Курсова робота

Купівля-продаж житла

План

Вступ

Поняття договору купівлі-продажу житла

Предмет та сторони договору купівлі-продажу житла

Зміст, порядок укладання та форма договору купівлі-продажу житла

Відповідальність сторін за договором купівлі-продажу житла

Висновки

Список використаної літератури

Вступ

Питання житла завжди було і буде актуальним для кожної людини, протягом всього її життя, бо ніде людина не почуває себе найбільш зручно, комфортно, і захищено так, як у власному домі.

За радянських часів було розроблено чимало програм щодо розвитку житлового фонду СРСР. 30 червня 1983 року Верховною Радою УРСР прийнято та введено в дію Житловий кодекс Української РСР, який встановлював право громадян лише на безстрокове користування жилими приміщеннями.

Першим нормативним актом, який дав значний поштовх для розвитку всіх форм власності, і в першу чергу на житло, став Закон України «Про власність», прийнятий Верховною Радою України 07 лютого 1991 року, який визначив рівноправність усіх форм власності (приватної, колективної, державної), а також право власника на свій розсуд володіти, користуватися та розпоряджатися належним йому майном, в тому числі і житлом. Згідно із статтею 15 Закону України «Про власність» кожному наймачеві жилого приміщення в будинку державного чи громадського фонду та членам його сім'ї було надано право придбати у власність відповідну квартиру або будинок шляхом їх викупу або на інших підставах, передбачених законодавством. Не зважаючи на застосування в Законі терміну «викуп», фактично законодавець мав на увазі придбання такого житла на умовах договору купівлі-продажу, для якого необхідне відповідне нотаріальне посвідчення та державна реєстрація.

Після проголошення незалежності України 24 серпня 1991 року, в нашій країні з'явилися всі передумови для рівного розвитку усіх форм власності, що надавало власнику майна всі права по користуванню володінню та розпорядженню даним майном, при чому першочергова перевага стала надаватися праву приватної власності.

19 червня 1992 року було прийнято Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду», яким передбачені два способи переходу квартири (будинку) у приватну власність:

- безоплатна передача громадянам квартир (будинків) з розрахунку санітарної норми 21 квадратний метр загальної площі на наймача і кожного члена його сім’ї та додатково 10 квадратних метрів на сім’ю;

- продаж надлишків загальної площі квартир (будинків) громадянам України, що мешкають в них або перебувають в черзі потребуючих поліпшення житлових умов.

Згідно з цим Законом, власник приватизованого житла має право розпорядитися квартирою (будинком) на свій розсуд: продати, подарувати, заповісти, здати в оренду, обміняти, закласти, укладати інші угоди, не заборонені законом. Порядок здійснення цих прав власником житла регулюється цивільним законодавством України.

28 червня 1996 року було прийнято Основний закон держави – Конституцію України. У статті 41 Конституції визначено право кожного володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Закріплено непорушність права приватної власності, а також захищено власника від протиправного позбавлення права власності. Кожному гарантується право на житло.

Держава бере на себе обов'язки щодо створення умов, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, держава та органи місцевого самоврядування надають житло безоплатно або за доступну для них плату, відповідно до закону. Ніхто не може бути примусово позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду.

16 січня 2003 року був прийнятий новий Цивільний кодекс України, що набрав чинності з 1 січня 2004 року, в якому відведено цілу главу праву власності на житло, дано визначення поняття житла взагалі та окремих його видів, зазначені права власника житлового будинку (квартири).

Розглянемо спосіб придбання житла шляхом укладання договору купівлі-продажу житла.

Поняття договору купівлі-продажу житла

Договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов’язків.

Відповідно до статті 655 ЦК України, 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[[1]](#footnote-1). Таке визначення договору купівлі-продажу повною мірою відноситься і до сфери купівлі-продажу житла.

Отже, за договором купівлі-продажу житла одна сторона (продавець) зобов’язується передати у власність іншій стороні (покупцю) житлове приміщення (житловий будинок, квартиру чи інше приміщення, призначене та придатне для постійного проживання у них), а покупець зобов’язується прийняти це житлове приміщення, і сплатити за нього обумовлену грошову суму. Він спрямований на безповоротне відчуження продавцем майна та перехід його у власність покупця і, отже, є юридичною підставою виникнення такого зобов'язального правовідношення, яке обумовлює появу в покупця абсолютного речового права.

