

УДК 347.232.8:351.862.22 (477)

Мерзла Юлія Євгенівна,

аспірантка кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО Є ПАМ'ЯТКОЮ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ: ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА

Постановка проблеми. Здобуття Україною незалежності та обрання напрямку на інтеграцію в Європейський Союз створило сприятливі умови для активного розвитку ринку нерухомості. Опосередкування відносин щодо відчуження нерухомого майна здійснюється шляхом нотаріального посвідчення відповідних договорів, особливе місце серед яких займають договори відчуження нерухомого майна, що є пам'яткою культурної спадщини.

Питанню посвідчення договорів відчуження нерухомого майна, що є пам'яткою культурної спадщини у цивілістичній літературі не приділено достатньої уваги. Це пояснюється тим, що система цивільно-правового регулювання відносин щодо об'єктів культурної спадщини почала складатися лише після втрати монопольної власності держави, що і зумовило включення об'єктів культурної спадщини у цивільних обіг. Відсутність у сучасній науці цивільного права належного освітлення теоретичних та практичних аспектів посвідчення нотаріусом договорів відчуження нерухомого майна, що є пам'яткою культурної спадщини, актуалізує додаткове вивчення даного питання.

Стан дослідження теми. Теоретичною основою для даного дослідження стали праці таких вітчизняних та зарубіжних вчених-цивілістів як І. В. Дзери, О. В. Дзери, А. С. Довгерта, І. В. Жилінкової, І. С. Канзафарової, О. В. Кохановської, Н. С. Кузнєцової, І. М. Кучеренко, В. В. Луця, Р. А. Майданика, С.Є. Морозової, В. Ф. Маслова, Г. К. Матвєєва, О. А. Підпригори, Р.О. Стефанчука, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В.І. Труби, Є. О. Харитонова та ін. Однак, питання особливостей посвідчення нотаріусом договорів відчуження нерухомого майна, що є пам'яткою культурної спадщини залишилось поза увагою науковців.

Враховуючи актуальність та ступень освітлення даної проблематики у цивілістичній літературі,

очевидною є необхідність визначення теоретичних та практичних аспектів посвідчення нотаріусом договорів відчуження нерухомого майна, що є об'єктом культурної спадщини, що і є **метою даного дослідження.**

Виклад основного матеріалу. Питання відчуження нерухомого майна, що є пам'яткою культурної спадщини, безпосередньо регулюється нормами Цивільного кодексу України, Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про нотаріат», Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України.

Закон України «Про охорону культурної спадщини» у статті 1 визначає, що нерухомим об'єктом культурної спадщини є об'єкт культурної спадщини, який не може бути перенесений на інше місце без втрати його цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності. Об'єкти культурної спадщини незалежно від форм власності відповідно до їхньої археологічної, естетичної, етнологічної, історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності підлягають реєстрації шляхом занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток за категоріями національного та місцевого значення пам'ятки. Об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності Законом України «Про охорону культурної спадщини», до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України вважається пам'яткою культурної спадщини. Пам'ятка, крім пам'ятки археології, може перебувати у державній, комуналь-

ній або приватній власності (ст. 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Об'єкти культурної спадщини, що є пам'ятками (за винятком пам'яток, відчуження або передача яких обмежується законодавчими актами України) можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини. Якщо відчужується пам'ятка місцевого значення, такими органами виступають на підставі ст. 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» органи охорони культурної спадщини Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органи охорони культурної спадщини обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій. Погодження на відчуження пам'яток національного значення видає Міністерство культури України – центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини [1].

Погодження відповідного органу охорони культурної спадщини видається у письмовій формі та залишається у справах нотаріуса, який посвідчив договір відчуження нерухомості, що належить до об'єкту культурної спадщини, оскільки метою видачі цього документу є посвідчення конкретного договору. Слід звернути увагу, що чинне законодавство не встановлює форму такого погодження. З практики, таке погодження може бути представлено у формі листа, довідки тощо із зазначенням адресатів, вихідного номера, дати, підпису уповноваженої особи із вказівкою прізвище, ініціалів та з або без скріплення печаткою. Враховуючи відсутність чітко встановлених вимог до форми погодження, нотаріусам доцільно звертатися до відповідного органу охорони культурної спадщини з метою підтвердження факту видачі конкретного погодження шляхом направлення запиту в порядку ст. 46 Закону України «Про нотаріат» [2].

