

Е. М. Корнеева
ст. преподаватель

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Купля-продажа является одним из старейших институтов гражданского права. В условиях формирования рынка земли оборот земельных участков оформляется преимущественно путем заключения договоров купли-продажи.

В соответствии со ст. 79 Земельного кодекса Украины [1], земельный участок – это часть земной поверхности с установленными границами, определенным местом расположения, с определенными относительно него правами.

Правовой режим земельного участка устанавливается исключительно законодателем, содержание правового режима заключается в целевом назначении, порядке и условиях пользования земельным участком, установлении сервитутов, обременений и ограничений, порядка и условий выкупа по мотивам общественной необходимости и для общественных нужд.

Договор купли-продажи земельных участков основывается на положениях гражданского законодательства и, в тоже время, регулируется нормами земельного законодательства – в части особенностей субъектов, предмета договора и его содержания. От указания в договоре требований земельного законодательства в отношении земельного участка договор купли-продажи не теряет признаков гражданско-правового договора, поскольку все его элементы (стороны, предмет, содержание, условия и ответственность) определяются гражданским законодательством.

По действующему законодательству земельный участок имеет четкое целевое назначение и приобретает в целях его использования. Указанная цель является определяющей при заключении гражданско-правовых сделок и определении обязанностей покупателя по пользованию земельным участком после его покупки.

Предметом договора купли-продажи могут быть земельные участки, которые находятся в частной, государственной или коммунальной собственности (кроме тех, которые в соответствии с земельным законодательством не могут находиться в частной собственности), не изъяты из гражданского оборота, индивидуально определены на местности (с определением места расположения, конфигурации, площади, состава угодий), имеют определенное целевое назначение и правовой режим.

При определении предмета договора купли-продажи земельного участка следует учитывать, что к категории «недвижимость» относят как отдельные объекты недвижимости (земельные участки, здания, сооружения и т.п.), так и сложные объекты, в состав которых входит совокупность недвижимых вещей (усадебный участок с расположенными на нем зданиями, сооружениями и т.д.). Указанное правило направлено на обеспечение и осуществление принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на нем.

Земельный участок (как вид недвижимости) относят к индивидуально-определенным объектам, поэтому при заключении договора купли-продажи, определяя предмет договора, необходимо учесть технико-юридические характеристики объекта недвижимости, которые содержатся в соответствующем государственном земельном кадастре [2]. Заключение договора купли-продажи, предметом которого является часть земельного участка, возможно только после выделения предполагаемой части в отдельный земельный участок и присвоения последнему самостоятельного кадастрового номера.

По соглашению сторон могут определяться также и другие условия, однако без определения предмета договор купли-продажи не может быть заключен. Непосредственно на необходимость индивидуализации недвижимости указывает Верховный Суд Украины, который выразил правовую позицию по делу № 6-194 цс14 от 17 декабря 2014 [3] относительно оснований признания договора купли-продажи недействительным. Так, Верховный Суд Украины отмечает, что, по смыслу ст. 377 Гражданского кодекса Украины [4], а так же ч. 6 ст. 120 Земельного кодекса Украины, кадастровый номер земельного участка, право на который переходит в связи с приобретением права собственности на жилой дом, здание или сооружение, является существенным условием договора, предусматривающего приобретение права собственности на эти объекты (кроме многоквартирных домов).

Осуществляя индивидуализацию предмета договора купли-продажи, необходимо проанализировать данные, содержащиеся в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество, в том числе следующие: кадастровый номер земельного участка и инвентарный номер иного недвижимого имущества; индексную кадастровую карту; кадастровый план земельного участка; данные о категории земель по целевому назначению земельного участка; данные о площади и денежной оценке земельного участка; сведения о собственниках и иных лицах, осуществляющих владение и пользование земельным участком; данные технической инвентаризации зданий и сооружений, расположенных на земельном участке; иные данные, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

Литература:

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. – Назва з екрана.

2. Про Державний земельний кадастр [Електронний ресурс]: Закон України від 07 липня 2011 р. № 3613-VI. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>. – Назва з екрана.
3. Постанова Судової палати у цивільних та господарських справах Верховного Суду України від 17 грудня 2014 р. по справі № 6-194 цс14 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/A1528811EA1BD56DC2257DB90050C7F1](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/A1528811EA1BD56DC2257DB90050C7F1). – Назва з екрана.
4. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-15. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. – Назва з екрана.

Ю. О. Пилипенко
здобувач, ст. викладач

ОКРЕМІ АСПЕКТИ ЖИТЛОВИХ ПРАВ «ФАКТИЧНОГО ПОДРУЖЖЯ»

Як відомо, з 2004 р. Сімейний кодекс України (далі СК України) надає можливість чоловіку та жінці, що проживають однією сім'єю, але не перебувають у шлюбі між собою, реалізувати майнові права та обов'язки, передбачені Розділом 8 СК України, нарівні з подружжям (ст. 74, 91 СК України) [1, ст. ст. 74, 91].

Проте Закон нічого не передбачає в частині захисту соціальних та житлових прав таких осіб. Актуальним є питання щодо того, чи матиме один з «фактичного подружжя» право проживання у житловому приміщенні, власником якого він не є, після закінчення подібних відносин.

Так, частиною першою ст. 383 ЦК України встановлено, що власник житлового будинку має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб [2, ст.383].

Відповідно до вимог ст. 156 ЖК УРСР члени сім'ї власника жилого будинку, які проживають разом з ним у будинку, що йому належить, користуються жилим приміщенням нарівні з власником будинку, якщо при їх вселенні не було іншої угоди про порядок користування цим приміщенням [3, ст. 156]. Аналогічну норму містить також ст. 405 ЦК України [2, ст. 405].

Згідно із частиною четвертою ст. 156 ЖК УРСР, до членів сім'ї власника будинку (квартири) належать особи, зазначені у частині другій ст. 64 цього Кодексу, тобто дружина (чоловік), діти і батьки кожного з подружжя [3, ст. 64]. Членами сім'ї власника може бути