**Посвідчення договору купівлі-продажу квартири**

На сьогоднішній день багато громадян звертаються до нотаріуса для посвідчення договору купівлі-продажу квартир*.* Для більшості людей продаж нерухомості — дуже клопітна операція.І для того щоб така операція відбулась якомога легше, потрібно знати, як підготуватися до продажу нерухомості і які документи необхідно мати для укладання договору купівлі-продажу.

Відповідно до статті 655 Цивільного кодексу України, за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов’язується передати майно (в нашому випадку квартиру) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов’язується прийняти майно (в нашому випадку квартиру) і сплатити за нього певну грошову суму.

В договорі купівлі-продажу квартири зазначаються реквізити сторін, предмет договору, ціна договору, права та обов’язки сторін, інші істотні умови. Договір купівлі-продажу квартири скріплюється підписами сторін, посвідчується нотаріусом і підлягає державній реєстрації, яка проводиться одночасно під час вчиненні нотаріальної дії.

Суворі вимоги чинного законодавства до дотримання форми договору пояснюються важливістю квартири як об'єкта права приватної власності.

Згідно із статтею 55 Закону України [«Про нотаріат»](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3425-12), угоди про відчуження майна, що підлягає державній реєстрації, посвідчуються за умови подання документів, що підтверджують право власності на майно, що відчужується. При посвідченні угод про  відчуження нерухомого майна перевіряється відсутність заборони відчуження або арешту майна. Посвідчення правочинів щодо відчуження квартири провадиться за місцезнаходженням (місцем реєстрації) цього майна або за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін відповідного правочину.

Договір купівлі-продажу квартири посвідчується не  менше  ніж  у двох  примірниках, один  з  яких  залишається у справах державної нотаріальної  контори  чи приватного нотаріуса, а інший викладений на спеціальних бланках нотаріальних документів видається покупцю.

Усі примірники договору купівлі-продажу квартири  підписуються учасниками правочину. Посвідчувальний напис вчиняється на всіх примірниках правочину. На  бажання  учасників  правочину  кожному з них видається по одному примірнику, про що зазначається у тексті правочину.

Проте, посвідчення договору купівлі-продажу квартири має (порівняно з загальними правилами купівлі-продажу) відповідні особливості.

Квартира може мати кількох власників, всі вони описуються у договорі. Якщо квартира яка відчужується є спільною сумісною власністю подружжя та оформлена на одного із них, то інший особисто пише дозвіл на купівлю/продаж нерухомості. Такий дозвіл має бути висловленим письмово і нотаріально посвідченим.

В разі, якщо неповнолітній (малолітній) зареєстрований (прописаний) у відчужуваній квартирі необхідна згода органу опіки й піклування на здійснення даної угоди. Такий дозвіл необхідний також для оформлення відчуження від імені, на ім'я неповнолітнього (малолітнього) в тому випадку, коли він є співвласником нерухомого майна, або нерухомість буде здобуватися на його ім'я.

Якщо продавцеві належить частка квартири на праві спільної власності, необхідно надати доказ про відмову співвласників від переважного права купівлі цієї частки.

Інколи квартири продають спадкоємці померлого, не маючи відповідних повноважень. Необхідно пам'ятати, що заповіт чи близька спорідненість не є доказом того, що продавець — власник квартири померлого громадянина. Таким власником він стає тільки через шість місяців після відкриття спадщини (після смерті спадкоємця), отримавши в нотаріальній конторі свідоцтво про право на спадщини та зареєструвавши його в Державному реєстрі речових прав.

Слід мати на увазі, що коли від імені продавця за довіреністю виступає довірена особа, нотаріус повинен перевірити повноваження та особу представника, а також перевірити дійсність довіреності на момент вчинення правочину. Оскільки не виключається, що така довіреність може бути скасованою довірителем або може бути недійсною (наприклад, довіритель помер, визнаний недієздатним та ін.), і тоді укладений довіреною особою правочин також буде недійсним.

Якщо квартира належить державній організації, то її можна продати тільки з дозволу Фонду державного майна України.

Нотаріус зобов'язаний перевірити відсутність заборони на відчуження будинку (квартири) чи арешту. Заборона на відчуження може бути, наприклад, у зв'язку з укладенням продавцем договору під заставу квартири. Якщо покупець дав згоду придбати квартиру і відповідати за зобов'язаннями продавця (у цьому разі повернути борг), то за згодою кредитора такий договір може бути посвідчений. Для запобігання можливій недобросовісності продавця така довідка вимагається нотаріусом для надання  напередодні посвідчення договору.

Відповідно до діючого законодавства України, в процесі нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу нотаріус, що посвідчує такий договір зобов’язаний встановити особи сторін майбутнього договору купівлі-продажу. За загальним правилом особа громадянина встановлюється за паспортним документом, що посвідчує його особу.

У випадку якщо така особа є громадянином України, нотаріусу подається паспорт громадянина України. Відповідно до діючого законодавства у паспорті громадянина України повинна бути вклеєна фотокартка при досягненні особою 25-річного віку та 45-річного віку. Таке положення не стосується осіб, що отримали паспорт громадянина України з безконтактним електронним носієм зразка 2016 року. У випадках  коли громадянин України має постійне місце проживання на території іншої держави, нотаріусу надається паспорт громадянина України для виїзду за кордон з відповідною відміткою дипломатичної або консульської установи про постановку на постійне місце проживання у іншій державі.

У випадку, якщо особа є громадянином іншої держави (іноземець), нотаріусу подається відповідний паспортний документ держави громадянства особи або документ, що його замінює відповідно до законодавства такої держави.  У випадку, якщо до нотаріуса звертається іноземець та надає паспортний документ іншої держави, одночасно ним подається відповідним чином нотаріально засвідчений переклад такого паспортного документа на українську мову.

