

## ПРАВОЧИНИ ЩОДО ВІДЧУЖЕННЯ МАЙНА: МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД

### ACTS ON ALIENATION OF PROPERTY: INTERNATIONAL EXPERIENCE

Берназ-Лукавецька О.М., к.ю.н., доцент,  
доцент кафедри цивільного права

Національний університет «Одеська юридична академія»

Стаття присвячена дослідженню правочинів щодо відчуження майна у зарубіжних країнах. Серед них: Німеччина, Туреччина, Литва, Польща, Україна. Особлива увага приділена порівняльному аналізу процедур відчуження майна в залежності від форм власності майна, що є предметом договору купівлі-продажу, дарування, тощо. До основних етапів, що є схожими у більшості країн та які є необхідними для здійснення правочину щодо відчуження майна можна виділити наступні: перевірка документів, відкриття рахунку у банку, укладення договору у присутності нотаріуса, реєстрація змін власника майна у спеціальних реєстрах.

У статті розглядаються основні види права власності, такі як приватна, комунальна та державна. Окрема увага присвячена правочинам щодо відчуження майна, яке знаходиться у комунальній власності. Так, комунальна власність в Україні визначається у ЗУ «Про місцеве самоврядування» як право саме територіальної громади економічно, ефективно, доцільно користуватися, володіти та розпоряджатися на власний розсуд та у своїх особистих інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так також і через органи місцевого самоврядування.

У більшості зарубіжних країн комунальна власність носить назву муніципальна власність. Процедура відчуження майна, що знаходиться у комунальній власності має певні відмінності від процедури відчуження майна, що знаходиться у приватній власності. Так, в Україні при відчуження майна, що знаходиться у комунальній власності необхідно проведення незалежної оцінки. Наступна відмінність полягає в тому, що відчуження майна, що знаходиться у комунальній власності згідно ЗУ «Про приватизацію державного та комунального майна» здійснюється шляхом його приватизації та продажу на аукціоні. У тому числі : аукціоні без умов або з умовами, аукціоні за методом покрокового зниження ціни та подальшого подання цінових пропозицій або аукціоні із зниженням стартової ціни.

**Ключові слова:** договір, правочин, правочини відчуження майна комунальної власності, правочини відчуження майна приватної власності, власність, комунальна власність, приватна власність, майно, власник, фізична особа.

The article is devoted to the study of transactions related to alienation of property in foreign countries. Among them: Germany, Turkey, Lithuania, Poland, Ukraine. Special attention is paid to the comparative analysis of property alienation procedures depending on the forms of property ownership, which is the subject of a contract of sale, gift, etc. The following are the main stages that are similar in most countries and that are necessary for the execution of a deed regarding the alienation of property: checking documents, opening a bank account, concluding a contract in the presence of a notary, registering changes in the property owner in special registers.

The article examines the main types of property rights, such as private, communal and state. Special attention is devoted to transactions regarding the alienation of property that is in communal ownership. Thus, communal property in Ukraine is defined in the Law "On Local Self-Government" as the right of the territorial community itself to economically, efficiently, expediently use, own and manage at its own discretion and in its personal interests the property belonging to it, both directly and through local governments.

In most foreign countries, communal property is called municipal property. The procedure for the alienation of property in communal ownership has certain differences from the procedure for alienation of property in private ownership. Thus, in Ukraine, when alienating property that is in communal ownership, it is necessary to carry out an independent assessment.

The next difference is that the alienation of property that is in communal property according to the Law "On the Privatization of State and Communal Property" is carried out by privatizing it and selling it at an auction. Including: auctions without conditions or with conditions, auctions using the method of step-by-step price reduction and subsequent submission of price offers, or auctions with a reduction in the starting price.

**Key words:** contract, deed, deeds of alienation of communal property, deeds of alienation of private property, property, communal property, private property, property, owner, natural person.

**Виклад основного матеріалу.** Правочини щодо відчуження майна займають центральне місце в системі цивільного права, у зв'язку з тим, що за їх допомогою самостійні і юридично рівні суб'єкти цивільного права визначають взаємні права та обов'язки. Завдяки вчиненням правочинів учасники цивільних правовідносин реалізують свої суб'єктивні цивільні права, розпоряджаються належними їм соціально-економічними благами, користуються майном, набувають благ, які раніше належали іншим. Саме в результаті правочинів щодо відчуження майна задовольняються ті чи інші потреби суб'єктів цивільного обороту.

В Україні існують три форми власності: приватна, колективна, державна. Правочини щодо відчуження майна зустрічаються у кожній з них, але має свої особливості. Через агресію РФ, яка виникла 24 лютого 2022 року велика кількість іноземних громадян почали активно відчужувати своє майно на користь українців. Але в міжнародному праві, в залежності від форми власності, існують свої процедури щодо відчуження майна.