Стосовно договорів купівлі-продажу житла, то чинне законодавство дозволяє провести класифікацію таких договорів. Цю класифікацію можна провести за різними критеріями, що дозволить визначити особливості окремих видів договорів купівлі-продажу житлових приміщень.

Отже, договори купівлі-продажу житла можна класифікувати за такими критеріями:

по предмету:

а) залежно від виду предмета:

- договір купівлі-продажу житлового будинку;

- договір купівлі-продажу квартири;

- договір купівлі-продажу частини житлового будинку;

- договір купівлі-продажу частини квартири;

- договір купівлі-продажу частки майна (будинку, квартири) у праві спільної часткової (сумісної) власності;

б) в залежності від цілісності предмета:

- договір купівлі-продажу житлового приміщення незавершеного будівництвом;

- договір закупівлі-продажу житлового приміщення, (закінченого об'єкта).

за підставами перебування житлового приміщення у власності:

договір купівлі-продажу житлового приміщення в житлово-будівельних і житлових кооперативах;

договір купівлі-продажу житлового приміщення, що належить на праві власності за іншими підставами (наприклад, у результаті приватизації);

за суб'єктами:

договір купівлі-продажу житлового приміщення між громадянами;

договір купівлі-продажу житлового приміщення за участю юридичних осіб (юридичної особи);

договір купівлі-продажу житлового приміщення за участю державних органів чи органів муніципальних утворень.

Договір купівлі-продажу юридичною літературою визначається як двосторонній, оплатний і консенсуальний договір.

З точки зору прав і обов'язків, якими наділені сторони за договором купівлі-продажу житла, він є двостороннім, оскільки права і обов'язки виникають як у продавця (обов'язок передати житло у власність покупцю і право вимагати отримання обумовленої договором грошової суми), так і в покупця (право вимагати передачі житла, і обов'язок сплати за нього гроші). Якщо розглядати такий договір з точки зору кількості сторін, то він може бути і багатостороннім. Коли у договорі сторонами виступають один продавець і один покупець, то він є двостороннім як за правами і обов'язками, так і за кількістю сторін. Однак, часто бувають випадки, коли продавець, який наприклад, відчужує свою частку у праві спільної часткової власності, один, а покупців може бути декілька. І навпаки, продавців, які продають кожен свою частку, декілька, а покупець, який одночасно купує всі частки – один. Таке положення, зокрема, випливає із ч. 4 ст. 626 ЦК[[2]](#footnote-2) України, де вказано, що до договорів, що укладаються більш як двома сторонами (багатосторонні договори), застосовуються загальні положення про договір, якщо це не суперечить багатосторонньому характеру цих договорів. Договір купівлі-продажу вважається укладеним з моменту досягнення згоди сторін за всіма істотними умовами.

Предмет та сторони договору купівлі-продажу житла

Із самої назви даного виду договорів випливає, що предметом договору купівлі-продажу житла виступає саме житло. В статтях 379, 380, 382[[3]](#footnote-3) ЦК України дане визначення поняття житла взагалі та окремих його видів.

Житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них.

Житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Законодавець не визначив, яке інше приміщення він вважає житлом, вказавши лише, що воно повинно бути призначене та придатне для постійного проживання, споруджене з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами. З цього виходить, що наприклад, дачний будинок, теж може бути визнаний житлом. Так само, житлом можна визнати окремі ізольовані кімнати в квартирах, якщо вони зареєстровані в якості таких в Бюро технічної інвентаризації (БТІ), школи-інтернати, гуртожитки, готелі, в яких особи проживають постійно і сплачують за таке проживання відповідну плату.

Предмет договору купівлі-продажу житла відноситься до індивідуально визначених речей, тобто наділений індивідуально визначеними ознаками, які відрізняють його від інших однорідних речей. Особливістю такого роду речей є їх юридична незамінність. Статтею 383 ЦК України чітко регламентовано, що власник житлового будинку, квартири не має права використовувати помешкання для промислового виробництва.