Разом з документом, що посвідчує особу нотаріусу подається довідка відповідного фіскального органу про присвоєння фізичній особі реєстраційного номера облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб платників податків (в тому числі і іноземні громадяни). Виключення складають ситуації коли фізична особа через свої релігійні переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомила про це відповідний контролюючий орган і має відповідну відмітку про це у паспорті.

Важливе значення для порядку здійснення купівлі-продажу нерухомого майна на території України має сімейний стан покупця та продавця. Так, якщо покупець або продавець перебуває у шлюбі на час посвідчення договору купівлі-продажу нерухомого майна обов’язковим є надання згоди іншого з подружжя покупця чи продавця на укладання такого договору. Відповідно до частини 3 ст. 65 Сімейного кодексу України згода на укладення договору, який потребує нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, має бути нотаріально засвідчена. На підтвердження шлюбних відносин нотаріусу подається відповідне свідоцтво про шлюб або про одруження.

Відповідно до діючого законодавства України для посвідчення договору купівлі-продажу квартир та їх частин обов’язково виготовляється оцінка такого майна з визначенням цілі оцінки – для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов’язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.

Оцінка квартири їх частин повинна також бути зроблена для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов’язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства і не підлягає обов’язковому рецензуванню.

Усі вище перелічені оцінки повинні бути внесені до єдиної бази звітів про оцінку доступ до якої має кожний нотаріус.

Відповідно до п. 1.8. Глави  Розділу 1 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України затвердженого наказом № 296/5 від 22.02.2012, Міністерство юстиції України З метою перевірки відсутності прав малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб на користування відчужуваними житловим будинком, квартирою, кімнатою або їх частиною нотаріус вимагає подачі йому довідки про склад сім’ї житлово-експлуатаційної організації, квартального комітету або іншого уповноваженого органу з питань реєстрації місця проживання.

Технічний паспорт на квартиру є документом, який складається на основі матеріалів технічної інвентаризації об’єкта нерухомого майна та містить основні відомості про нього. З урахування діючого законодавства України надання технічного паспорту на квартиру чи житловий будинок є обов’язковим за умови відсутності повної характеристики об’єкта нерухомого майна у документі, що посвідчує права власності на нього.

Підсумовуючи необхідно зазначити, що для посвідчення договору купівлі-продажу квартири необхідно підготувати такі документи:

1. **документ, за яким встановлюється особа, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії, чи уповноважений представник;**
2. **реєстраційний номер облікової картки платника податків** (ідентифікаційний код);
3. **свідоцтво про народження дітей, паспорт з 14 років, ідентифікаційний код** (з народження), якщо діти виступають стороною у договорі;
4. **установчі документи, відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців** та громадських формувань і документи, що підтверджують повноваження органів та/або посадових осіб (для перевірки нотаріусом обсягу цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи, від імені якої діє уповноважений орган та/або посадова особа в межах певної нотаріальної дії);
5. **дозвіл органів опіки та піклування на відчуження нерухомого майна** в інтересах неповнолітніх дітей або недіє­здатних, з обмеженою дієздатністю громадян (згідно з частиною четвертою ст. 12 Закону України«Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей»для вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, необхідний попередній дозвіл органів опіки та піклування, що надається відповідно до закону);
6. **витяг з Реєстру територіальної громади за адресою розташування об’єкта нерухомого майна** (довідка необхідна для перевірки відсутності прав малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб на користування відчужуваними житловим будинком, квартирою, кімнатою або їх частиною);
7. **свідоцтво про шлюб або про розірвання шлюбу, свідоцтво про смерть чоловіка/дружини** (у разі якщо продавець/покупець перебуває (перебував) у шлюбі);
8. **заява чоловіка/дружини на продаж об’єкта нерухомості, що перебуває у спільній власності подружжя.** Частиною першою ст. 65 Сімейного кодексу встановлено, що дружина, чоловік розпоряджаються майном, що є об’єктом права спільної сумісної власності подружжя, за взаємною згодою. Згода не вимагається, якщо право на нерухомість набуто в порядку спадкування, дарування, приватизації або до укладання шлюбу. Водночас якщо квартира була приватизована у шлюбі в період з лютого 2011 р. до червня 2012 р., необхідна згода подружжя, оскільки Сімейним кодексом було визначено, що така нерухомість вважається спільною власністю подружжя;
9. **заява учасників спільної часткової власності про відмову від здійснення права переважної купівлі частки майна, що продається, або письмове повідомлення усіх інших учасників спільної часткової власності (як фізичних, так і юридичних осіб) про свій намір продати свою частку іншій особі** у разі продажу частки у праві власності на нерухоме майно. Порядок реалізації переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності регламентовано п. 5 глави 2 розділу IІ Порядку   вчинення нотаріальних дій нотаріусами України;
10. **технічний паспорт об’єкта нерухомості;**
11. **експертна грошова оцінка нерухомого майна, яка діє шість місяців з дати видачі;**
12. **документ, яким посвідчено право власності фізичних чи юридичних осіб на нерухоме майно.** Згідно з пп. 1.2 п. 1 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами Україниправо власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, інші будівлі та споруди, 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; 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. У разі коли державну реєстрацію права власності на житловий будинок, квартиру, дачу, садовий будинок, гараж, інші будівлі і споруди, що відчужуються, відповідно до закону проведено без видачі документа, що посвідчує таке право, право власності підтверджується на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього.