

## ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ; СЬОГОДЕННІ ПРОБЛЕМИ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ

Доп. - Калашникова М. В., студ. гр. Ю – 31.  
Наук. кер. - ст. викл. Бордюк Ю. В.

Це питання регулюється Цивільним кодексом України від 1 січня 2004 року, у статтях 181, 657. Нерухомість – це всі об'єкти, що розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без зміни або знищення їх цільового призначення. Статтею 657 визначається необхідна форма договору: у письмовій формі підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації, у разі недодержання – є нікчемним.

Договір є двостороннім, реальним, публічним, посвідченим за місцем знаходження нерухомості, потребує підтвердження права власності, містить спеціальні правила інвентаризації, і державного посвідчення окремо державної ділянки і окремо нерухомого майна – за недодержання цих вимог нотаріус може відмовити у здійсненні правочину.

Необхідним документом відповідно до статті 73 Закону України «Про нотаріат» від 02.09.03. № 3425-ХІІ є обов'язкова перевірка чи є наявність чи відсутність заборони на відчуження об'єкта нерухомого майна. Випадками заборони є коли: банк, установа чи організація надала позичку на будівництво, кредит на ремонт житла; при посвідченні договору довічного утримання, при договорі застави, тощо, що передують нотаріальному посвідченню.

Зняття цієї заборони видається при наявності свідоцтва банку, установи; документів судових чи слідчих органів, а також органами БТІ (бюро технічної інвентаризації), що проводять інвентаризацію майна, видають витяги про реєстрацію прав власності на нерухоме майно, та витяги з Єдиного реєстру, що здійснюється за плату, встановлену Міністерством Юстиції України наказом № 6/5 від 28.01. 03

року, ціни встановлюються на міському рівні міськими державними адміністраціями.

Інші документи, що необхідно надати нотаріусу при посвідченні відповідно до «Інструкції про вчинення нотаріальних дій» є оформленням повідомлення учасників спільної часткової власності. А саме, відповідно до ст. 83 Закону України «Про нотаріат» - нотаріальне посвідчене свідоцтво, або заяв учасників спільної власності, справжність підпису на яких повинно бути нотаріально посвідчена.

Також додається правостановлюваний документ з поміткою про можливість відчуження. Інші документи визначені «Тимчасовим положенням про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно» № 20/5 від 03.03.04 року, зареєстроване 18 лютого 2004 року в Міністерстві Юстиції України.

Відповідно до Закону України «Про податок з доходів з фізичних осіб» від 1 лютого 2004 року оподаткування при нотаріальному посвідченні договору купівлі продажу нерухомого майна здійснюється за новими тарифами. Так, що якщо громадянин продає куплену ним нерухомість до 2005 року площею 100 м<sup>2</sup>, він сплачує податок у розмірі 1% від вартості, якщо понад 100 м<sup>2</sup> – 5%. Після 1 січня 2005 року оподаткування здійснюється за єдиною ставкою – 13% (а з 2007 року – 15%) – вирахування здійснюватиметься з вартості майна попереднього власника, це посвідчується нотаріально.

Але питання, чи захоче власник нерухомого майна проходити всі ці процедури і втратити такі кошти з продажу нерухомості?