Не може бути предметом договору купівлі-продажу квартира (кімната, житловий будинок), на які накладений арешт або заборона відчуження. Житло, що знаходиться в заставі, може бути продане лише з дозволу заставодержателя, а у випадку, якщо договором про заставу встановлена заборона на продаж, житло не може бути продане. При продажу заставленої квартири, всі обов'язки заставодавця переходять до покупця, якому доведеться розплачуватися по договору, який забезпечений заставою житла. Відомості про накладені заборони і арешти міститься в Єдиному реєстрі заборон на відчуження об'єктів нерухомого майна, Положення про який затверджене наказом міністра юстиції України від 27.05.98 р. за № 41/5[[4]](#footnote-4).

Виходячи з визначення поняття договору купівлі-продажу житла сторонами у ньому виступають продавець та покупець. Продавцем за договором є власник житлового будинку, квартири чи їх частини. Право власності на відчужуване майно повинне бути підтверджене правовстановлюючими документами. Це може бути нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу, довічного утримання, дарування, міни, свідоцтво про право на спадщину, свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя, свідоцтво про придбання нерухомого майна з прилюдних торгів та інші документи. Щоб мати змогу продати або купти житло, продавець і покупець повинні бути наділені повною цивільною дієздатністю.

За загальним правилом повну цивільну дієздатність мають особи які досягли вісімнадцятирічного віку, тобто є повнолітніми, і яка поширюється на усі цивільні права та обов'язки. Однак, власником будинку чи квартири може бути і неповнолітня особа, яка має неповну дієздатність, і навіть малолітня особа, наділена лише частковою дієздатністю. Стосовно неповнолітніх осіб, то вони можуть набути повну цивільну дієздатність і до вісімнадцяти років. Якщо особа, що досягла шіснадцятирічного віку, бажає зареєструватися як підприємець, і на це є згода батьків, то така особа набуває повної дієздатності після реєстрації її як підприємця у відповідних органах. Після цього, якщо неповнолітня особа-підприємець є власником житла, і бажає його продати, згода батьків на таку угоду не потрібна. Повна цивільна дієздатність може бути надана фізичній особі, яка досягла шістнадцяти років і працює за трудовим договором, а також неповнолітній особі, яка записана матір’ю або батьком дитини. Оскільки малолітні особи та неповнолітні особи, які не набули повної дієздатності, відносно укладання угод з нерухомістю, в тому числі щодо купівлі-продажу житла, не наділені повною цивільною дієздатністю, продавцями житла виступають їхні батьки, усиновителі, опікуни чи піклувальники. При цьому обов'язковим є наявність дозволу органу опіки та піклування на таке відчуження.

Аналогічна ситуація має місце і тоді, коли вище зазначені особи виступають покупцями житлового приміщення. Особи, які досягли вісімнадцяти років і мають повну цивільну дієздатність, а також особи, які набули повну дієздатність у встановленому законом порядку, можуть бути покупцями житлового приміщення без згоди на це своїх батьків, законних представників, усиновителів, опікунів чи піклувальників. Що стосується осіб, які мають неповну цивільну дієздатність, то згідно із ст. 32[[5]](#footnote-5) ЦК України, вони можуть самостійно розпоряджатися своїм заробітком, стипендією або іншими доходами, самостійно укладати договір банківського вкладу (рахунку) та розпоряджатися вкладом, внесеним ними на своє ім’я (грошовими коштами на рахунку). Однак, на вчинення неповнолітньою особою правочину щодо транспортних засобів або нерухомого майна (в тому числі щодо купівлі-продажу житла) повинна бути письмова нотаріально посвідчена згода батьків (усиновлювачів) або піклувальника і дозвіл органу опіки та піклування. Отже, надаючи певну свободу неповнолітнім особам по розпорядженню особистими грошовими коштами, законодавець обмежує дії цих осіб щодо купівлі-продажу нерухомого майна, зокрема, житла, оскільки такі особи ще не в повній мірі здатні усвідомлювати характер здійснюваної угоди та її цивільно-правові наслідки.

Інколи бувають випадки, коли повнолітня особа (яка є власником житла, або в якої достатньо коштів для його придбання) страждає на психічне захворювання, або зловживає спиртними напоями чи наркотичними засобами, і не в змозі об'єктивно усвідомлювати значення своїх дій та керувати ними. В таких випадках, суд вправі обмежити цивільну дієздатність таких осіб, встановивши над ними піклування. В цьому разі продавцем чи покупцем житла будуть виступати піклувальники зазначених осіб. Однак, для здійснення купівлі-продажу житла необхідний дозвіл органу опіки та піклування.

