

УДК 347.4

<https://doi.org/10.34142/23121661.2023.37.18>

orcid. org / 0000-0002-8638-5540

© Соломонова К.О., 2023

К.О. Соломонова

**ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ  
КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ  
В УМОВАХ ВІЙНИ**

K. Solomonova

**PECULIARITIES OF CONCLUDING REAL  
ESTATE PURCHASE AND SALE  
CONTRACTS IN WARTIME CONDITIONS**

Науковий керівник: Сприндис Сергій Іванович  
кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін  
і трудового права імені професора О.І. Процевського

**Анотація.** Ця наукова стаття присвячена розгляду новел воєнного часу в площині укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна, так як режим воєнного стану запровадив певні обмеження прав людини, зокрема й право вільно розпоряджатися своїм майном, є актуальним для дослідження. На основі законодавчої бази було здійснено порівняння загальних засад та змін, що стосуються теперішнього правового статусу в Україні. Було надано коротку характеристику такого цивільно-правового договору як договір купівлі-продажу. У контексті чого наведено поняття, істотні умови, юридичні ознаки та особливості форми укладення. З'ясовано основні особливості саме купівлі-продажу нерухомості. Також розкрито особливості стосовно нотаріального посвідчення, державної реєстрації та іншого. І як висновок, запропоновано певні шляхи удосконалення та висловлено суб'єктивну думку автора стосовно змін воєнного часу.

**Ключові слова:** договір купівлі-продажу, поняття договору купівлі-продажу, істотні умови договору купівлі-продажу, юридичні ознаки договору купівлі-продажу, форма договору купівлі-продажу, зміни стосовно укладення договору купівлі-продажу, нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу нерухомості, державна реєстрація прав за договором купівлі-продажу.

**Abstract.** This scientific article is devoted to the consideration of wartime novellas in the area of concluding a contract for the purchase and sale of real estate. Since the martial law regime introduced certain restrictions on human rights, including the right to freely dispose of one's property, its research is relevant. On the basis of the legislative framework, a comparison of general

*principles and changes related to the current legal status in Ukraine was made. A brief description of such a civil law contract as a contract of purchase and sale was provided. In the context of which, concepts, essential conditions, legal signs and peculiarities of the form of the contract were given. Next, the main features of the purchase and sale of real estate were clarified. Peculiarities regarding the notary certificate, state registration and others were also revealed. And as a conclusion, certain ways of improvement were proposed and the author's subjective opinion regarding the changes of wartime was expressed.*

**Key words:** *sales contract, concept of sales contract, essential terms of sales contract, legal features of sales contract, form of sales contract, changes regarding conclusion of sales contract, notarization of real estate sales contract, state registration of rights under the sales contract.*

*Постановка проблеми.* Після запровадження воєнного стану 24 лютого 2022 року життя кожного українця зазнало суттєвих змін. Унаслідок чого сталося тимчасове обмеження багатьох прав людини [2]. Та разом із тим, перетворення відбуваються і в сфері законодавства та матимуть характер тотального реформування. У умовах правового режиму воєнного стану органи влади намагаються забезпечити мінімальну змогу громадянам користуватися тими правами, що їм надані Конституцією, міжнародними нормативно-правовими актами, згоду на обов'язковість яких надала Верховна Рада України та іншими Законами України.

Заглиблюючись у тему статті, варто сказати, що майже всі сфери життя людини регулюються цивільним правом, тому зміни в цій галузі безпосередньо впливають на кожну особу. Отже, є необхідність дослідження питання можливості укласти договори купівлі-продажу нерухомості у воєнний час. З тих причин, що, по-перше, зараз багато людей залишилося без дому й потреба в купівлі існує, а по-друге, у законодавстві відбулися зміни, тому варто на них звертати увагу при укладанні договору, щоб потім не виникло питань стосовно законності таких правочинів. Таким чином, це питання потребує аналізу, бо є наразі актуальним.

