

Тема 12. Договори з житлом

Основні види договорів із житлом в Україні включають договір найму (оренди), купівлі-продажу, дарування, міни та договір оренди з викупом. Вони регулюють передачу прав власності або користування житловим приміщенням, письмово оформляються, а деякі, як-от оренди з викупом, вимагають нотаріального посвідчення.

Основні види договорів з житлом:

- Договір найму (оренди) житла: Власник передає житло для проживання на певний строк за плату. Письмова форма обов'язкова.

Стаття 810. Договір найму житла

1. За договором найму (оренди) житла одна сторона - власник житла (наймодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (наймачеві) житло для проживання у ньому на певний строк за плату.

2. Підстави, умови, порядок укладення та припинення договору найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, встановлюються законом.

3. До договору найму житла, крім найму житла, що є об'єктом права державної або комунальної власності, застосовуються положення цього Кодексу, якщо інше не встановлено законом.

Стаття 811. Форма договору найму житла

1. Договір найму житла укладається у письмовій формі.

2. Договір оренди житла з викупом підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

{Статтю 811 доповнено частиною другою згідно із Законом [№ 800-VI від 25.12.2008](#)}

{Частина третю статті 811 виключено на підставі Закону [№ 402-VII від 04.07.2013](#)}

Стаття 812. Предмет договору найму житла

1. Предметом договору найму житла можуть бути помешкання, зокрема квартира або її частина, житловий будинок або його частина.

2. Помешкання має бути придатним для постійного проживання у ньому.

3. Наймач житла у багатоквартирному будинку має право користування майном, що обслуговує будинок.

- Договір оренди житла з викупом: Особливий вид оренди, за яким після закінчення строку та сплати всіх платежів власність переходить до орендаря. Вимагає нотаріального посвідчення.

Стаття 810¹. Оренда житла з викупом

1. Оренда житла з викупом є особливим видом найму (оренди) житла, що може передбачати відступлення орендодавцем права вимоги боргу іншій особі - вигодонабувачу.

{Частина перша статті 810¹ із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 2367-VI від 29.06.2010](#)}

2. За договором оренди житла з викупом одна сторона - підприємство-орендодавець передає другій стороні - фізичній особі (особі-орендарю) житло за плату на довготривалій (до 30 років) строк, після закінчення якого або достроково, за умови повної сплати орендних платежів, житло переходить у власність орендаря.

3. Підприємство-орендодавець набуває право власності на попередньо обране особою-орендарем житло з метою подальшої передачі такого житла у довгострокову оренду з викупом такій особі та здійснює розпорядження таким житлом до його повного викупу.

4. Укладення та припинення договору оренди житла з викупом здійснюються на умовах та у порядку, визначених законом.

5. Істотними умовами договору оренди житла з викупом є:

- 1) найменування сторін;
- 2) характеристики житла, щодо якого встановлюються відносини оренди з викупом;
- 3) строк, на який укладається договір;
- 4) розміри, порядок формування, спосіб, форма і строки внесення орендних платежів та умови їх перегляду;
- 5) умови дострокового розірвання договору;
- 6) порядок повернення коштів у разі дострокового розірвання або припинення договору;
- 7) права та зобов'язання сторін;
- 8) відповідальність сторін;
- 9) інші умови, визначені законом.

{Частина п'ята статті 810¹ в редакції Закону [№ 2367-VI від 29.06.2010](#)}

6. До договору оренди житла з викупом застосовуються положення статей 811, 813-820, [823](#), [частини другої статті 825](#), [статей 826, 1232¹](#) цього Кодексу з урахуванням особливостей, встановлених законом.

7. Договір оренди житла з викупом є документом, що свідчить про перехід права власності на нерухоме майно від підприємства-орендодавця до особи-орендаря з відкладальними обставинами, визначеними законом.

• **Договір купівлі-продажу**: Передача житла у власність іншої особи за грошову суму.

Стаття 655. Договір купівлі-продажу

1. 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.

Стаття 656. Предмет договору купівлі-продажу

1. Предметом договору купівлі-продажу може бути майно (товар), яке є у продавця на момент укладення договору або буде створене (придбане, набуто) продавцем у майбутньому.