Оскільки законом визначено, що договір купівлі-продажу житла підлягає нотаріальному посвідченню, то при вчиненні нотаріальних дій нотаріус зобов'язаний встановити особу громадянина та його представника, що звернулися за вчиненням нотаріальних дій, при цьому з'ясовується дієздатнісь осіб. Установлення особи здійснюється за паспортом або іншими документами, які унеможливлюють будь-які сумніви щодо особи громадянина (паспорт громадянина України, паспорт громадянина України для виїзду за кордон, дипломатичний чи службовий паспорт, посвідчення особи моряка, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, але не є громадянином України та ін.).

Зміст, порядок укладання та форма договору купівлі-продажу житла

Відповідно до статті 628 ЦК України[[6]](#footnote-6), зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов’язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

Як істотні умови договорів, предметом яких є нерухомість, ЦК України встановлює два — предмет і ціну. Як зазначалося вище, предметом договору купівлі-продажу житла виступає житловий будинок (його частина), квартира (її частина), частка майна (будинку, квартири) у праві спільної часткової (сумісної) власності, котедж (дача), які продавець має намір продати, а покупець придбати.

За загальним правилом, ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. Якщо ціна у договорі не встановлена і не може бути визначена виходячи з його умов, вона визначається виходячи із звичайних цін, що склалися на аналогічні товари, роботи або послуги на момент укладення договору.

Однак, така умова договору купівлі-продажу житлового приміщення, як ціна, значно відрізняється від загальних положень про договори. По-перше, положення про те, що виконання договору, у якому не визначена ціна, повинно бути оплачене за ціною, звичайно стягнутою при подібних обставинах за аналогічні товари, не підлягає застосуванню до договорів продажу житлових приміщень, як і взагалі до договорів продажу нерухомості. Тут буде діяти інше правило: при відсутності в договорі погодженого сторонами в письмовій формі умови про ціну нерухомості, договір про її продаж визнається неукладеним.

По-друге, ціна на житловий будинок, що знаходиться на земельній ділянці, повинна включати і ціну переданої з цим об'єктом частини земельної ділянки чи права на неї, якщо інше не передбачено законом чи договором. У випадках, якщо відбувається одночасне відчуження житлового будинку і земельної ділянки, сторони в договорі можуть указати ціну кожного об'єкта окремо. У випадках, коли ціна житлового приміщення в договорі продажу встановлена за одиницю її площі чи іншого показника її розміру, загальна ціна такого житлового приміщення, що підлягає сплаті, визначається виходячи з фактичного розміру переданого покупцю нерухомого майна. Ціна на житлове приміщення, що продається, в більшості випадків встановлюється за домовленістю сторін. В договорі купівлі-продажу жилого приміщення як правило вказується вартість цього житлового приміщення за ставкою БТІ або на підставі експертної оцінки[[7]](#footnote-7), яка в більшості випадків нижче його дійсної вартості. Бувають випадки, коли дійсна ціна, за якою продається житлове приміщення, не вказується у договорі, а залишається лише інвентаризаційна ціна. Це робиться для того, щоб зменшити розмір сплати податків1 та державного мита2.

Ще однією істотною умовою договору продажу житлового будинку (його частини) чи квартири, є наявність переліку осіб, що проживають у відчужуваному житлі, які зберігають право користування відповідним житловим приміщенням після його придбання покупцем, додатково визначається перелік таких осіб із вказуванням їхніх прав користування житловим приміщенням, що продається. При недотриманні цієї вимоги договір вважається неукладеним.

Практично це означає, що при відчуженні власником належного йому житла без згоди членів його родини, що спільно проживають з ним, вони продовжують користуватися колишнім приміщенням на законній підставі, і новому набувачу (чи іншому власнику) не вдасться припинити їхнє право. Перелік таких осіб встановлюється на підставі довідки житлово-експлуатаційної організації (довідки об’єднання співвласників багатоквартирного будинку – якщо квартира приватизована) або паспортного столу за місцем перебування відчужуваного житлового приміщення, і в договорі повинне бути посилання на реквізити цієї довідки. У довідці вказується:

- для приватизованих житлових приміщень - хто проживав у житловому приміщенні на момент приватизації і хто проживає в даний час;

- для житлових приміщень, придбаних іншим способом - хто проживає в даний час.