*Аналіз останніх досліджень.* Ця стаття стосується особливостей, що вніс правовий режим воєнного стану, то варто зауважити, що їхнє дослідження ще на етапі становлення. Але враховуючи факт попиту на договір купівлі-продажу, то в найближчому майбутньому буде наявна велика кількість досліджень на цю тему. Наразі існують дослідження С. Гурєєва [3] Р. Рябенко [4] та інших, що аналізують новели воєнного часу у своїх статтях. Вищезазначені автори зауважували у своїх роботах зміни, котрі відбулися після введення воєнного стану, але наразі законодавство не є статичним, а постійно змінюється, перебуваючи в динамічному процесі модернізації. Тому, з моменту публікації наведених робіт відбулися зміни. Так, було запроваджено альтернативу місця нотаріального посвідчення таких правочинів, була знята заборона на вчинення

договорів за довіреністю та передачі нерухомого майна як внеску в статутний капітал

*Формулювання мети статті (постановка завдання).* З вищезазначеного випливає таке: метою статті є дослідження новизни правового регулювання цивільним законодавством правовідносин, що виникають на підставі укладення договору купівлі-продажу.

*Виклад основного матеріалу дослідження з новим обґрунтуванням отриманих наукових результатів.* Для детального аналізу теми, необхідним є презентувати загальну характеристику цього цивільно-правового договору. Таким чином законодавець надає визначення поняття договору купівлі-продажу, а саме це такий договір, за яким одна сторона зобов'язується передати чи передає певний товар, а інша сторона має обов'язком прийняти цю річ та здійснити оплату. З зазначеного можна виокремити основні юридичні ознаки правочину. Він є відплатним, на що на чому наголошує імперативний припис про обов'язковість оплати. Таким чином, безоплатний договір, котрий за юридичною природою схожий на договір купівлі-продажу, не є таким, а швидше за все буде договором дарування. Іншою ознакою, що впливає з визначення, котре міститься в Цивільному кодексі є те, що, правочин двосторонній, тобто сторони мають взаємні права та обов'язки. Так, продавець зобов'язаний передати товар, та має право вимоги оплати, а покупець має обов'язок сплатити грошову суму за договором, та наділений правом вимагати в продавця передачі йому товару. Також важливо ще наголосити на тому, що купівля-продаж може бути як консенсуальним, так і реальним договором. У цьому разі він вважається таким, що був укладений тоді, коли сторони дійшли консенсусу з усіх істотних умов договору й у продавця виник обов'язок передати обумовлений товар, а в покупця – оплатити його. Реальним він вважається в тому разі, коли моментом укладення договору є передача речі [1].

Важливим для розуміння є також визначення істотних умов договору купівлі-продажу. Так, у практиці склалася стійка думка, що такими вважаються предмет та ціна. Але інші умови можуть визнаватися такими, що мають істотний характер, якщо одна із сторін бажає їх узгодити. Що стосується оплати, то ціна встановлюється за домовленістю сторін, якщо ж це неможливо або ціна регулюється певними нормативними актами, у такому разі застосовується стаття 632 Цивільного кодексу України. Що стосується предмету, то законодавець досить чітко виписав його. Насамперед, це може бути той товар, річ, майно, котре є в наявності в продавця на момент виявлення бажання укласти договір купівлі-продажу, або ж такий товар, котрий продавець виготовить у майбутньому. Також це можуть бути майнові права, що, як приклад, містяться в цінних паперах, а також право вимоги, котра не має особистого характеру [1].

Ураховуючи тему статті необхідним є звернути увагу на передбачені цивільним законодавством форми укладення договорів купівлі-продажу. Так, існують такі форми: усна, письмова, обов'язкове нотаріальне посвідчення та державна реєстрація. Деякі з них законодавець передбачає імперативним приписом, а отже, їхнє додержання є обов'язковим. Також існує змога укладення цього договору шляхом конклюдентних дій. Усна форма укладення цього цивільно-правового правочину передбачена в роздрібній торгівлі, у площині побутових товарів, котрі не будуть використовуватися покупцем у підприємницьких цілях (продукти харчування, лікарські засоби, одяг тощо). Письмова форма чітко законодавцем не встановлена в розділі, присвяченому купівлі-продажу, тому в такому разі застосовуються загальні положення, що містяться в статті 208 Цивільного кодексу України. Саме такими є правочини між юридичними особами або правочини фізичних осіб на суму, що більша у двадцять разів за неоподаткований мінімум доходів громадян та інші правочини, котрі визначаються цивільним законодавством. Як вже зазначалося в Цивільному кодексі існує імперативний припис стосовно нотаріальної форми деяких договорів купівлі-продажу. До таких, зокрема, належить договір купівлі-продажу нерухомого майна [1].

