16. Угрюмова Г. Загальна характеристика дисциплінарної відповідальності і дисциплінарного проступку за українським трудовим правом / Г. Угрюмова // Право України. – 2005. – № 5. – С. 78–81.

17. Проект Трудового кодексу від 04.12.2007 р. № 1108 // Офіційний сайт Верховної Ради України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=30947

Годованец Ю.С. Признаки трудового правонарушения: теоретико-правовой аспект.

Определяются и характеризуются признаки трудового правонарушения что является основанием дисциплинарной и материальной ответственности сторон трудовых правоотношений. На основе теоретико-правового анализа общих признаков правонарушений выделяются специфические признаки трудового правонарушения, раскрывающие его отраслевую принадлежность.

Ключевые слова: *трудовое правонарушение, дисциплинарный проступок, деяние, субъект правонарушения, противоправность, виновность.*

Godovanets Y.S. The signs of labor violations: theoretical and legal aspects.

Features of labor violation, that is a base for disciplinary and material liability of employment legal relations are defined as well as characterized. Taking into consideration general violation features, specific labor violation features are singled out.

Key words: *labor violation, disciplinary infringement, action, violation subject, unlawfulness, guiltiness.*

Стаття надійшла 21 листопада 2011 р.

УДК 347.135.224(477)

М.С. Долинська

ОСОБЛИВОСТІ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЩО НАЛЕЖАТЬ НА ПРАВІ ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ ФІЗИЧНИМ ТА ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ

Розглядаються актуальні проблеми правового регулювання зобов'язальних відносин, які виникають із договору купівлі-продажу. З'ясовано особливості договору купівлі-продажу. Автор розглянув порядок нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу земельних ділянок.

Ключові слова: *договір купівлі-продажу, предмет та сторони договору, нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки.*

Постановка проблеми. Дослідження практики нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу, зокрема договорів купівлі-продажу земельних ділянок, свідчить про те, що виникає багато питань, які потребують свого теоретичного обґрунтування та законодавчого вирішення.

Мета статті полягає у визначенні поняття договору купівлі-продажу у з'ясуванні особливості нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу земельної ділянки за законодавством України.

Стан дослідження. Дослідженням договору купівлі-продажу, в тому числі купівлі-продажу земельних ділянок, присвятили свої дослідження українські вчені: В.О. Борисова, О.В. Дзера, І.І. Каракаш, Т.О. Коваленко, С.О. Погрібний, А.І. Мірошниченко, О. В. Старцев та багато інших.

Виклад основних положень. Купівля-продаж є одним із найстаріших інститутів цивільного права.

В умовах формування первинного та функціонування вторинного ринку землі обіг земельних ділянок оформляється переважно шляхом укладення договорів купівлі-продажу. Згідно з частиною другою статті 131 Земельного кодексу України правове забезпечення обігу земельних ділянок повинно здійснюватися відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу. Слід мати на увазі, що загальні положення щодо поняття, форми та порядку укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки встановлені Цивільним кодексом України.

Визначення поняття договору купівлі-продажу в законодавстві здійснюється на стабільних і однозначних юридичних ознаках. Так, статтею 224 Цивільного кодексу УРСР 1963 року встановлювалося, що за договором купівлі-продажу продавець (одна сторона) зобов'язується передати майно у власність покупцеві (другій стороні), а покупець зобов'язується прийняти майно і сплатити за нього певну грошову суму. Таке усталене і лаконічне визначення поняття договору купівлі-продажу відобразилося і в новому Цивільному кодексі України, в статті 655 якого записано, що 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, с. 289].

На думку О.В. Дзери, договір купівлі-продажу – це оплатний, двосторонній і консенсуальний договір [1, с. 290].

Як зауважує В.І. Борисова, договір купівлі-продажу може бути як реальним, так і консенсуальним, оплатним, двосторонньо-взаємним (сіналагматичним) (від грецького *synallagma* – взаємовідносини) [2, с. 180].

Охарактеризовуючи договір купівлі-продажу, зазначаємо про його оплатність – при отриманні земельної ділянки у власність, покупець сплачує продавцеві ціну, яка обумовлена договором. Ціна є однією з істотних умов договору, необхідних і достатніх для укладення договору. Тому оплатність відіграє одну з основних ролей, а за відсутності цієї умови договір визнається недійсним.

