

УДК 347.44

Ю. А. Мамченко

*здобувач кафедри цивільно-правових дисциплін
Національного університету "Острозька академія",
суддя господарського суду Рівненської області*

ВИЗНАЧЕННЯ УМОВИ ПРО ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ У ДОГОВОРІ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Одне із призначень договору купівлі-продажу є те, що такий договір виступає підставою переходу права власності на річ. Відтак, однією з умов договору є визначення моменту переходу права власності на майно, що передається за договором купівлі-продажу. При цьому момент укладення договору не завжди збігається з моментом виникнення права власності на майно за цим договором, що на практиці породжує випадки зловживання продавцем своїм правом розпорядження річчю, а відтак, призводить до порушення прав покупця за договором купівлі-продажу.

Правильне визначення конкретного моменту виникнення у громадян права приватної власності має важливе теоретичне і практичне значення, адже з цього моменту власник набуває право на захист свого права власності спеціальними, речово-правовими засобами. З цього моменту набувач має право здійснювати повноваження власника щодо володіння, користування та розпорядження набутим майном. Саме сукупність цих повноважень надає набувачеві речі всю повноту влади над нею, при цьому з тріади повноважень власника особливе значення має наявність у нього повноваження саме з розпорядження об'єктом власності. Якщо право володіння та право користування можуть набуватися не тільки власником

(наприклад, орендар на підставі договору оренди набуває не тільки право володіння, а й одночасно право користування об'єктом оренди), то право розпорядження майном, як правило, є прерогативою власника і, поєднане з можливістю володіння і користування майном, складає обсяг повноважень власника. Саме право розпорядження дозволяє вирішити юридичну долю речі, в тому числі шляхом укладення правочинів та здійснення інших юридичних актів [1, с. 1].

Питання визначення моменту переходу права власності до набувача за договором купівлі-продажу досліджувались у роботах Т. В. Боднар, Ю. Білоус, О. В. Дзери, О. Вороніна, О. Глоби, К. Скловського, Я. М. Шевченко, Г. Ф. Шершеневича та інших.

Разом з тим, недостатньо дослідженим є питання щодо необхідності визначення у договорі купівлі-продажу умови про момент переходу права власності до набувача, а також питання про те, до якої групи умов договору слід віднести таку умову.

Метою цієї статті є з'ясування необхідності визначення умови про перехід права власності у договорі купівлі-продажу та правове значення такої умови.

Чинне цивільне законодавство передбачає правила про визначення моменту виникнення права власності у набувача за договором. Так, відповідно до ст. 334 Цивільного кодексу України право власності у набувача майна за договором виникає з моменту передання майна, якщо інше не передбачено законом або договором. Наведеною нормою встановлено загальне правило про виникнення у набувача права власності на майно з моменту передачі речі.

Передачею визначається вручення речей набувачеві, а так само здача транспортній організації для відправлення набувачеві і здача на пошту для пересилки набувачеві речей, відчужених без зобов'язання доставки. До

передачі прирівнюється передача коносаменту або іншого розпорядчого документа про речі (ч. 2 ст. 334 Цивільного кодексу України).

Водночас, вказана норма Цивільного кодексу носить диспозитивний характер, що дозволяє сторонам на свій розсуд визначити договором будь-який інший момент переходу права власності, який не збігатиметься з моментом передачі речі. Так, сторони можуть прив'язати момент переходу права власності на майно, що передається за договором до моменту здійснення остаточного розрахунку за нього, наприклад, при продажу товару в кредит, або ж до моменту здійснення покупцем або продавцем певних дій.

Відтак, необхідність визначення в договорі умови про момент переходу права власності на товар, що передається за договором купівлі-продажу має місце тоді, коли сторони, у відступ від основного правила, встановленого законом, передбачають інший момент переходу права власності на майно.

При цьому постає питання про правову природу такої умови договору: слід вважати її істотною, звичайною чи випадковою.

Доктрина цивільного права визначає, що істотними визнаються умови, що необхідні і достатні для укладання договору. Відповідно до ст. 638 ЦК істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Таким чином, коли одна зі сторін наполягає на визначенні умови про конкретний момент переходу права власності на товар, то таку умову слід вважати істотною, незалежно від того, чи співпадає вона із волею законодавця, чи містить іншу позицію.