Особливості купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості визначаються законом.

{Частина перша статті 656 в редакції Закону [№ 2518-IX від 15.08.2022](#)}

2. Предметом договору купівлі-продажу можуть бути майнові права. До договору купівлі-продажу майнових прав застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не випливає із змісту або характеру цих прав.

3. Предметом договору купівлі-продажу може бути право вимоги, якщо вимога не має особистого характеру. До договору купівлі-продажу права вимоги застосовуються положення про відступлення права вимоги, якщо інше не встановлено договором або законом.

4. До договору купівлі-продажу, що укладається на організованих ринках капіталу та організованих товарних ринках, конкурсах, аукціонах (публічних торгах), договору купівлі-продажу валютних цінностей і договорів купівлі-продажу фінансових інструментів, укладених поза організованим ринком, застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не встановлено законом про ці види договорів купівлі-продажу або не випливає з їхньої суті.

{Частина четверта статті 656 в редакції Закону [№ 738-IX від 19.06.2020](#)}

5. Особливості договору купівлі-продажу окремих видів майна можуть встановлюватися законом.

Стаття 657. Форма окремих видів договорів купівлі-продажу

1. 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.

- **Договір дарування:** Безоплатна передача житла у власність іншій особі.

Стаття 717. Договір дарування

1. За договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність.

2. Договір, що встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, не є договором дарування.

Стаття 718. Предмет договору дарування

1. Дарунком можуть бути рухомі речі, в тому числі гроші та цінні папери, а також нерухомі речі.

2. Дарунком можуть бути майнові права, якими дарувальник володіє або які можуть виникнути у нього в майбутньому.

Стаття 719. Форма договору дарування

1. Договір дарування предметів особистого користування та побутового призначення може бути укладений усно.

2. Договір дарування нерухомої речі укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

- **Договір міни:** Обмін одного житлового приміщення на інше (або на інше майно). (Застосовуються положення про зобов'язання за договором купівлі-продажу житлового приміщення)

- **Договір довічного утримання:** Відчуження житла в обмін на утримання (догляд, харчування, гроші) до смерті відчужувача.

Стаття 744. Поняття договору довічного утримання (догляду)

1. За договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

Стаття 745. Форма договору довічного утримання (догляду)

1. Договір довічного утримання (догляду) укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

{Частина другу статті 745 виключено на підставі Закону [№ 1878-VI від 11.02.2010](#)}

Стаття 746. Сторони в договорі довічного утримання (догляду)

1. Відчужувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути фізична особа незалежно від її віку та стану здоров'я.

2. Набувачем у договорі довічного утримання (догляду) може бути повнолітня дієздатна фізична особа або юридична особа.

3. Якщо набувачами є кілька фізичних осіб, вони стають співвласниками майна, переданого їм за договором довічного утримання (догляду), на праві спільної сумісної власності.

Якщо набувачами є кілька фізичних осіб, їх обов'язок перед відчужувачем є солідарним.

4. Договір довічного утримання (догляду) може бути укладений відчужувачем на користь третьої особи.

Особливості договорів найму:

- Строк: Якщо в договорі не зазначено, він вважається укладеним на 5 років.
- Форма: Письмова, нотаріальне посвідчення необов'язкове, але бажане.
- Піднайом (суборенда): Передача наймачем житла в користування третій особі (потребує згоди власника).

Стаття 209. Нотаріальне посвідчення правочину

1. Правочин, який вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін.

Власник нерухомого майна має право встановити (скасувати) вимогу нотаріального посвідчення договору (внесення змін до договору), предметом якого є таке майно чи його частина, крім випадків, якщо відповідно до закону такий договір підлягає нотаріальному посвідченню. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на нерухоме майно та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

{Частина першу статті 209 доповнено абзацом другим згідно із Законом [№ 340-IX від 05.12.2019](#)}

{Частина перша статті 209 із змінами, внесеними згідно із Законами [№ 2289-VI від 01.06.2010](#), [№ 922-VIII від 25.12.2015](#) - щодо введення в дію зміни див. [пункт 1 розділу IX Закону № 922-VIII від 25.12.2015](#)}

2. Нотаріальне посвідчення правочину здійснюється нотаріусом або іншою посадовою особою, яка відповідно до закону має право на вчинення такої нотаріальної дії, шляхом вчинення на документі, в якому викладено текст правочину, посвідчувального напису.

