

ХАРАКТЕРНІ ОЗНАКИ ТА ОСОБЛИВОСТІ ОФОРМЛЕННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Серед зобов'язань, що складають особливу частину зобов'язального права, основне місце належить договірним. Цивільне законодавство України регулює велику кількість договорів, серед яких слід відмітити купівлю-продаж, міну, найм (оренду), найм жилого приміщення, позичку, дарування тощо.

Договір купівлі-продажу є одним з найпоширеніших договорів, що укладаються як фізичними, так і юридичними особами. В умовах ринкової економіки договір купівлі-продажу є одним з найефективніших засобів взаємозв'язку виробництва і споживання, відносин у сфері розподілу і перерозподілу матеріальних благ, забезпечуючи вільний і оптимальний розвиток усіх форм власності, підприємництва і торгівлі.

Правове регулювання у сфері купівлі-продажу є важливим напрямком цивільного права.

ЦК України виділяє такі види договорів купівлі-продажу: звичайний договір, договір купівлі-продажу у роздрібній торгівлі, поставку, контракцію сільськогосподарської продукції, постачання енергетичними та іншими ресурсами через приєднану мережу.

Договір купівлі-продажу є оплатним, двостороннім і консенсуальним. Сторонами (суб'єктами) договору є продавець і покупець.

За договором купівлі-продажу продавець зобов'язується передати майно у власність покупцеві, а покупець зобов'язується прийняти майно і сплатити за нього певну грошову суму (ст. 655 ЦК України).

Суттєвими умовами цього договору є умови про предмет і ціну. До тих пір, поки сторони не дійдуть згоди щодо цих умов, договір купівлі-продажу не може вважатися укладеним, незважаючи на погодження інших умов (строку, місця, способу виконання тощо). Інші умови також можуть набути значення суттєвих, якщо щодо них за заявою однієї із сторін повинно бути досягнуто згоди.

Двосторонній характер купівлі-продажу зумовлює взаємне виникнення у кожної із сторін прав і обов'язків. Зокрема, укладаючи цей договір, продавець приймає на себе обов'язок передати покупцеві певну річ і водночас набуває права вимагати її оплати, а покупець, у свою чергу,

зобов'язаний здійснити оплату придбаної речі і водночас набуває права вимагати від покупця її передачі.

До договору купівлі-продажу, виходячи з того, що це двосторонній правочин, застосовуються загальні вимоги ЦК України до їх укладення. Якщо момент укладання і виконання договору співпадають, його можна укласти в усній формі, якщо не співпадають – у письмовій. Хоча ст. 657 ЦК України встановлює і виняток з цього стосовно форми договорів купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна. Всі вони укладаються у письмовій формі і підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, відповідно до Закону України «Про нотаріат» від 2 вересня 1993 р.

Власникові не обов'язково особисто брати участь в укладенні договору купівлі-продажу. Він може здійснити ці повноваження через свого представника або комісіонера. В такому випадку покупець досягає тієї самої мети, що і при купівлі майна безпосередньо у власника, хоча й з певними особливостями. Так, при продажу майна, зданого на комісію, продавцем виступає комісіонер, а не власник такого майна. Тому у разі виявлення відхилень від умов договору купівлі-продажу покупець звертається з претензіями до комісіонера (продавця), а не до комітента (власника). При укладенні договору купівлі-продажу продавцем через свого повіреного (на підставі договору доручення) стороною в ньому є власник, а не повірений.

Встановлено чисельні проблеми при нотаріальному посвідченні договорів купівлі-продажу нерухомого майна. Вони можуть виникнути внаслідок: наявності зареєстрованого обтяження, пошкодження правовстановлюючих документів, відсутності реєстрації оцінки квартири в реєстрі фонду державного майна України, відсутності згоди співвласників на купівлю продаж квартири, відсутності згоди органу опіки і піклування на купівлю продаж квартири, якщо в квартирі приписані неповнолітні, відсутності реєстрації (приписки) продавця або покупця, наявності боргів по комунальних послугах, щодо яких не вирішено питання тощо.

Шляхами подолання вищезначених проблем вбачається наступне. Слід:

- заздалегідь погодити всі юридичні умови;
- додатково перевірити в нотаріуса, який буде посвідчувати угоду купівлі-продажу нерухомості, потрібні документи;
- всі дрібниці вирішити до дня підписання угоди;
- постійно консультуватись з юристом з питань купівлі-продажу.