Ці відомості необхідно знати для того, щоб визначити - хто, крім власника, вправі претендувати на користування житловим приміщенням.

При відчуженні кімнати в комунальній квартирі згоди сусідів на продаж кімнати не потрібно, оскільки така квартира вже розділена між мешканцями в натурі, і правила про загальну часткову власність на такі квартири не поширюються. Вони користуються лише переважним правом придбання цієї кімнати.

При укладенні договору в першу чергу повинні бути максимально захищені інтереси покупця. Для цього бажано і навіть необхідно ознайомитися з правовстановлюючими документами, що підтверджують право власності на житлове приміщення. Такими документами можуть бути: нотаріально посвідчені договори купівлі-продажу, довічного утримання, дарування, міни; свідоцтво про придбання житлового будинку (частини будинку) з прилюдних торгів, свідоцтво про право приватної власності, яке видається відповідним органом (при приватизації житла), свідоцтво про право на спадщину, свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя, інші правовстановлюючі документи. За такими документами покупець в змозі пересвідчиться, кому належить житлове приміщення.

У судовій практиці, пов'язаної з відчуженням житлових приміщень, найбільша кількість спорів виникає при продажу частки житлового приміщення (квартири, житлового будинку). Громадянин, що продає свою частку в загальній власності на житлове приміщення, у першу чергу повинен запропонувати викупити її своїм співвласникам, і тільки у випадку їх відмови придбати зазначену частку за ціну і на умовах, названих власником, можливий продаж цієї частки іншим особам. Це питання досить чітко визначене Цивільним кодексом України. Згідно із ст. 362 ЦК[[8]](#footnote-8), у разі продажу частки у праві спільної часткової власності продавець частки зобов’язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає.

При цьому, співвласник у праві спільної часткової власності має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів. Якщо бажання придбати частку у праві спільної часткової власності виявили кілька співвласників, продавець має право вибору покупця.

Продавець частки у праві спільної часткової власності має право продати свою частку іншій особі лише тоді, коли інші співвласники відмовилися від здійснення переважного права купівлі чи не здійснять цього права щодо нерухомого майна протягом одного місяця від дня отримання ними повідомлення.

Факт відмови співвласників житлового приміщення від придбання відчужуваної частки в загальній власності на житлове приміщення, або підтвердження того, що власник, що відчужує свою частку в загальній власності, сповістив про продаж і ціну договору інших учасників загальної часткової власності, повинен бути відображений у тексті договору.

Правила привілейованої купівлі частки майна в спільній сумісній власності не стосуються укладення договорів дарування, міни, довічного утримання, відчуження частини майна, виділеної за згодою співвласників або за рішенням суду, а також у разі продажу частини будинку з прилюдних торгів.

Продаж житлового приміщення, що належить власникам на праві спільної сумісної власності, може здійснюватися за згодою всіх співвласників. Слід мати на увазі, що майно, нажите подружжям за час шлюбу, належить йому на праві спільної сумісної власності. Кожен з подружжя має рівні права володіння, користування і розпорядження. Навіть, якщо в правовстановлюючому документі власником виступає один з подружжя, а це майно придбане ним за час шлюбу, то при укладенні угоди про відчуження спільного майна подружжя, що потребує обов'язкового нотаріального посвідчення, слід отримати письмову згоду другого з подружжя, яка також має бути нотаріально засвідчена. Ці положення не стосуються майна, що належало кожному з подружжя до одруження, а також отриманого ними під час шлюбу в дар або в порядку успадкування. Таке майно є власністю кожного з них, якою вони самостійно розпоряджаються.

У тому разі, коли співвласником житлового приміщення є неповнолітні діти або громадяни, визнані судом недієздатними чи обмежено дієздатними, угоди від їхнього імені вчиняють батьки, усиновителі або опікуни за наявності дозволу органів опіки і піклування. Такими угодами, зокрема є договори, що потребують нотаріального посвідчення і спеціальної реєстрації: відмова від належних підопічному майнових прав, поділ майна, поділ або обмін житлової площі тощо. При цьому слід мати на увазі, що закон забороняє опікунам і піклувальникам здійснювати дарування від імені підопічного.