3. Нотаріальне посвідчення може бути вчинене на тексті лише такого правочину, який відповідає загальним вимогам, встановленим [статтею 203](#) цього Кодексу.

4. За бажанням фізичної або юридичної особи будь-який правочин з її участю може бути нотаріально посвідчений.

{Частина четверта статті 209 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 340-IX від 05.12.2019](#)}

{Стаття 209 із змінами, внесеними згідно із Законом [№ 2664-IV від 16.06.2005](#)}

Стаття 210. Державна реєстрація правочину

1. Правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації.

2. Перелік органів, які здійснюють державну реєстрацію, порядок реєстрації, а також порядок ведення відповідних реєстрів встановлюються законом.

«Постановою Верховного Суду України у справі № 6-121цс13 від 11 грудня 2013р. зазначені прогалини було усунуто. Згідно Правової позиції Верховного Суду України спадкоємець має право вимагати визнання за ним права власності на неприватизовану квартиру, виключно у випадку, якщо спадкодавець за свого життя висловив волю (вчинив волевиявлення, а фактично односторонній правочин) на приватизацію такої квартири¹.

Висловлена Верховним Судом України правова позиція відповідає принципам верховенства права та справедливості. Проте, з позицій позитивізму такий підхід є суперечливим, принаймні, в частині невідповідності принципу верховенства закону, адже ЦК України прямо закріплює, що «якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації» (ч. 2 ст. 331 ЦК України). Іншими словами, з точки зору букви закону такий підхід має віднайти відповідні положення в актах цивільного законодавства, інакше порушується правило, започатковане ще в римському приватному праві: «*Judicis est jus dicere non dare*» (судді належить творити суд, а не створювати право).

З початком повномасштабного вторгнення виникло багато питань, пов'язаних, з різними проблемами, зокрема, - питання правового режиму майна, зокрема, житлових приміщень, що перебувають в різних зонах: сірій, непідконтрольній Україні, активних бойових дій, бойових зіткнень та інших; питання, які стосуються окремих категорій суб'єктів, зокрема, визначення правового режиму нерухомого майна, яке знаходиться на території України і належить фізичним особам громадянам РФ або юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства Російської Федерації; юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства України, кінцевим бенефіціарним власником, членом або учасником (акціонером), що має частку в статутному капіталі 10 і більше відсотків, якої є Російська Федерація, громадянин Російської Федерації, крім того, що проживає на території України на законних підставах, або юридична особа, створена та зареєстрована відповідно до законодавства Російської Федерації, щодо якого існує низка заборон та обмежень (відчуження, передача в заставу, будь-які інші дії, які мають чи можуть мати наслідком відчуження нерухомого майна), спрямованих на забезпечення звернення стягнень по зобов'язанням РФ перед Україною як суб'єкта відповідальності внаслідок шкоди, завданої збройною агресією РФ проти України та ін.. В останньому випадку правовий режим майна таких суб'єктів, а відповідно, і правовий режим реєстрації такого майна має особливий чи індивідуальний характер.

Постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2022 № 187 «Про забезпечення захисту національних інтересів за майбутніми позовами держави Україна у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації» на період дії

¹ Постанова Верховного Суду України у справі № 6-121цс13 від 11 грудня 2013 р. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/36369574>

воєнного стану в Україні було введено мораторій на вчинення правочинів щодо такого майна [9]. В ній закріплено також норму, що правочини (у тому числі довіреності), укладені з порушенням мораторію, визначеного пунктом 1 постанови, у тому числі якщо ними передбачається відповідне відчуження у майбутньому, є нікчемними. Кабінет Міністрів України Постановою від лютого 2022 р. № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану» обмежив посвідчення таких правочинів та вчинення реєстраційних дій щодо такого майна [10].