Досліджуючи певні особливості, вищезазначеного підвиду договору, що розглядається, варто зазначити, що обов'язковим учасником в укладенні є нотаріус, котрий завіряє своїм підписом належність та законність змісту правочину [3]. Недодержання цього обов'язку сторін, має наслідком визнання в майбутньому такого договору недійсним або може тягти за собою порушення в змісті, котрі безпосередньо вплинуть на законність подальших правовідносин між сторонами. Також, варто сказати, що загальна характеристика цього різновиду купівлі-продажу збігається з вищезазначеною, але містить відмінності в контексті особливого предмету договору. З огляду на нерухомість, відповідно до положень цивільного законодавства, вважаються земельні ділянки, певні майнові комплекси, переміщення, котрих є неможливим без спричинення їм шкоди, чи зміни їхнього стану та призначення, а також житлові будинки або квартири чи інше нерухоме майно [1].

З огляду на тему дослідження, варто зазначити саме передумови тих змін, котрі відбулися. Правовий режим воєнного стану вплинув на всі сфери життя й має характер певних суттєвих обмежень. У результаті його введення з безпечових міркувань було призупинено функціонування Державних реєстрів, держателем котрих є Міністерство юстиції України [5]. Унаслідок чого як вторинний, так і первинний ринок нерухомості, фактично припинили свою діяльність. Оскільки держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є Міністерство юстиції та враховуючи вищезазначене доступ до нього був відсутнім, що в сукупності робить неможливим укладення договорів купівлі-

продажу та інших договорів із відчуження нерухомості. Такі жорсткі безпекові заходи насамперед були спрямовані на захист всіх даних громадян та загалом унеможливлення несанкціонованих дій країни-агресора. Після того як Кабінет Міністрів України видав Постанову № 480 від 19.04.2022 р. «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» відновилася діяльність Державних реєстрів, що має безпосередній вплив на можливість укладення договорів купівлі-продажу [7].

Надалі необхідно зазначити саме ті, конкретні зміни, котрі вніс правовий режим воєнного стану. По-перше, усі нотаріальні дії, котрі стосуються цінного майна здійснюється винятково тими нотаріусами, котрі внесені до Переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна [8]. А також згідно з пунктом 9 Постанови Кабінету Міністрів України № 480 відповідати спеціально визначеним критеріям [7]. Як висновок, доцільно буде зауважити, що звузилося коло спеціалістів, котрі можуть вчиняти вищезазначені дії, що було зумовлено побудовою суворих вимог до нотаріусів.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 209 «якщо кожне таке набуття здійснено на підставі договору або у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо), або у зв'язку з виходом із складу засновників (учасників) юридичної особи» забороняється будь-яке відчуження нерухомого майна до сплину місяця з дня державної реєстрації прав на цей об'єкт нерухомості [6].

Що стосується нотаріального посвідчення договорів про передачу у власність нерухомого майна, то в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 28.04.2022 р. було затверджено змогу посвідчення нотаріальних дій лише за місцезнаходженням цього майна. Так, ця зміна унеможливлювала розпорядження майном, коли особа виїхала за межі того адміністративно-територіального округу, у якому знаходиться майно, що певним чином обмежувало права людини. Фактично, ці правила втратили чинність на підставі Постанови Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 р. № 719 та прийняття нової редакції вищезазначеної Постанови від 29.06.2022 р., у якій уже зазначається певна альтернатива. Таким чином, крім попереднього способу нотаріального посвідчення надається змога завіряти правочин за зареєстрованим місцем проживання однієї із сторін договору або за місцезнаходженням юридичної особи. Тобто після обмежень, котрі діяли два місяці, відбулося повернення до загальних засад вчинення нотаріальних дій [9],[10].