Покупець також має право дізнатися чи не накладено заборону або арешт на відчуження житлового приміщення. Як уже зазначалося, інформація про накладені заборони і арешти міститься в Єдиному реєстрі заборон на відчуження об'єктів нерухомого майна. Довідки про відсутність заборон та арештів на відчуження об'єктів нерухомого майна видаються на запит нотаріуса щодо нерухомого майна, яке є предметом угоди, що подано для засвідчення.

Заборони на відчуження накладаються нотаріусом чи посадовою особою відповідних Рад у населених пунктах, де немає нотаріусів при посвідченні договору довічного утримання, договору про заставу, в інших випадках, передбачених законом.

Арешти на відчуження нерухомого майна накладаються судовими і слідчими органами у випадках, передбачених законом.

За наявності заборони угоду про відчуження майна, обтяженого боргом, може бути укладено за згодою кредитора і набувача на переведення боргу на набувача.

Покупець вправі пересвідчитись в тому, що в житловому приміщенні, яке він збирається придбати, не проживають за договором найму або оренди інші громадяни, оскільки зміна власника не тягне за собою припинення договору найму чи оренди, якщо інше не передбачено такими договорами. Маються на увазі не тільки зареєстровані особи, але і ті, кому власник надав право проживати в цьому приміщенні (право житлового сервітуту), Їхнє право не припиняється з продажем будинку чи квартири, якщо власник не уклав з ними договору, де визначений термін проживання (договору наймання, оренди). Продавець зобов'язаний попередити Покупця про наявність таких осіб.

Згідно зі статтею 657 ЦК України, договір купівлі-продажу житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації — з моменту державної реєстрації. Пунктом 5 Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів[[9]](#footnote-9), державній реєстрації підлягають правочини, зокрема, договір купівлі-продажу, міни, земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна. Державна реєстрація правочинів проводиться шляхом внесення нотаріусом запису до Державного реєстру правочинів одночасно з його нотаріальним посвідченням (пункт 6 вказаного Тимчасового положення (671-2004-п). Дата та час внесення відповідного запису до Державного реєстру правочинів вважається датою державної реєстрації правочину.

Відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», прийнятого 19 червня 1992 р.,[[10]](#footnote-10) одержання громадянами державного житла в порядку приватизації, безоплатно чи з доплатою, оформляється Свідоцтвом про право власності на квартиру (будинок), яке реєструється в органах приватизації і не потребує нотаріального посвідчення (п.5 ст.8).

Письмовість форми передбачає, що його зміст повинен бути закріплений у одному чи декількох документах, а також підписаний сторонами. Оскільки договір купівлі-продажу підлягає нотаріальному посвідченню, то він оформляється на спеціальному бланку (зразок та опис спеціальних бланків і захисних знаків, а також порядок їх постачання, зберігання, обліку та звітності витрачання встановлюються Міністерством юстиції України), які видаються нотаріусу. В договорі зазначаються сторони (продавець і покупець), предмет договору, ціна, на кого покладаються обов'язки по сплаті витрат, пов'язаних з укладанням договору, відповідальність сторін за договором. Недодержання письмової форми договору тягне за собою недійсність угоди.

Оскільки договір купівлі-продажу житла підлягає обов’язковому нотаріальному посвідченню, то такий порядок нотаріального посвідчення чітко визначений Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, який затверджений Наказом Міністерства Юстиції України від 18.06.1994 року № 18/5 з наступними змінами.

У п. 49 Інструкції зазначається, що при нотаріальному посвідченні договорів про відчуження житлового будинку, а також іншого нерухомого майна, що підлягає реєстрації, нотаріус вимагає подання документів, які підтверджують право власності на вказане майно, та, у передбачених законодавством випадках, документів, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно в осіб, які його відчужують. Перелік відповідних документів, що підтверджують право власності на нерухоме майно, які необхідні нотаріусу, зокрема:

нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни, спадковий договір;

свідоцтво про право власності на об'єкти нерухомого майна;

іпотечний договір;

рішення суду;

договір купівлі-продажу, зареєстрований на біржі, за наявності відмітки на ньому про реєстрацію відповідних прав.

Цей перелік не є вичерпним, отже, можливе подання й інших документів.