Зокрема, було встановлено, що незавершені нотаріальні дії за зверненням особи,

пов'язаної з державою-агресором, визначеної Постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2022 р. № 187 зупиняються, а у випадку звернення такої особи за вчиненням нотаріальної дії нотаріус або посадова особа, яка вчиняє нотаріальні дії, відмовляє у її вчиненні. Звичайно, що громадяни РФ, які прагнули реалізувати нерухоме майно в Україні були обурені цією постановою, особливо ті, які постійно проживають на території України, а ще більше ті, які підтримують України та прагнуть здійснювати матеріальну підтримку ЗСУ. В такому випадку підказка міститься в Постанові № 164, яка не обмежує волевиявлення щодо засвідчення справжності підпису на заяві про вихід з громадянства Російської Федерації. Закономірно, що не обмежуються в правах громадяни, які вийшли з громадянства РФ. Вочевидь, правовий режим зазначеного майна зумовлений правовим статусом суб'єкта, якому належать речові права на нього, а відтак, і правовий режим реєстрації прав на таке майно².

Наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» було затверджено Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України.

Глава 2. Посвідчення правочинів про відчуження та заставу майна

1. Документи, що подаються нотаріусу при вчиненні правочину про відчуження та заставу майна

1.1. Правочини щодо відчуження та застави майна, право власності на яке підлягає реєстрації, посвідчуються за умови подання документів, що посвідчують право власності (довірчої власності) на майно, що відчужується або заставляється, крім випадків, передбачених [пунктом 3](#) глави 7 розділу I цього Порядку, та у передбачених законодавством випадках, документів, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно в осіб, які його відчужують. У разі посвідчення правочинів щодо відчуження та застави 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.

²<https://visnyk.iful.edu.ua/%D0%B2%D0%B8%D0%BF%D1%83%D1%81%D0%BA-1830/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B4%D1%8E%D0%BA-%D1%80-%D0%B2-%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9-%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%BC-%D1%80%D0%B5%D1%94%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%97-%D0%BC/>

{Підпункт 1.1 пункту 1 глави 2 розділу II в редакції Наказу Міністерства юстиції № 235/5 від 27.01.2016}

1.2. 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 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, земельну ділянку, 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.

{Підпункт 1.2 пункту 1 глави 2 розділу II доповнено новим абзацом згідно з Наказом Міністерства юстиції № 235/5 від 27.01.2016}

{Підпункт 1.2 пункту 1 глави 2 розділу II із змінами, внесеними згідно з наказами Міністерства юстиції № 235/5 від 27.01.2016, № 405/5 від 14.02.2025}

1.3. Право довірчої власності підтверджується договором управління майном.

{Підпункт 1.4 пункту 1 глави 2 розділу II виключено на підставі Наказу Міністерства юстиції № 235/5 від 27.01.2016}

1.4. Право власності на земельну частку (пай) фізичних осіб, евакуйованих із зони відчуження, які відселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також фізичних осіб, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості, може бути підтверджене трудовою книжкою члена колективного або іншого сільськогосподарського підприємства чи нотаріально засвідченим витягом з неї за наявності в ній відповідного запису.

1.5. Доказом факту евакуації фізичних осіб із зони відчуження, відселення або їх самостійного переселення та членства в колективному або іншому сільськогосподарському підприємстві є довідки, видані обласними державними адміністраціями за місцем евакуації, відселення чи самостійного переселення про їх:

евакуацію, відселення чи самостійне переселення з територій, що зазнали радіоактивного забруднення;

членство в колективному або іншому сільськогосподарському підприємстві, яке розміщувалося на території, що зазнала радіоактивного забруднення.

1.6. Крім документа, що посвідчує право власності на житловий будинок, квартиру, садибу та інше нерухоме майно, право власності на яке підлягало реєстрації відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, та не зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, долучається документ, що підтверджує державну реєстрацію права власності на це майно (крім випадків, коли відомості про державну реєстрацію права власності містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою частиною Державного реєстру речових прав на нерухоме майно).

У разі якщо подані документи не містять усіх передбачених законодавством відомостей або в таких документах міститься суперечлива інформація, нотаріус може запитувати від відповідних суб'єктів (органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які видавали такі документи) інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для вчинення нотаріальної дії.