Також за період дії воєнного стану певні зміни відбулися й у можливості укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна за довіреністю. До

прийняття 29.06.2022 р. Постанови Кабінету Міністрів № 719 здійснення таких договорів заборонялося. Наразі така можливість існує за умов : «з дня видачі якої минуло більше одного місяця (більше двох місяців, якщо її посвідчено консульською установою (дипломатичним представництвом) України або відповідно до законодавства іноземної держави), дозволяється за умови отримання нотаріусом заяви довірителя про підтвердження дії довіреності, справжність підпису на якій засвідчено нотаріусом, консульською установою (дипломатичним представництвом) України або відповідно до законодавства іноземної держави» [10]. Що значним чином розширило можливості укладення договорів купівлі-продажу.

Ще однією з важливих змін є заборона укладати договори купівлі-продажу нерухомості на територіях, котрі зазначені в Наказі Міністерства юстиції України № 1307/5. Він опосередковано забороняє саме вчинення правочинів по відчуженню майна, він обмежує доступ до Державних реєстрів, що унеможлиблює укладення вищезазначених договорів [11].

*Висновки з цього дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямі.* Отже, в процесі роботи було визначено основні характерні ознаки договору купівлі-продажу, як одного із видів цивільно-правових договорів. А також окремо було розглянуто особливості договорів купівлі-продажу нерухомого майна. На основі чинної нормативно-правової бази було здійснено дослідження новел воєнного часу та виділено певні перетворення у врегулюванні даних правовідносин. Варто зазначити, що всі зміни, котрі відбулися за час дії воєнного стану, є виправданими, ураховуючи всю складність ситуації в Україні, хоч і певним чином обмежують права людей. Так, деякі із тих перетворень, котрі відбувалися були такими, що потребували доопрацювання. Також наразі є важливим внесення певних змін відповідно можливості відчуження нерухомості на тих адміністративно-територіальних одиницях, де діють обмеження, без доступу до Державних реєстрів, а зі змогою внесення таких змін після звільнення тих регіонів, котрі зазначені в Перелікові.

### Література

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ed20221010#Text>; 2. Закон України “Про правовий режим воєнного стану” від 12.05.2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>; 3. Гурєєв С. Чи можна купувати нерухомість під час воєнного стану. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/03/29/684867/>; 4. Рябенко Р. Вперше від початку воєнного стану в Україні поновлюється купівля-продаж нерухомості. URL: <https://vkr.ua/publication/vpershe-vid-pochatku-voienno-go-stanu-v-ukrayini-ponovlyuietsya-kupivlya-prodazh-nerukhomosti>; 5. Про нотаріат. Закон України від 02.09.1993 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>; 6. Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану. Постанова Кабінету Міністрів України від від

---

06.03.2022 р. № 209. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-%D0%BF/ed20220914#Text>; **7.** Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану. Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 р. № 480. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-п#Text>; **8.** Про затвердження переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна. Наказ Міністерства юстиції України від 03.05.2022 р. №1760/5. URL: <https://minjust.gov.ua/m/perelik-notariusiv-vid-03052022-yakimi-v-umovah-voennogo-stanu-vchinyayutsya-notarialni-dii-schodo-tsinnogo-mayna>; **9.** Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану. Постанова Кабінету Міністрів України від 28.02.2022 р. № 164. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/164-2022-п/ed20220629#Text>; **10.** Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо нотаріату та державної реєстрації в умовах воєнного стану. Постанова Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 р. № 719. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/719-2022-п#Text>; **11.** Про затвердження Переліку адміністративно-територіальних одиниць, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України, в умовах воєнного стану. Наказ Міністерства юстиції України від 01.04.2022 р. № 1307/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0386-22#Text>.