PURCHASE AND SALE AGREEMENT IN LIGHT OF THE LATEST COURT PRACTICE AND LEGISLATIVE GUARANTEES OF GOOD FAITH OWNERSHIP

E. Nastachenko

Annotation. The article examines the problems of legal regulation of real estate purchase and sale agreements in the current civil legislation of Ukraine. It is noted that the current Civil Code of Ukraine does not distinguish this agreement as a separate type, leading to the application of only general rules on purchase and sale and creating gaps in law enforcement. The article considers issues of determining the moment of transfer of ownership, the form of contract conclusion, state registration of rights, and the classification of certain objects (in particular, unfinished construction, asphalt pavement, pipelines, access roads) as real estate. Based on an analysis of the Supreme Court's practice, it is emphasized that state registration does not create ownership rights but only confirms their legal existence. The purpose of the study is to conduct a comprehensive analysis of the legal nature of real estate purchase and sale agreements, identify their essential terms, specifics of conclusion and state registration, and clarify the issues of ensuring legal certainty and guarantees of protection of the rights of bona fide purchasers in accordance with the latest amendments to the civil legislation of Ukraine. Particular attention is paid to the novelties of Ukrainian legislation of 2025 regarding the strengthening of guarantees of the rights of a bona fide acquirer of real estate, introduced by Law of Ukraine No. 4292-IX. It is determined that these changes are aimed at increasing the stability of civil turnover and protecting trust in the state register of rights. The introduction of a ten-year period for the recovery of property from a bona fide owner, clarification of the criteria for good faith, and mechanisms for compensation in the event of property recovery are analyzed. It is concluded that the improvement of the legal regulation of real estate purchase and sale agreements requires the normative consolidation of this agreement as a separate type, the unification of judicial practice, and the further development of the institution of protection of bona fide purchasers, which will ensure legal certainty and sustainable development of the real estate market in Ukraine.

Keywords: purchase and sale agreement, immovable property, essential terms, ownership, real estate, state registration, notarization, bona fide owner, guarantees, moment of transfer of ownership, recovery of property from unlawful possession (vindication), statute of limitations.