На відміну від істотних, звичайні умови не мають потреби в узгодженні сторін. Звичайні умови передбачені у відповідних нормативних

актах і вступають у дію в момент укладення договору в силу того, що сторони уклали договір даного виду. Вважається, що якщо сторони дійшли згоди укласти даний договір, то тим самим вони погодилися і з тими умовами, що містяться у законодавстві про цей договір. Випадковими називаються такі умови, що змінюють або доповнюють звичайні умови.

Відтак, у тому разі, коли сторони взагалі не визначили моменту виникнення права власності у набувача майна за договором, або ж повторили у договорі норму ст. 334 Цивільного кодексу України, то таку умову слід вважати звичайною. В тому разі, коли сторони визначили інший момент виникнення права власності у набувача майна за договором, відмінний від норми закону, то таку умову слід вважати випадковою.

Необхідність визначення в договорі умови про момент переходу права власності на товар, що передається за договором купівлі-продажу постає також у тому разі, якщо річ, що передається за договором є складною. Так при передачі комплекту речей, передача окремих складових частин може відбуватися не одночасно, як з вини однієї зі сторін, так і без вини. При цьому постає питання про те, коли вважати річ переданою. З метою захисту інтересів сторін та для попередження можливих зловживань, необхідно чітко визначити момент переходу права власності, про що сторони мають зазначити у договорі.

При укладенні договору купівлі-продажу нерухомого майна визначити момент переходу права власності до набувача ще складніше, про що неодноразово зазначалось у літературі [1-3].

Відповідно до ч. 3 ст. 334 Цивільного кодексу України право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Якщо договір про відчуження майна

підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації.

Стаття 657 Цивільного кодексу України визначає, що договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі.

Таким чином, оскільки договір відчуження нерухомого майна підлягає державній реєстрації, то право власності на нього у набувача виникає з моменту такої реєстрації. Разом з тим, оскільки такий договір підлягає нотаріальному посвідченню, то буквально тлумачення норми ч. 3 ст. 334 Цивільного кодексу України дає змогу говорити, що право власності переходить з моменту нотаріального посвідчення договору. Наявна правова колізія.

Один із шляхів її вирішення, що пропонується К. Полянником є, на нашу думку, найбільш вдалим. Пропонується підставою виникнення права власності на нерухомість визнати юридичний склад – укладення договору купівлі-продажу нерухомості з нотаріальним посвідченням та державна реєстрація [4, с. 195]. При такому підході, моментом виникнення права власності є державна реєстрація, про що необхідно прямо вказати у договорі.

Водночас, не можна погодитися з думкою про те, що державна реєстрація договорів, встановлена законом, визначає момент укладення відповідного договору (зокрема договору про відчуження нерухомості), а отже, й момент переходу права власності на річ, яка набувається за договором [1, с. 2], оскільки Цивільний кодекс не прив'язує момент переходу права власності до моменту укладення договору. Така позиція законодавця є виправданою і підтримується цивілістичною наукою. Так, Шершеневич Г. Ф. вказував: "продавець зберігає право на продану річ до

передачі і тому може знову продати її і тим самим позбавити покупця набутого права, надаючи йому право вимагати винагороди". В якості пояснень автор вказує, що в іншому випадку виникнуть ще більші проблеми: адже якщо допустити, що право власності переходить у момент укладення договору, а не передачі речі, продавець може знову продати річ і хоча тоді цей другий договір буде недійсним, постраждає уже другий покупець. А між тим, легше першому покупцю запобігти подібному збігу прав набуття володіння, ніж другому зібрати відомості про належність речі, яка набувається [5, с. 180-181].

Законодавство також містить випадки, коли щодо моменту виникнення права власності встановлено спеціальне правило, яке може тлумачитись лише однозначно. Так, Закон України "Про приватизацію майна невеликих державних підприємств (малу приватизацію)" [6] встановив момент переходу права власності на майно, продане в результаті приватизації, – нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу, хоч сам факт передачі, який повинен бути оформлений актом прийому-передачі, має місце пізніше, після повної сплати за придбане майно.

Відповідно до положень Земельного кодексу України (стаття 125), право власності а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Згідно з положеннями цього ж нормативно-правового акту, право власності на земельну ділянку посвідчується державними актами, які можуть бути отримані покупцем лише на підставі документу про оплату вартості ділянки за відповідним договором [7, с. 1].