Так, у Польщі існує декілька видів права власності. Серед них *Pełna własność* – повна власність, що передбачає володіння житловим приміщенням, а також співволодіння загальних приміщень, якими користуються всі мешканці будинку та на ділянці землі, на якій збудовано будинок, у якому, власне, знаходиться дана квартира.

У власника є всі права на цю нерухомість у Польщі. Її можна продавати, здавати в оренду, дарувати, оформляти у спадок, і т. д. – тобто повністю розпоряджатися цим об'єктом власності. На таку квартиру завжди оформляється *księga wieczysta* – документ, в якому відображаються всі технічні характеристики житлового приміщення, а також вся його "історія" – хто і коли був власником, коли і комусь продано, наявність іпотеки, застави і т. д.

Сама *księga wieczysta* зберігається у відповідному районному суді, власник має на руках витяг із неї. За номером *księgi wieczystej* завжди можна переглянути на сайті районного суду всі дані щодо цієї нерухомості.

Комплексним обслуговуванням квартир, що у повній власності, займаються управляючі компанії, чи товариство власників житла, що з мешканців багатоквартирних будинків.

Другий різновид права власності у Польщі це – *spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu*. Тобто «кооперативно – власне» право – це обмежене право на об'єкт нерухомості в Польщі, порівняно з повною власністю. Власником квартири в цьому випадку є кооператив, а особа, що «володіє» квартирою має право нею розпоряджатися. Таке житло можна продавати та купувати без відома та дозволу кооперативу, орендувати, успадковувати, брати під нього кредит, оформляти заставу тощо.

Згода кооперативу потрібна лише на перепланування квартири або на оформлення переведення приміщення в розряд нежитлового.

Щодо третього виду власності, то ним виступає TBS – Towarzystwo Budownictwa Społeczного – Товариство Громадського Будівництва. Дана організація займається будівництвом житла з подальшим наданням його бажаним у довгострокову оренду. Тобто така квартира знаходиться у власності Товариства, а мешканці в ній просто орендують її у цієї організації і сплачують їй орендну плату [1].

У період введення воєнного стану більшість українців були вимушені покинути свої домівки та купувати нове житло у різноманітних країнах. Туреччина не є виключенням. Так, правочини щодо відчуження майна у Туреччині виглядають наступним чином. Турецькі громадяни та іноземці мають рівні права. Відмінністю при оформленні ТАПУ (єдиний документ, що підтверджує право власності) у Туреччині для іноземних громадян є дозволи Військового Комітету, що видається під купівлю об'єкта нерухомості, на ім'я нового власника. Цей дозвіл підтверджує те, що місце, де розташований об'єкт, не є стратегічно важливим і не знаходиться під військовою або державною охороною.

ТАПУ в Туреччині реєструють за місцем розташування нерухомості, що купується в кадастровому комітеті. Покупцем та продавцем у присутності державного перекладача підписується акт відсутності претензій один до одного і після цього відбувається процес передачі права власності. Покупця вписують у кадастрову книгу, а потім видають кадастровий лист або як його називають ТАПУ – свідоцтво володіння нерухомістю.

Нотаріуси не мають права самостійно реєструвати операції купівлі-продажу. У нотаріуса можна лише оформити договір, предметом якого є купівля-продаж нерухомості, а також нотаріально завірити підписи на договорі [2, 3].

Цікавий приклад правочинів щодо відчуження майна можна розглянути у Німеччині. Більшість договорів оформлюється у вигляді договору купівлі-продажу. Розглянемо процедуру. По-перше, необхідно відкрити рахунок у банку. Розрахунки між продавцем та покупцем у Німеччині проходять за безготівковим розрахунком. Інші види оплати майже не використовуються. Оплачувати угоду можна як з німецького, так і з будь-якого іншого іноземного рахунку. Для посвідчення особи та проходження всіх формальностей при відкритті рахунку необхідно бути особисто.

Найчастіше від іноземних клієнтів потрібно закордонний паспорт, підтвердження адреси проживання та правильно заповнені банківські формуляри, але деякі банки можуть вимагати і довідку-рекомендацію.

Також може знадобитися поштова адреса в Німеччині для пересилання документів (як правило, іноземці вказують адресу ріелтора) та знання німецької чи англійської мови на розмовному рівні. У поодиноких випадках банк вимагає довідки про доходи. Рахунок відкривається у євро. Договір на його обслуговування укладається після того, як банк перевірить документи та дані клієнта. Гроші на рахунок можна вносити одразу після відкриття.

Безпосередньо перед правочином необхідно перевірити документи. А саме: ознайомитись із змістом поземельної книги (Grundbuch). Зробити це можна самостійно або за допомогою нотаріуса. У поземельній книзі зафіксовані всі справжні та минулі власники, можливі обтяження, тощо.