Двосторонній, зобов'язуючий характер договору обумовлює взаємне виникнення у кожної із сторін прав та обов'язків – продавець зобов'язаний передати покупцеві товар, зокрема певну, визначену у договорі, земельну ділянку і при цьому має право вимагати за це сплату певної ціни, а покупець, своєю чергою, зобов'язаний сплатити ціну, одночасно набуваючи право вимагати передання йому проданого товару(земельної ділянки) .

Такий договір є консенсуальним, оскільки права та обов'язки виникають у сторін саме з моменту досягнення ними згоди щодо істотної умови договору, але слід враховувати, що для окремих видів договору купівлі-продажу законодавством встановлено спеціальні правила їх оформлення, без додержання яких укладений договір не може вважатися дійсним. Наприклад, договір купівлі-продажу земельної ділянки, житлового будинку (квартири) та іншого нерухомого майна підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації (стаття 657 Цивільного кодексу) [3, с. 396].

Договір купівлі-продажу, як правило, має одноразовий характер і укладається переважно на те майно, що в наявності і підготовлене для відчуження, в цьому випадку – земельну ділянку. Продавцеві сплачується вартість відчужуваного майна лише у грошовому вираженні. Оплата придбаного майна має здійснюватися у національній валюті України, за винятком випадків, передбачених законом [4].

Законодавство України не виділяє договір купівлі-продажу нерухомості в окремий вид договору купівлі-продажу за такою системною ознакою, як предмет договору. Тому до цього договору застосовуються загальні правила про договори купівлі-продажу.

Вихідними положеннями щодо договору купівлі-продажу земельних ділянок є загальні засади цивільного законодавства, які проходять земельно-правову спеціалізацію та містять земельно-правові (та

деякі аграрно-правові) норми стосовно особливостей суб'єктів і об'єкта договору та його змісту.

Цей договір за юридичною природою є земельно-правовим. Земельні ділянки, які підлягають продажу, мають бути вільними від прав на них інших осіб, за винятком певних обмежень і сервітутів, встановлених законом та за рішенням суду відповідно до статей 98–102, 110–115 Земельного кодексу України [5, с. 136].

До спеціальних правил земельно-правових договорів відносяться:

1) обмеження правочинів видами земель, які можуть бути їх об'єктом;

2) обмеження договорів колом суб'єктів, які можуть укладати конкретні договори;

3) укладення договорів за особливими, передбаченими законодавством, формою та змістом (стаття 132 Земельного кодексу України);

4) встановлення після укладення земельно-правових договорів для осіб, які отримали земельні ділянки, крім договірних зобов'язань, спеціальних вимог щодо раціонального та ефективного використання землі за її цільовим призначення і додержання екологічних вимог.

Земельний кодекс України закріплює вимоги щодо земельної ділянки як предмета правочину, правового становища покупців і продавців земельних ділянок, змісту правочину, порядку укладення, оформлення і виконання договору купівлі-продажу земельних ділянок.

Предметом договору купівлі-продажу земельної ділянки може бути конкретна, індивідуально-визначена на місцевості земельна ділянка певної конфігурації, відповідної площі та правового режиму. Під час укладення такого договору сторони мають чітко вказувати місцезнаходження земельної ділянки, її площу, кадастровий номер, цільове призначення, склад угідь та її правовий режим.

Залежно від того, кому належить земельна ділянка (до якої форми власності вона належить), існують певні особливості щодо її купівлі-продажу. Статтею 127 Земельного кодексу України регулюються особливості укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної і комунальної власності.

Сторонами договору купівлі-продажу земельної ділянки є продавець та покупець. Правовий статус продавців та покупців земельних ділянок визначений загальними цивільно-правовими приписами, а його особливості – Земельним кодексом. Відповідно до статті 14 Конституції України громадяни, юридичні особи і держава набувають у власність земельні ділянки виключно відповідно до закону.

Право продажу земельної ділянки належить, крім випадків примусового продажу, її власникові; у більшості випадків він самостійно обирає покупця і визначає момент продажу.

У частині другій статті 130 Земельного кодексу України передбачено переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки.

Суть переважного права купівлі земельної ділянки, на думку В.В. Носіка, означає, що за інших рівних умов земельна ділянка має бути продана тому покупцеві, який є громадянином України і постійно проживає на території відповідної ради за місцем знаходження такої ділянки. У разі порушення переважного права особи остання має право вимагати у встановленому порядку визнання недійсною угоди купівлі-продажу земельної ділянки [6, с. 400].