Крім цього, слід узяти до уваги і вимоги ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»[[11]](#footnote-11), в якій зазначено, що підставою для державної реєстрації прав, що посвідчують виникнення, перехід, припинення речових прав на нерухоме майно, обмежень цих прав, є:

державний акт про право власності на земельну ділянку;

нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу, довічного утримання, дарування, міни земельної ділянки або іншого нерухомого майна;

договір про приватизацію майна державних підприємств;

договір купівлі-продажу нерухомого майна, зареєстрований на біржі в установленому порядку;

нотаріально посвідчений договір про поділ, перерозподіл, об’єднання нерухомого майна;

свідоцтво про право на спадщину;

свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя;

свідоцтво про придбання нерухомого майна з прилюдних торгів;

свідоцтво про право власності на будівлю (частину будівлі), споруду;

рішення суду про право власності на об’єкт незавершеного будівництва;

акти прийому нерухомого майна до експлуатації;

договори про іпотеку, оренду строком більше одного року, інші визначені законом документи щодо речових прав на нерухоме майно;

рішення суду стосовно речових прав на нерухоме майно, обмежень цих прав, що абрали законної сили.

Підставою для державної реєстрації прав, що посвідчують виникнення, перехід, припинення речових прав на нерухоме майно, обмежень цих прав, зокрема, є: нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу; договір купівлі-продажу нерухомого майна, зареєстрований на біржі в установленому порядку; свідоцтво про право власності на будівлю (частину будівлі), споруду; акти прийому нерухомого майна до експлуатації; договори про іпотеку; інші визначені законом документи щодо речових прав на нерухоме майно; рішення суду стосовно речових прав на нерухоме майно, обмежень цих прав, що набрали законної сили; інші акти органів державної влади або органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, прийнятих у межах повноважень, визначених законом.

Відповідальність сторін за договором купівлі-продажу житла

Із змісту поняття договору купівлі-продажу житла випливає, що продавець несе відповідальність за своєчасне передання житлового приміщення у власність покупця, а покупець несе відповідальність за своєчасну і повну оплату вартості цього житла, згідно домовленої суми. Відмова однієї із сторін виконати покладені договором обов’язки, дає право стороні, чиї права порушені, звернутися до суду за їх захистом.

Власник (покупець), який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою (продавцем), може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню. І навпаки, якщо продавець добросовісно передав житлове приміщення покупцю в такому ж стані і на тих умовах, при яких було досягнуто згоди при укладанні договору, а покупець не передав обумовлену суму, або передлав її не в повній мірі, продавець може звернутися до суду з вимогою про вчинення покупцем дій для припинення порушеного права. Крім того, сторона, чиї права порушені може також вимагати відшкодування моральної шкоди, якої їй було завдано невиконанням чи неналежним виконанням умов договору.

Недодержання встановленої форми договору купівлі-продажу та інших вимог щодо його оформлення тягне за собою наслідки, визначені загальними правилами цивільного права, якщо інше не передбачено спеціальним законом.

Договір купівлі-продажу житла може бути визнаний у судовому порядку недійсним у таких випадках:

недодержання письмової форми договору;

відмова однієї із сторін щодо нотаріального посвідчення договору та його державної реєстрації;

укладання договору стороною, яка не мала на це законних підстав (особою, яка не є власником житла, представником продавця без його згоди, неповнолітньою особою, яка має неповну цивільну дієздатність, особою, яка визнана судом недієздатною чи обмежено дієздатною);

укладення договору шляхом обману, насильства, при збігу тяжких обставин.

У разі недійсності правочину кожна із сторін зобов’язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину (договору), а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послузі, — відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування[[12]](#footnote-12). Слід звернути увагу, що при визнанні договору недійсним внаслідок обману чи насильства, то винна сторона зобов’язана відшкодувати потерпілій стороні збитки у подвійному розмірі та моральну шкоду, що завдані у зв’язку з вчиненням цього правочину.

Якщо судом буде визнано, що покупець зобов’язаний повернути житло продавцю внаслідок визнання договору недійсним, то він вправі вимагати відшкодування витрат, понесених ним за час користування цим житлом.

Укладання договору купівлі-продажу житлового приміщення шляхом обману чи насильства переплітається з нормами Кримінального кодексу, який передбачає кримінальну відповідальність за такі злочини як шахрайство (ст. 190 КК) та вимагання (189 КК), тому винна сторона може бути притягнута в таких випадках крім, цивільно-правової і до кримінальної відповідальності.