Обтяження (наприклад, іпотеку) покупці переймають тільки в тому випадку, якщо дають свою згоду. Покупець переказує гроші на рахунок продавця або безпосередньо на рахунок кредитора тільки після отримання дозволу банку на видалення обтяжень (Löschungsbewilligung), тому новоспечений власник нічим не ризикує. Погашувати заборгованості можна за рахунок покупної вартості. Якщо ж її недостатньо, то покупець і банк укладають договір про спосіб виплати боргу, що залишилась.

Другий етап – це укладення договору. Продавець та покупець зустрічаються у нотаріуса для підписання договору. При цьому одночасної присутності сторін не потрібно – до нотаріуса перший і другий можуть з'явитися по черзі. Обидві сторони або їх довірені особи також можуть завірити договори різних нотаріусів у різних містах. Договір набирає чинності після його законного посвідчення обома сторонами. Засвідчення договору купівлі-продажу у нотаріуса – обов'язкова умова угоди.

Ще один цікавий момент це те, що нотаріус зобов'язаний прочитати договір купівлі-продажу вголос, а також відповісти на будь-які додаткові питання. Після того, як контракт (договір) прочитано і всі моменти роз'яснено, покупець, продавець і нотаріус ставлять свої підписи на документі, і всі одержують його посвідчені копії.

Оплата по договору може бути здійснена двома варіантами розрахунків між покупцем і продавцем: оплата безпосередньо на рахунок продавця або розрахунок за допомогою трастового рахунку нотаріуса (Notaranderkonto).

Відразу після підписання договору купівлі-продажу нотаріус надсилає до поземельного суду (Grundbuchamt) заявку на попередню реєстрацію покупця як нового власника. Тільки після цього та за умови виконання інших необхідних передумов сума переказується на рахунок продавця чи нотаріуса.

Отримавши всю суму, нотаріус надсилає до поземельного суду заявку на внесення остаточної реєстрації та одночасне стирання попередньої. Усі внесені дані зберігаються в електронному кадастрі (поземельній книзі), з якого власник може у будь-який час запитати виписку.

Оскільки процедура остаточної реєстрації може тривати кілька тижнів, у договорі купівлі-продажу обумовлюється дата економічного переходу прав власності, починаючи з якої покупець переймає всі права та обов'язки, пов'язані з володінням нерухомістю: проживання, оренду, оплату щомісячних витрат тощо. Для зручності розрахунків економічний перехід прав власності призначається зазвичай на перше число місяця, наступного за виплатою покупної вартості, або наступного дня після оплати [4, 5].

Подібна процедура щодо відчуження майна відбувається також у Латвії. Але має деякі свої особливості. Так перший етап це вибір нерухомості. Після огляду об'єктів нерухомості, покупець вибирає найкращий варіант і вносить завдаток (аванс) власнику нерухомості. Завдаток вноситься щоб підтвердити свої наміри купівлі нерухомості. Розмір задатку зазвичай становить 10% суми купівлі об'єкта. Завдаток вноситься на підставу договору задатку готівкою або перерахуванням на рахунок продавця. Договір за бажанням клієнта може бути підписаний за участю або без участі нотаріуса.

Другий етап – це відкриття рахунку у банку для оплати правочину. Оплата основної суми купівлі можлива декількома способами: готівкою, перерахуванням на рахунок власника або з використанням рахунку угоди у Латвійському банку. Вважається, що найнадійніший спосіб оплати це використання рахунку угоди. У цьому випадку покупець перераховує всю суму покупки на рахунок угоди на підставу 3-х стороннього договору, укладеного між покупцем, продавцем і банком. У цьому випадку банк контролює угоду, тобто гроші, надійдуть на рахунок продавця тільки після того, як об'єкт буде зареєстрований на ім'я покупця, а також після погашення всіх обтяжень, якщо такі є.

Лише після того, як основна сума купівлі-продажу надійшла на рахунок угоди, можна укласти договір купівлі-продажу та прохання на зміну власника. Підписання договору купівлі продажу та прохання на зміну власника відбувається у нотаріальному бюро (нотаріус засвідчує ці документи). Договір купівлі продажу можна скласти також двома мовами, наприклад латиською та англійською.

Після підписання договору купівлі продажу необхідно отримати дозвіл від міської думи на придбання землі нерезидентом. Це формальна процедура. До міської думи покупцем подається пакет необхідних документів, і приблизно після 10 днів отримується такий дозвіл.

Наступний етап – це подання новим власником до Земельної книги пакету документів для реєстрації права власності. Пакет документів складає: договір купівлі продажу, прохання про зміну власника, дозвіл від думи, квитанція сплати державного мита та канцелярського мита. Свідоцтво права на власність на ім'я нового власника готується протягом 10 днів з моменту подання документів.