Аналіз зазначеної статті 130 Земельного кодексу України показує, що вона не зовсім узгоджується з вимогами статті 24 Конституції України про недопущення привілеїв чи обмежень за ознаками місця проживання.

Крім того, коло суб'єктів переважного права на придбання земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва є надзвичайно широким, а механізм реалізації цього права не визначений, що ускладнює застосування положень частини 2 статті 130 Земельного кодексу України.

Застосування ж за аналогією норм Цивільного кодексу України щодо права переважної купівлі частки у спільній частковій власності (стаття 362), на думку П.Ф. Кулинича та А.М. Мірошниченка, є неможливим з огляду на широке коло суб'єктів права переважної купівлі – видається сумнівною можливість їх письмового повідомлення про майбутній продаж [7, с. 28; 8, с. 139].

Привабливою з наукової точки зору є пропозиція Т.О. Коваленко, що у цьому зв'язку необхідно передбачити переважне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення власників чи користувачів суміжних земельних ділянок, що буде сприяти консолідації земель, формуванню цілісних земельних масивів для товарного сільського-сподарського виробництва та ліквідації роздрібненості земель, що виникла внаслідок їх розпаювання [9, с. 57].

Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення відповідно до статті 130 Земельного кодексу України можуть

бути громадяни України, які мають досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Законодавством України закладено підґрунтя для встановлення обмежень земельного обороту залежно від категорії земель. Згідно з пунктом 15 Перехідних положень до Земельного кодексу України в редакції Закону України «Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо заборони на відчуження та зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення» від 20 грудня 2011 року № 4174-VI до 1 січня 2013 року не допускається: купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб. Тобто продовжено дію мораторію на відчуження певних земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Під цей мораторій не підпадає відчуження таких видів земель сільськогосподарського призначення, як землі, надані громадянам для ведення особистого селянського господарства та садівництва.

Як слушно зауважує А.М. Мірошниченко, положення щодо обмеження кола покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення сьогодні через мораторій відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва фактично не діють [10, с. 194].

Чинний Земельний кодекс України визначає також критерії щодо покупців земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

Іноземні фізичні та юридичні особи, особи без громадянства мають право на укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок лише несільськогосподарського призначення для підприємницької діяльності у межах населених пунктів або за їх межами у разі придбання об’єктів нерухомого майна.

Договір купівлі-продажу допускає його укладення за посередництвом представника, оскільки купівля-продаж не належить до право-

чинів, що мають укладатися особисто. Представник повинен діяти лише на підставі нотаріально посвідченої довіреності, виданої довірителем.

Договір про відчуження земельної ділянки, що належить подружжю на праві спільної сумісної власності, посвідчується нотаріусом за наявності письмової згоди іншого з подружжя. Якщо ж з правовстановлюючого документа, свідоцтва про шлюб та інших документів видно, що зазначене майно є не спільною, а особистою власністю одного з подружжя (набуте до реєстрації шлюбу, одержане в дарунок або в порядку спадкування, здійснено поділ майна, набутого під час перебування в зареєстрованому шлюбі, тощо), то такий правочин може бути посвідчений нотаріусом і без згоди другого з подружжя.

Відповідно до частини другої статті 131 Земельного кодексу укладення договору купівлі-продажу, якщо хоча б одним із предметів є земельна ділянка, то договір укладається відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу. Отже, такий правочин укладається в письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Та відповідно до частини другої статті 377 Цивільного кодексу України розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків).

Зауважуємо, що Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 5 березня 2009 року № 1066-VI внесено зміни, зокрема до статті 1256 Земельного кодексу України, та встановлено, що відчуження частини земельної ділянки з виділенням її в окрему земельну ділянку може бути здійснено лише після отримання її власником державного акта, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку.

У статті 132 Земельного кодексу України закріплено вимоги до змісту всіх договорів про перехід права власності на земельну ділянку. Закріплені у ній умови можна визначити як істотні, тобто такі, що необхідні та достатні для того, щоб конкретний договір вважався укладеним, а отже, здатним породжува-ти виникнення у сторін прав та обов'язків [4].

Договір купівлі-продажу земельної ділянки, як інші правочини про перехід права власності на земельну ділянку, повинні містити:

1. Назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи).

2. Вид правочину – договір купівлі-продажу.

3. Предмет договору (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо).

4. Документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку.

5. Відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки.

6. Відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо).

7. Вартість майна, яке відчужується.

8. Права та обов'язки сторін.

9. Кадастровий номер земельної ділянки.

