

ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ ПРОДАЖУ МАЙНА ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

Ситий О.А., Гаряєва Г.М.

*Національний технічний університет
«Харківський політехнічний інститут», м. Харків*

У роботі було розглянуто питання виконання договору купівлі-продажу майна під час воєнного стану. За умови, якщо законом не передбачено інше, зобов'язання сторін за договорами, укладеними до введення воєнного стану, залишаються в силі. Чинне правове регулювання безсумнівно сприяє поступовому відновленню функціонування ринку житла в умовах воєнного стану. Згідно зі статтею 655 Цивільного кодексу України, договір купівлі-продажу означає передачу або обіцянку на передачу майна (товару) від продавця до покупця за певну грошову винагороду, яку покупець повинен сплатити.

Постанова Кабінет Міністрів України № 480 від 19 квітня 2022р., передбачає низку обмежень, які спрямовані на попередження неправомірного втручання та зловживань з нерухомим майном під час воєнного стану: не всім нотаріусам дозволено вчиняти нотаріальні дії; заборонено вчиняти дії за довіреністю від імені фізичних осіб; заборонено передавати до статутного капіталу або отримувати у зв'язку з виходом із товариства; подальше відчуження нерухомості не раніше, ніж за місяць; обмеження нотаріальних дій територією області.

Україна прийняла законодавчі зміни щодо нотаріальних дій з нерухомим майном, які вступили в силу з 28 лютого 2022 року.

За загальним правилом, згідно зі статтею 361 Цивільного кодексу України, нерухоме майно можна відчужувати без обмежень у разі його отримання в спадщину або внаслідок визначення часток у праві спільної сумісної власності. Таким чином, після отримання нерухомого майна в спадщину або у результаті визначення часток у праві спільної сумісної власності, його можна відчужувати без обмежень. Однак, якщо власник нерухомого майна, отриманого в спадщину або внаслідок визначення часток у праві спільної сумісної власності, бажає відчужити його швидше, він повинен дотримуватися інших вимог, що передбачені законодавством. У воєнний період можлива купівля-продаж як житлової, так і комерційної нерухомості, але виключно з дотриманням нових законодавчих вимог щодо правочинів купівлі-продажу нерухомого майна. Перед укладанням угоди, необхідно перевірити правовстановлюючі документи на об'єкт нерухомості, наявність обмежень щодо оформлення відповідних угод та перевірити статус нотаріуса, що здійснює нотаріальні та реєстраційні дії.

Зміни, які були внесені під час воєнного стану в Україні щодо виконання нотаріальних дій з нерухомим майном, корпоративними правами, цінними паперами, часткою в спільному майні подружжя, можуть вплинути на виконання договору купівлі-продажу майна як позитивно, так і негативно, залежно від конкретних обставин.