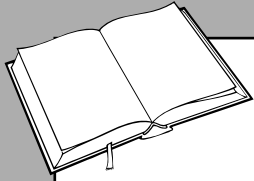


Маргарита МАЙОРЕНКО, юрист



## ПРОДАЖ ТА ОБМІН НЕРУХОМОСТІ: ПРАВОВІ АСПЕКТИ

У консультації розглянемо особливості укладання договору купівлі-продажу та міни нерухомості.

### **Договір купівлі-продажу нерухомості**

#### **Загальні положення**

Питання, пов'язані з купівлею нерухомості, регулюються ст. 655–697 ЦК. **Договір купівлі-продажу** – це договір, за яким одна сторона (продавець) зобов'язується передати майно у власність другій стороні (покупцю), а покупець – прийняти його й оплатити. Як бачимо з визначення, сторонами такого договору є **продавець і покупець**, яких слід чітко назвати в договорі (ст. 655 ЦК).

До **нерухомих речей** (нерухомого майна, нерухомості) відносяться (ч. 1 ст. 181 ЦК):

- земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення;
- повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання;
- космічні об'єкти.

Режим нерухокої речі може бути поширений законом і на інші речі, права на які підлягають держреєстрації (ч. 2 ст. 181 ЦК).

#### **Форма договору**

Договір купівлі-продажу нерухомого майна укладається в **письмовій формі** та підлягає **нотаріальному посвідченню**, крім договорів купівлі-продажу майна, що знаходиться в податковій заставі (ст. 657 ЦК).

Засвідчити договір можна як у державного, так і в приватного нотаріуса. Посвідчення договору купівлі-продажу здійснюється за правилами, установленими Законом № 3425 і Порядком

№ 296/5. Зазначимо, що згідно з пп. 1.11 п. 1 гл. 2 розд. II Порядку № 296/5, якщо продавцем виступає **фізособа**, нотаріальне посвідчення можливе тільки при наявності **оціночної вартості** такого нерухомого майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності.



**Зверніть увагу:** згідно з ч. 1 ст. 220 ЦК при недотриманні вимоги про нотаріальне посвідчення договір є нікчемним.

#### **Документи, необхідні для укладення договору**

Для укладення договору купівлі-продажу нерухомості сторонам будуть потрібні:

- документи, що підтверджують право власності на відчужений об'єкт нерухомості. Це може бути договір купівлі-продажу з попереднім власником приміщення, договір дарування, іпотечний договір та ін. (пп. 1.2 п. 1 гл. 2 розд. II Порядку № 296/5);
- документи, що підтверджують держреєстрацію прав на майно продавця (наприклад, відповідна виписка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Держреєстр));
- документи, що підтверджують повноваження сторін договору, їх особистості. Фізособам потрібен паспорт (або інший документ, що посвідчує особу), юрособам – установчі документи, виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців і громадських формувань, довіреність (якщо представник юрособи діє за довіреністю).

#### **Істотні умови договору**

Істотними умовами договору є **предмет, ціна та строк дії**. Якщо сторони їх не узгодять, договір буде вважатися неукладеним.

**Предметом** договору може бути будівля, споруда, квартира, нежитлове приміщення, а також інше нерухоме майно (ст. 656 ЦК). Договір

повинен містити такі дані: місцезнаходження, адресу, призначення, площу нерухомості та інші параметри, що дозволяють однозначно визначити предмет договору.



**Важливо:** у договорі потрібно обов'язково вказати **розмір і кадастровий номер земельної ділянки** під об'єктами нерухомості, що придбаваються (крім багатоквартирних будинків) (ч. 2 ст. 337 ЦК).

**Ціна** в договорі встановлюється за домовленістю сторін (ст. 691 ЦК). Покупець зобов'язаний оплатити нерухомість за ціною, зазначеною в договорі, після прийняття нерухомості, якщо інше не встановлено договором (ст. 692 ЦК).

Істотними також є умови, на яких наполягає хоча б одна зі сторін договору (ст. 638 ЦК). Це значить, що сторони мають право самостійно визначати умови договору, які не повинні суперечити законодавству. Сторони можуть також передбачити **такі умови:**

- строк і порядок передачі майна;
- строк і спосіб оплати;
- права та обов'язки сторін;
- відповідальність сторін.

**Чи переходять до покупця права на земельну ділянку під нерухомістю?**



**Так, переходять.** Це прописано в ст. 377 ЦК. Зокрема, до набувача права власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю, споруду переходять права на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, в обсязі та на умовах, установлених для колишнього землевласника (землекористувача).

### Оформлення передачі майна

Фактична передача нерухомості оформляється **актом приймання-передачі майна**. Типової форми такого акта немає, тому він складається в довільній формі. Це може бути акт приймання-передачі нерухомого майна, у якому

прописано всі істотні характеристики переданої нерухомості: місце розташування, загальна площа нерухомості, технічні характеристики та інші дані, які дозволяють її ідентифікувати.

Також слід зафіксувати, що стан і характеристики майна відповідають заявленим у договорі даним і сторони не мають претензій одна до одної.

Акт складається у двох примірниках, по одному для кожної зі сторін, і підписується представниками сторін.

### Держреєстрація прав

Придбане право на нерухомість підлягає **державній реєстрації** (ст. 182 ЦК). Дана інформація вноситься до Держреєстру. Правила проведення такої реєстрації встановлені в Законі № 1952 і Порядку № 1127. Право власності на нерухоме майно виникає **з моменту його реєстрації в Держреєстрі** (ч. 4 ст. 334 ЦК).

Держреєстрацію права власності на нерухомість здійснює Мін'юст та його територіальні органи або нотаріус (при нотаріальному посвідченні правочину).

### Договір міни (бартеру) нерухомості

Договір міни є **різновидом** договору купівлі-продажу. Згідно з договором міни кожна зі сторін зобов'язується передати другій стороні у власність нерухоме майно в обмін на інше нерухоме майно. Кожна сторона договору міни є **продавцем** того товару, який вона передає в обмін, і покупцем товару, який отримує натомість (ст. 715 ЦК).

В іншому ж до договору міни нерухомості застосовуються ті самі вимоги, що й до договору купівлі-продажу (включаючи перелік необхідних документів, нотаріальне посвідчення, істотні умови, держреєстрацію переходу права власності на об'єкт нерухомості).

## ВИСНОВКИ



Договори купівлі-продажу та міни нерухомості підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню, а перехід права власності на нерухомість до покупця – держреєстрації. Істотними умовами цих договорів є предмет, ціна та строк дії. У договорі необхідно вказати місцезнаходження, адресу, призначення, площу нерухомості, розмір і кадастровий номер земельної ділянки під об'єктами нерухомості, що придбаваються (крім багатоквартирних будинків), та інші параметри, що дозволяють однозначно визначити предмет договору. Ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін.