

Хто є платником державного мита при нотаріальному посвідченні договору купівлі-продажу при відчуженні житла та іншого нерухомого майна?

ЗІР, категорія 117.05

Відповідно до ст. 655 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року № 435-IV із змінами та доповненнями (далі – ЦКУ) 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.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі (ст. 657 ЦКУ).

Згідно з ст. 55 Закону України від 02 вересня 1993 року № 3425-XII «Про нотаріат» із змінами та доповненнями посвідчення правочинів щодо відчуження, іпотеки житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна, а також правочинів щодо відчуження, застави транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації, провадиться за місцезнаходженням (місцем реєстрації) цього майна або за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін відповідного правочину.

За посвідчення договорів відчуження житлових будинків, квартир, кімнат, дач, садових будинків, гаражів, а також інших об'єктів нерухомого майна, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження, згідно з п.п. «а» п. 3 ст. 3 Декрету Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року №7-93 «Про державне мито» із змінами і доповненнями (далі – Декрет) сплачується державне мито у розмірі 1 відс. суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян.

Платниками державного мита на території України є фізичні та юридичні особи за вчинення в їхніх інтересах дій та видачу документів, що мають юридичне значення, уповноваженими на те органами (ст. 1 Декрету).

Договір купівлі-продажу належить до типових двосторонніх договорів. З укладенням такого договору продавець, зокрема приймає на себе обов'язок передати покупцеві нерухоме майно і водночас набуває права вимагати його оплати, а покупець у свою чергу зобов'язаний здійснити оплату такого майна і водночас набуває права вимагати від покупця його передачі.

Відповідно до ст. 628 ЦКУ зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. Сторони мають право укласти договір, в якому містяться елементи різних договорів (змішаний договір). До відносин сторін у змішаному договорі застосовуються у відповідних частинах положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті змішаного договору.

Враховуючи вищезазначене, при нотаріальному посвідченні договору купівлі-продажу при відчуженні житла та іншого нерухомого майна державне мито сплачується особою, в інтересах якої здійснюються дії. За домовленістю сторін сума державного мита ділиться між покупцем і продавцем.