Окрім того, вважаємо, що з метою захисту прав та інтересів сторін договору необхідним є визначення моменту переходу права власності на майнові права. Майнові права як предмет договору купівлі-продажу можуть носити характер зобов'язальних, корпоративних, а ст. 424 ЦК України закріплює майнові права інтелектуальної власності та інше. Щодо

майнових прав інтелектуальної власності, як предмету договору купівлі-продажу, то оскільки більшість таких договорів підлягає державній реєстрації, то право власності на майнові права, що становлять їх предмет переходить з моменту державної реєстрації договору.

Частина 1 ст. 6 Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок" [8] застосовує поняття майнових прав як виду корпоративних, перехід права власності на які може здійснюватись за договором купівлі-продажу корпоративних прав.

Вчинення записів зберігачем чи реєстратором означає передачу акції, і саме з цим моментом загальне правило, передбачене ч. 1 ст. 334 ЦК України, пов'язує перехід права власності. Отже, передача акцій здійснюється шляхом трансферту, тобто переведенням їх від відчужувача до набувача за записами в спеціальному реєстрі [9, с. 4].

Підсумовуючи вищесказане, можна зазначити, що умова про момент переходу права власності на товар, що передається за договором купівлі-продажу повинна бути обов'язково визначена сторонами договору в тому разі коли:

- неможливо чітко визначити момент передачі речі;
- за договором передається складна річ, нерухома річ або майнове право;
- якщо про це заявила хоча б одна із сторін.

Що стосується правового значення такої умови договору купівлі-продажу, то її слід віднести до звичайних або випадкових умов договору, а в окремих випадках до істотних умов договору.

Список використаних джерел

1. Глоба О. Перехід права власності на об'єкти нерухомості на підставі договорів про їх відчуження: [Електронний ресурс] / О. Глоба //

Юридичний журнал. – 2004. – № 6. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=1242>.

2. Зобов'язальне право. Теорія і практика. Навч. посібн. для студентів юрид. вузів і фак. ун-тів / О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова, В. В. Луць та інші; За ред. О. В. Дзери. – К. : Юрінком Інтер, 1998. – 912 с.

3. Цивільне право України. Частина перша [Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих закладів освіти / Ч. Н. Азімов, М. М. Сибільов, В. І. Борисова та ін.]; За ред. проф. Ч. Н. Азімова, доцентів С. Н. Приступи, В. М. Ігнатенка. – Х. : Право, 2000. – 368 с.

4. Поляник К. Договір купівлі-продажу як підстава виникнення права власності на нерухомість / К. Поляник // Вісник Львів. ун-ту. Серія юрид. – 2010. – Вип. 50. – С. 187-195.

5. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. – М. : Фирма «СПАРК», 1995. – 556 с.

6. Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію) : Закон України від 6 березня 1992 року // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 24. – Ст. 350.

7. Воронина Е. Проблемні моменти переходу права власності на земельну ділянку під час придбання будівлі, розташованої на ній [Електронний ресурс] / Е. Воронина // Вісник Асоціації правників України. – 2006. – № 9. – Режим доступу: <http://www.legalalliance.com.ua/rus/press/39/>.

8. Про цінні папери та фондовий ринок : Закон України від 23 лютого 2006 року // Офіційний вісник України. – 2006. – № 13. – Ст. 857.

9. Швиденко О. С. Акція як об'єкт права власності: Автореферат дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О. С. Швиденко. – К., 2006. – 16 с.

Мамченко Ю. А.

Визначення умови про перехід права власності у договорі купівлі-продажу

У статті розглядається необхідність визначення умови про перехід права власності у договорі купівлі-продажу, а також з'ясовуються випадки, коли таке визначення є необхідним, характеризується правове значення такої умови

Ключові слова: договір, договір купівлі-продажу, умови договору купівлі-продажу, перехід права власності, момент переходу права власності

Мамченко Ю. А.

Определение условия о переходе права собственности в договоре купли-продажи

В статье рассматривается необходимость определения условия о переходе права собственности в договоре купли-продажи, случаи, когда такое определение является обязательным, дается характеристика правового значения таких условий договора

Ключевые слова: договор, договор купли-продажи, условия договора купли-продажи, переход права собственности, момент перехода права собственности

Mamchenko Y. A.

Determination of conditions of transfer of title in the sales contract

The paper considers the necessity to define the conditions for transfer of ownership in the sales contract, and investigates cases where such definition is needed, characterized by the legal significance of such conditions

Keywords: agreement, sales contract, the terms of the sales contract, transfer of title, the moment of transfer of title