{Підпункт пункту 1 глави 2 розділу II із змінами, внесеними згідно з Наказами Міністерства юстиції [№ 1951/5 від 26.12.2012](#); [№ 888/5 від 15.05.2013](#), в редакції Наказу Міністерства юстиції [№ 235/5 від 27.01.2016](#)}

1.7. Якщо з поданих нотаріусу документів випливає, що житловий будинок, будівля, споруда тощо збудовані (або будуються) на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, нотаріус відмовляє в посвідченні договору відчуження житлового будинку та іншого нерухомого майна.

1.8. При посвідченні правочину щодо об'єкта житлової нерухомості та/або земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, відчужувач цього майна подає заяву про наявність / відсутність у малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб прав користування цим майном. З метою перевірки наявності / відсутності таких прав нотаріус має право додатково витребувати від фізичних та юридичних осіб відповідні відомості та документи.

{Підпункт 1.8 пункту 1 глави 2 розділу II із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства юстиції [№ 3851/5 від 04.12.2017](#); в редакції Наказів Міністерства юстиції [№ 2785/5 від 27.08.2018](#), [№ 14/5 від 02.01.2025](#)}

{Підпункт 1.9 пункту 1 глави 2 розділу II виключено на підставі Наказу Міністерства юстиції [№ 14/5 від 02.01.2025](#)}

1.9. У разі посвідчення правочину, спрямованого на відчуження земельної ділянки, нотаріус перевіряє відсутність (наявність) обмежень (обтяжень) такої земельної ділянки. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановленого обмеження (обтяження). Про встановлене обмеження (обтяження) та його зміст нотаріус зазначає в тексті договору.

1.10. При посвідченні правочинів відчуження земельних ділянок у випадках, встановлених [статтею 13](#) Закону України „Про оцінку земель” та [статті 172](#) Податкового кодексу України, нотаріус вимагає надати йому документи про грошову оцінку відчужуваної земельної ділянки.

{Підпункт пункту 1 глави 2 розділу II із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства юстиції № 1247/5 від 24.04.2018}

Під час проведення операцій з продажу (обміну) фізичними особами об'єктів нерухомості у значеннях, наведених у [Податковому кодексі України](#), а також в інших випадках, визначених законодавством України, нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна, яка визначена суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання приватної форми власності, виключним видом діяльності якого є оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (у тому числі правочинів, що підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації), який отримав сертифікат суб'єкта оціночної діяльності за напрямом оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, та інформація про якого включена до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності за напрямом оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.

{Підпункт пункту 1 глави 2 розділу II доповнено абзацом згідно з Наказом Міністерства юстиції № 766/5 від 21.05.2012 - зміни втратили чинність на підставі Наказу Міністерства юстиції № 880/5 від 14.06.2012}

Нотаріусом не вимагається звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки, яка відчужується юридичною особою, якщо інше не встановлено [статтею 13](#) Закону України «Про оцінку земель».

{Підпункт пункту 1 глави 2 розділу II доповнено новим абзацом згідно з Наказом Міністерства юстиції Міністерства юстиції № 1247/5 від 24.04.2018}

1.11. Для посвідчення договору про передачу права власності на земельну ділянку на користь органу державної влади або органу місцевого самоврядування нотаріусу подаються також заява власника земельної ділянки та рішення органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади про згоду на одержання права власності на таку земельну ділянку.

1.12. У разі наявності накладеної нотаріусом заборони відчуження майна, обтяження такого майна іпотекою договір про відчуження такого майна посвідчується за згодою кредитора, крім встановлених законом випадків, коли відчуження такого майна заборонено.

Наявність заборони відчуження або накладеного виконавцем у процесі виконавчого провадження арешту державного або комунального майна, крім арешту, накладеного в кримінальному провадженні, відсутність згоди кредитора на продаж державного або комунального майна, що перебуває в заставі (іпотеці), а також відсутність згоди контролюючого органу на відчуження майна, яке перебуває в податковій заставі, у випадку, передбаченому [пунктом 92.4](#) статті 92 Податкового кодексу України, не є підставою для відмови в нотаріальному посвідченні договору купівлі-продажу, що укладається у процесі приватизації єдиного майнового комплексу державного або комунального підприємства, до складу якого входить таке майно. При цьому згода кредитора на укладення такого договору не вимагається.