Погодження органу охорони культурної спадщини обов'язково повинно визначати спосіб відчуження (купівля-продаж, дарування, міна тощо), прізвище, ім'я, по-батькові або найменування набувача. Також у погодженні може бути передбачений перелік умов, які повинні бути включені до тексту договору. Однією з таких умов є обов'язок набувача у місячний строк з моменту державної реєстрації права власності укласти охоронний договір на пам'ятку культурної спадщини з органом охорони культурної спадщини (ст. 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини») [1].

Оскільки пам'ятки культурної спадщини мають використовуватися з певною метою (режим використання пам'ятки), це також буде необхідною

умовою договору відчуження. У випадку порушення власником режиму використання пам'ятки культурної спадщини може бути примусово відчужена в порядку, встановленому чинним законодавством України, за позовом органу охорони культурної спадщини.

Стаття 20 Закону України «Про охорону культурної спадщини» закріплює за органом охорони культурної спадщини право привілейованої купівлі пам'ятки. Так, у разі продажу пам'ятки (крім пам'ятки, яка не підлягає приватизації) власник або уповноважений ним орган зобов'язаний у письмовій формі повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини із зазначенням ціни та інших умов продажу. У разі відмови від здійснення цього права чи нездійснення його протягом місяця з дня одержання повідомлення власник або уповноважений ним орган має право на продаж пам'ятки [1]. З цього виходить, що погодження органу охорони культурної спадщини повинно містити інформацію про відмову від здійснення права, передбаченого статтею 20 Закону України «Про охорону культурної спадщини» або про його нездійснення у встановлений законом строк. Невраховання права привілейованої купівлі, наданого органу охорони культурної спадщини є підставою для визнання такого договору відчуження нерухомого майна, укладеним з порушенням статті 20 Закону України «Про охорону культурної спадщини», і як наслідок – недійсним. Прикладом із судової практики, що підтверджує дане твердження є рішення Жовківського районного суду Львівської області від 16.03.2016 року по цивільній справі № 444/2291/15-ц [3].

Відсутність самого погодження відповідного органу охорони культурної спадщини також може стати підставою визнання відповідного договору відчуження недійсним. Так, рішенням Приморського районного суду м. Одеси від 23.05.2017 року по цивільній справі №522/17340/13-ц за позовом цивільної справи за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2 міської ради, ОСОБА_3 за участю третіх осіб, які не заявляють самостійні вимоги на предмет спору ОСОБА_4, приватного нотаріуса ОСОБА_2 міського нотаріального округу ОСОБА_5, Управління з питань охорони об'єктів культурної спадщини ОСОБА_2 міської ради та Управління культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини ОСОБА_2 обласної державної адміністрації, договір купівлі-продажу нежитлового приміщення горища № 620 по вулиці Маразліївській в місті Одесі, укладений 15 березня 2004 р. між ОСОБА_2 міською Радою в особі голови Приморської районної адміністрації ОСОБА_6 з одного боку та ОСОБА_7 з другого боку, посвідченого приватним

нотаріусом ОСОБА_2 міського нотаріального округу ОСОБА_5 був визнаний недійсним, оскільки у ході розгляду даної цивільної справи суд встановив, що необхідне погодження органу охорони культурної спадщини дійсно не видавалося[4].

Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України у п.1 Глави 2 Розділу II передбачає, що правочини щодо відчуження нерухомого майна, право власності на яке підлягає реєстрації, посвідчуються за умови подання документів, що посвідчують право власності на майно, що відчужується, та у передбачених законодавством випадках, документів, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно в осіб, які його відчужують. У разі коли державну реєстрацію права власності на нерухоме майно відповідно до закону проведено без видачі документа, що посвідчує таке право, нотаріальна дія щодо такого майна вчиняється на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу нотаріуса до нього (п. 3 Глави 7 розділу I Порядку). При посвідченні правочинів щодо відчуження нерухомого майна, право власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, документи, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно, не подаються.