Наприклад, одним з можливих варіантів купівлі-продажу житла шляхом обману є такий. Дійсний власник будинку (квартири) від’їжджає у відпустку чи тривале відрядження, при цьому може здати своє помешкання для проживання іншим особам. Після цього складаються підробні документи на таке помешкання, і воно продається. повернувшись додому власник виявляє, що в ньому вже живуть інші особи, які вважають себе власниками цього помешкання. Постраждалим виявиться «новий» власник, оскільки квартиру повернуть справжньому.

Іншим видом шахрайства може стати укладення договору, який в подальшому буде визнаний недійсним, з різних підстав. При визнанні договору недійсним кожна із сторін зобов’язана повернути іншій все, отримане нею за договором. Враховуючи, що в договорі купівлі-продажу як правило вказується не реальна вартість житла, а її занижена (з метою зменшення розміру сплати податку продавцем та державного мита при укладенні договору), то покупець отримає лише ту мізерну суму, яка вказана в договорі.

Висновок

Договір купівлі-продажу житла хоч і не є найрозпосюдженішим, але є одним із найважливіших серед договорів купівлі-продажу, оскільки зачіпає одне із самих основних прав людини – право на житло, передбачене ст. 47 Конституції України.

Крім того, купівля-продаж житла має свої особливості. По-перше, договір купівлі-продажу повинен бути складений у письмовій формі. По-друге – обов’язковість нотаріального посвідчення, по-третє – обов’язковість державної реєстрації угод з нерухомістю, по четверте – обов’язкове врахування інтересів всіх осіб, які мають право на дане житло.

Необхідно зауважити, що у вітчизняній системі цивільного законодавства все ще існують деякі прогалини, що регулюють відносини у житловій сфері. Наприклад, мають місце випадки, коли новий власник не може виписати попереднього власника і його сім’ю з придбаного житлового приміщення. На жаль, навіть у судовому порядку це питання не завжди може бути вирішене на користь нового власника.

Список використаної літератури

1. Конституція України від 28.06.1996 року із змінами.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року.
3. Закон України «Про власність» від.07.02.1991 року із змінами.
4. Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб» від 22.05.2003 року з наступними змінами.
5. Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду», прийнятого 19 червня 1992 р. з наступними змінами.
6. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 року.
7. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 року.
8. Декрет Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21 .01.1993 року з наступними змінами.
9. Наказ N 84/5 Мін'юсту України від 20.09.2002 р. «Про надання витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно та оформлення свідоцтв про право власності на нерухоме майно на спеціальних бланках»
10. Цивільне право України: Підручник.: У двох томах / За ред. О.В.Дзери – Т. 2.
11. Особлива частина. – К.: Юрінком Інтер, 2005.

1. Цивільний кодекс України від. 16.01.2003 року (набрав чинності з 01.01.2004 року) із змінами [↑](#footnote-ref-1)
2. Цивільний кодекс України від. 16.01.2003 року (набрав чинності з 01.01.2004 року) із змінами [↑](#footnote-ref-2)
3. Цивільний кодекс України від. 16.01.2003 року (набрав чинності з 01.01.2004 року) із змінами [↑](#footnote-ref-3)
4. Наказ міністерства юстиції України від 27.05.98 р. за № 41/5 [↑](#footnote-ref-4)
5. Цивільний кодекс України від. 16.01.2003 року (набрав чинності з 01.01.2004 року) із змінами [↑](#footnote-ref-5)
6. Цивільний кодекс України від. 16.01.2003 року (набрав чинності з 01.01.2004 року) із змінами [↑](#footnote-ref-6)
7. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 року № 2658-ІІІ [↑](#footnote-ref-7)
8. Цивільний кодекс України від. 16.01.2003 року (набрав чинності з 01.01.2004 року) із змінами [↑](#footnote-ref-8)
9. постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 р. № 671 [↑](#footnote-ref-9)
10. Закон Ук­раїни «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 р. із змінами [↑](#footnote-ref-10)
11. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 № 1952-ІV [↑](#footnote-ref-11)
12. Цивільний кодекс України від. 16.01.2003 року (набрав чинності з 01.01.2004 року) із змінами [↑](#footnote-ref-12)