Момент передачі об'єкта новому власнику фіксується актом прийому – передачі, у якому містяться показання лічильників на момент передачі об'єкта. Після підписання акта новий власник може переукладати договори з поставальниками комунальних послуг [6].

Таким чином ми бачимо, що дана процедура займає приблизно 1 місяць на відміну від України.

Окремо хотілося б зупинитись на правочинах щодо відчуження об'єктів комунальної власності. Але спочатку необхідно надати визначення комунальній власності. Так, комунальна власність в Україні визначається у ЗУ «Про місцеве самоврядування» як право саме територіальної громади економно, ефективно, доцільно користуватися, володіти та розпоряджатися на власний розсуд та у своїх особистих інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так також і через органи місцевого самоврядування [7].

Територіальні громади селища, села, міста як безпосередньо, так, або через утворені ними органи місцевого самоврядування мають право управляти майном, що складає комунальну власність.

У більшості зарубіжних країн використовується визначення не комунальна власність, а муніципальна. Першим документом, який визначив принципи локальної автономії стала Європейська хартія місцевого самоврядування, що була підписана країнами-членами Ради Європи ще 15 жовтня 1985 р. Україна, у тому числі як суверенна держава приєдналася до неї та ратифікувала даний акт 15 липня 1997 р.

Сама суть комунальної власності з боку економіки в Україні така ж сама, як і муніципальної власності

в країнах Європи. Тому назви «муніципальна власність» та «комунальна власність» є синонімами. Поняття комунальна власність вживається поряд із поняттям муніципальна власність у багатьох країнах Європи та інших зарубіжних країнах із розвинутими традиціями місцевого самоврядування.

Так наприклад, на відміну від більшості країн Європи, в Україні майно комунальної власності виникло шляхом його безоплатної передачі із загальнодержавної до комунальної власності. А в зарубіжних країнах майно муніципальної власності виникає, найчастіше, шляхом саме викупу об'єктів приватної власності до власності територіальних громад (колективів) чи шляхом створення об'єктів муніципальної власності за рахунок коштів, що належать органам місцевого самоврядування.

Таким прикладом може виступати Німеччина. Багато-річні низькі обсяги соціального житлового будівництва призвели до того, що кількість квартир, що знаходяться в розпорядженні міста, швидко скорочується. Це пов'язано з тим, що в Західній Німеччині і, зокрема, у Західному Берліні з повоєнних років успішно діяла система, за якої житло для малозабезпечених верств населення будували приватні фірми, але влада надавала їм різні пільги, що дозволяло інвесторам брати з мешканців знижену орендну плату. Одна з умов таких угод між владою і бізнесом полягала в тому, що після закінчення досить тривалого терміну інвестори отримували право здавати пільгові квартири, що звільняються, вже за ринковими цінами.

Здійснення правочинів щодо відчуження об'єктів комунальної (муніципальної) власності у Німеччині може відрізнятися в залежності від того, на якій саме федеральній землі знаходиться нерухомість, що відчужується.

**Висновки.** Отже, зважаючи на написане вище, можна зазначити, що правочини щодо відчуження майна у зарубіжних країнах значно відрізняються від українського законодавства та мають свої особливості. Сама процедура відчуження майна, що належить приватним особам є більш простою та швидкою в Україні, однак і носить певні недоліки. Вони пов'язані з відсутністю можливості проведення одночасно правочинів між покупцем та продавцем, що знаходяться у різних містах та нотаріусах, що посвідчують даний договір.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Форми власності на нерухомість у Польщі [http://v-polshu-sam.ru/pokupka-nedvizhimosti/formy-sobstvennosti-na-nedvizhimost-v-polshe.html?fdx\\_switcher=true](http://v-polshu-sam.ru/pokupka-nedvizhimosti/formy-sobstvennosti-na-nedvizhimost-v-polshe.html?fdx_switcher=true)
2. ТАПУ В Турції – право власності <https://hayatestate.com/tapu-v-turcii-pravo-sobstvennosti>
3. Як купити нерухомість у Туреччині. Інструкція для покупця <https://www.ataberkestate.com/article/kak-kupit-nedvizhimost-v-tyrcii>
4. Як вигідно і без ризиків купити житло у Німеччині <https://migrant.biz.ua/nimechchina/neruxomist-de/kupyty-zhytlo-v-nimechchyni.html>
5. Процедура придбання житла у Німеччині <https://prian.ru/pub/15303.html>
6. Процес купівлі майна у Латвії <http://www.goldestateinvest.com/ru/process-pokupki-nedvizhimosti-v-latvii/>
7. Закон України «Про місцеве самоврядування» <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>
8. Закон України «Про приватизацію державного та комунального майна» <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19#Text>