Право власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, інші будівлі і споруди, земельну ділянку, що відчужуються, може бути підтверджено, зокрема, одним з таких документів або їх дублікатів: нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни, спадковим договором; свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів (аукціонів); свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах); свідоцтвом про право власності; державним актом на право власності на земельну ділянку; свідоцтвом про право на спадщину; свідоцтвом про право власності на частку в спільному майні подружжя; договором про поділ спадкового майна; договором про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно; договором про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно; договором про виділення частки в натурі (поділ); іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки; рішенням суду; договором купівлі-продажу, зареєстрованим на біржі, укладеним відповідно до вимог законодавства, тощо (п. 1.2. Гл. 2 Розділу II Порядку) [5].

Саме документ, що посвідчує право власності на нерухоме майно, що відчужується, містить основну інформацію, яка необхідна нотаріусу для підготовки до посвідчення відповідного договору відчуження, в тому числі відомості про належність об'єкта нерухомого майна до об'єктів культурної спадщини. Відповідно до ст. 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини» визначено, що у документі, який посвідчує право власності на пам'ятку, обов'язково вказуються категорія пам'ятки, дата і номер рішення про її державну реєстрацію [1]. Однак, практично встановити належність об'єкта нерухомості до об'єктів культурної спадщини не так легко як здається на перший погляд. Так, нерухомість може бути набута особою до винесення уповноваженим органом наказу про внесення відомостей щодо такого майна до Державного реєстру нерухомих пам'яток України. Не варто також виключати можливість помилкового невнесення до тексту документу, що посвідчує право власності, інформації про належність об'єкта нерухомості до об'єктів культурної спадщини. У разі відсутності у документі, що посвідчує право власності необхідної інформації, нотаріус керуючись статтею 46 Закону України «Про нотаріат» має право витребувати від фізичних та юридичних осіб відомості та документи, необхідні для вчинення нотаріальних дій (Глава 7 Розділу I Порядку) [2, 5].

Відповідно до вимог ст. 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини» усі власники пам'яток, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини чи їх частин або уповноважені ними органи (особи) незалежно від форм власності на ці об'єкти зобов'язані укласти з відповідним органом охорони культурної спадщини охоронний договір [1]. Тобто, з моменту набрання чинності Законом України «Про охорону культурної спадщини», а саме з 08.06.2000 року, власники пам'яток повинні укладати охоронні договори. Це означає, що власники об'єктів нерухомого майна, що належать до пам'яток культурної спадщини при зверненні до нотаріуса з метою їх відчуження, крім документу, що посвідчує право власності та документу, що підтверджує державну реєстрацію права власності, мають надати охоронний договір, копію якого нотаріус зберігає у своїй справі.

Законодавство України про нотаріат також передбачає, що договори про відчуження нерухомого майна посвідчуються нотаріусом після перевірки відсутності податкової застави та відсутності заборони відчуження або арешту майна шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Вимога ж щодо обов'язку нотаріуса встановлювати при підготовці

до посвідчення договорів відчуження майна факт належності об'єкта нерухомості до об'єктів культурної спадщини відсутня. Однак, вважаю, що така перевірка не буде зайвою.

Для посвідчення договору відчуження нерухомого майна-пам'ятки культурної спадщини Закон України «Про охорону культурної спадщини» вимагає також подання нотаріусу звіту про проведення грошової оцінки пам'ятки культурної спадщини. Кожна пам'ятка має майнову цінність, що обчислюється у грошовій одиниці України [1]. Вартість пам'ятки визначається в процесі проведення незалежної оцінки на певну дату з урахуванням історичної, архітектурної, художньої, наукової та іншої цінності [6]. Пам'ятки підлягають грошовій оцінці за нормативами і методиками, що затверджуються Кабінетом Міністрів України. Сьогодні грошова оцінка пам'яток культурної спадщини здійснюється на підставі положень Методики грошової оцінки пам'яток, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України № 1447 від 26 вересня 2002 року.