10. Момент переходу права власності на земельну ділянку.

Додатком до договору купівлі-продажу земельної ділянки приватної власності є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась).

Після набуття права власності на земельну ділянку, зокрема на підставі договору купівлі-продажу, державний акт на право власності на земельну ділянку долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку. На державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує договір купівлі-продажу, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, робить відмітку про відчуження земельної ділянки із зазначенням документа, на підставі якого відбулося відчуження.

Згідно з положеннями статей 5, 13 Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV під час укладення договору купівлі-продажу земельних ділянок використовується експертна грошова оцінка земельних ділянок.

Висновки. Отже, договір купівлі-продажу земельної ділянки – це двосторонній договір, відповідно до якого продавець передає або зобов'язується передати конкретну земельну ділянку у власність покупцеві, а покупець приймає або зобов'язується прийняти цю земельну

ділянку і сплатити за неї певну грошову суму, який укладається в письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

1. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової, Р.А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – 1176 с.
2. Цивільне право: підручник: у 2 т. / [В.І. Борисова (кер. авт. кол.), Л.М. Баранова, Т.І. Бєгова та ін.]; за ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. – Х.: Право, 2011. – Т. 2. – 816 с.
3. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. Є.О. Харитонова, О.І. Харитонової, Н.Ю. Голубєвої. – 3-тє вид., перероб. та доп. – К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. – 752 с.
4. Долинська М.С. Договори щодо розпорядження земельними ділянками / М.С. Долинська // Юридичний журнал. – 2006. – № 11. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2459
5. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посібник / кол. авторів; за заг. ред. В.М. Єрмоленка. – К.: Магістр-XXI сторіччя, 2006. – 384 с.
6. Носік В.В. Придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод / В.В. Носік // Земельний кодекс України: науково-практичний коментар; за ред. В.І. Семчика. – К.: Ін Юре, 2003. – С. 383–411.
7. Кулинич П.Ф. Оцінка стану земельного законодавства України та перспективи його розвитку. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – С. 28.
8. Мірошниченко А.М. Земельне право України: навч. посібник / А.М. Мірошниченко. – К.: Ін-т законодавства Верховної Ради України, 2007. – 432 с.
9. Коваленко Т.О. Проблеми набуття права власності на землю суб'єктами аграрного підприємництва / Т.О. Коваленко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – № 8(70). – 2007. – С. 54–67.
10. Мірошниченко А.М. Земельне право України: підручник / А.М. Мірошниченко. – 2-ге вид., допов. і перероб. – К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. – 678 с.

Долинская М.С. Особенности нотариального удостоверения договоров купли-продажи земельных участков, принадлежащих на праве личной собственности физическим и юридическим лицам.

Рассматриваются актуальные проблемы правового регулирования обязательственных отношений, возникающих из договора купли-продажи. Выяснены особенности договора купли-продажи. Автором рассмотрено по-

рядок нотариального удостоверения договоров купли-продажи земельных участков.

Ключевые слова: *договор купли-продажи, предмет и стороны договора, нотариальное удостоверение договора купли-продажи земельного участка.*

Dolyns'ka M.S. The Peculiarities of the Land Sale Contracts Notarization that belong to Physical and Juridical Individuals on the Right of Private Property.

Actual problems of obligation relation legal regulation which arise from a contract of sale are considered. The peculiarities of the land sale contracts are explicated. The author examined the procedure of the land sale contracts notarization.

Key words: *sale contract, the subject and parties of the agreement, land sale contract notarization.*

Стаття надійшла 5 березня 2012 р.

УДК 347.4

В.М. Коссак,
Ю.М. Юркевич

ОКРЕМІ АСПЕКТИ ІНДИВІДУАЛІЗАЦІЇ ПРЕДМЕТА ЗАСТАВИ

Досліджуються правові аспекти індивідуалізації предмета застави; на основі аналізу чинного законодавства України та практики його застосування висвітлюються неузгодженості, пов'язані з таким регулюванням; обґрунтовуються пропозиції, спрямовані на удосконалення правового регулювання окремих аспектів індивідуалізації предмета застави.

Ключові слова: *зобов'язання, застава, іпотека, майно, майнові права, іпотечний договір.*

Постановка проблеми. Застава визнається одним з найбільш ефективних способів забезпечення виконання зобов'язань, що, звичайно, обумовлює її поширений характер. За умови дотримання угоди застави кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставодавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави). Досі існує низка проблем, що стосуються