{Підпункт 1.12 пункту 1 глави 2 розділу II доповнено новим абзацом згідно з Наказом Міністерства юстиції № 405/5 від 14.02.2025}

{Підпункт 1.12 пункту 1 глави 2 розділу II в редакції Наказу Міністерства юстиції № 14/5 від 02.01.2025}

1.13. Передача в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку прав на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, об'єктів незавершеного будівництва та майнових прав на них.

{Підпункт пункту 1 глави 2 розділу II виключено на підставі Наказу Міністерства юстиції № 235/5 від 27.01.2016}

1.14. Після завершення будівництва будівля (споруда), житловий будинок або житлова квартира залишається предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору.

1.15. Правочини про відчуження або заставу (іпотеку) майна, яке передано за договором управління, посвідчуються нотаріусом за наявності письмової згоди установника управління.

Справжність підпису на заяві установника управління про згоду на укладання таких правочинів повинна бути засвідчена в нотаріальному порядку.

1.16. При приватизації майна державних підприємств шляхом його викупу, продажу на аукціоні, за конкурсом між продавцем і покупцем укладається відповідний договір купівлі-продажу, що підлягає нотаріальному посвідченню.

Укладання таких договорів здійснюється з дотриманням вимог чинного законодавства про приватизацію.

1.17. Нотаріус посвідчує правочин, який передбачає будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості та об'єкти незавершеного будівництва, крім їх успадкування та дарування, за наявності документа про сплату до бюджету податку на доходи фізичних осіб, обчисленого з ціни, зазначеної у правочині, але не нижче вартості такого нерухомого майна, визначеної суб'єктом оціночної діяльності згідно з вимогами нормативно-правових актів з оцінки майна, у випадках, визначених [статтею 172](#) Податкового кодексу України, та висновку про вартість майна.

У справах нотаріуса залишається копія висновку про вартість майна, складеного суб'єктом оціночної діяльності, на якій проставляється відмітка «згідно з оригіналом» із зазначенням дати та проставленням підпису нотаріуса. Звіт про оцінку майна повертається особам, що його подали.

{Підпункт пункту 1 глави 2 розділу II доповнено новим абзацом згідно з Наказом Міністерства юстиції № 3851/5 від 04.12.2017; із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства юстиції № 1247/5 від 24.04.2018}

{Пункт 1 глави 2 розділу II доповнено підпунктом згідно з Наказом Міністерства юстиції № 888/5 від 15.05.2013; в редакції Наказу Міністерства юстиції № 563/5 від 25.03.2014; із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства юстиції № 3851/5 від 04.12.2017}

1.18. Нотаріус посвідчує договір про придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування / фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката, що укладається в порядку надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна відповідно до [Закону України](#) «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів,

диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України», за наявності житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості, який перевіряється за відомостями Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України. Вказаний договір посвідчується нотаріусом з урахуванням [Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна](#), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 року № 600.

{Абзац перший підпункту 1.18 пункту 1 глави 2 розділу II із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства юстиції № 14/5 від 02.01.2025}

Одночасно з посвідченням зазначеного договору нотаріус: накладає заборону відчуження предмета договору строком на п'ять років; вносить до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, відомості, передбачені [Порядком надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна](#), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 року № 600.

Термін «об'єкт житлової нерухомості» вживається в цьому Порядку у значенні, наведеному у [Законі України](#) «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України».

{Підпункт 1.18 пункту 1 глави 2 розділу II доповнено новим абзацом згідно з Наказом Міністерства юстиції № 14/5 від 02.01.2025}

{Пункт 1 глави 2 розділу II доповнено підпунктом згідно з Наказом Міністерства юстиції № 2985/5 від 18.08.2023}

1.19. Нотаріус зобов'язаний видати сторонам правочину письмову довідку про розмір плати за вчинення відповідної нотаріальної дії. Така довідка має бути підписана нотаріусом та скріплена його печаткою.

{Пункт 1 глави 2 розділу II доповнено новим підпунктом згідно з Наказом Міністерства юстиції № 806/5 від 23.05.2014}