Висновки. Пам'ятки культурної спадщини віднесені до об'єктів цивільних прав, правовий режим яких визначено Цивільним кодексом України, Законом України «Про охорону культурної спадщини» та іншими нормативно-правовими актами. З огляду на особливий правовий режим пам'яток культурної спадщини, який визначає правила використання найбільш значущих для суспільства об'єктів цивільного права, вимоги, які висуваються законодавцем щодо здійснення їх власниками свого права власності, є виправданими та справедливими. Посвідчення нотаріального договору відчуження нерухомого майна, що є пам'яткою культурної спадщини неможливе без надання нотаріусу погодження відповідного органу охорони культурної спадщини, документів, що посвідчують право власності на майно, що відчужується та документів, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно в осіб, які його відчужують (у передбачених законодавством випадках), охоронного договору та звіту про проведення грошової оцінки пам'ятки культурної спадщини.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Про охорону культурної спадщини від 08.06.2000 року № 1805-III: Закон України. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>.
2. Про нотаріат від 02.09.1993 року № 3425-XII: Закон України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3425-12/>.
3. Рішення Жовківського районного суду Львівської області від 16 березня 2016 року по цивільній справі № 444/2291/15-ц. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/56602365>.
4. Рішення Приморського районного суду м. Одеси від 23 травня 2017 року по цивільній справі № 522/17340/13-ц. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/66831981>.
5. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 року № 296/5. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12>.
6. Про затвердження методики грошової оцінки пам'яток: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.09.2002 року № 1447. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-%D0%BF>.

Мерзла Юлія Євгенівна

ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО Є ПАМ'ЯТКОЮ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ: ТЕОРІЯ ТА ПРАКТИКА

Стаття присвячена дослідженню теоретичних та практичних аспектів посвідчення договорів відчуження нерухомого майна, що є пам'яткою культурної спадщини. Здійснено спробу узагальнити вимоги чинного законодавства щодо посвідчення договорів відчуження нерухомості, що є пам'ятками культурної спадщини. Проведено розмежування понять «об'єкт культурної спадщини» та «пам'ятка культурної спадщини». Розглядаються питання особливостей здійснення права власності на нерухомість, що є пам'яткою культурної спадщини. Визначено перелік документів, необхідних для посвідчення договорів відчуження нерухомості, що є пам'яткою культурної спадщини. Проаналізовано судову практику з досліджуваної проблематики.

Ключові слова: право власності, об'єкт культурної спадщини, пам'ятка культурної спадщини, нерухомість, охоронний договір.

Мёрзлая Юлия Евгеньевна

УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОГОВОРОВ ОТЧУЖДЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, КОТОРОЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПАМЯТНИКОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

Статья посвящена исследованию теоретических и практических аспектов удостоверение договоров отчуждения недвижимого имущества, являющегося памятником культурного наследия. Предпринята попытка обобщить требования действующего законодательства относительно удостоверения договоров отчуждения недвижимости, являющихся памятниками культурного наследия. Проведено разграничение понятий «объект культурного наследия» и «памятник культурного наследия». Рассматриваются вопросы особенностей осуществления права

собственности на недвижимость, которая является памятником культурного наследия. Определен перечень документов, необходимых для удостоверения договоров отчуждения недвижимости, которая принадлежит к памятникам культурного наследия. Проанализирована судебная практика по исследуемой проблематике.

Ключевые слова: право собственности, объект культурного наследия, памятка культурного наследия, недвижимость, охранный договор.

Merzla Julia

CERTIFICATION OF THE CONTRACTS OF ALIENATION OF REAL ESTATE WHICH IS CULTURAL HERITAGE MONUMENT: THEORY AND PRACTICE

The article is devoted to the study of theoretical and practical aspects of the certification of alienation contracts of real estate, which is cultural heritage monument. Has been made the attempt to generalize the requirements of the current legislation regarding the certification of alienation contracts of real estate, which is a cultural heritage monument. The distinction has been made between the concepts of «object of cultural heritage» and «cultural heritage monument». Has been considered the issues of peculiarities of realizing the right of ownership of real estate, which is a monument of cultural heritage. The list of documents necessary for certification of contracts of alienation of real estate, which is a monument of cultural heritage, has been determined. An analysis of judicial practice has been conducted.

Keywords: ownership, object of cultural heritage, cultural heritage monument, real estate, security contract.