**Документы, необходимые на сделку:**

**1. Правоустанавливающие документы на отчуждаемую квартиру (обязанность продавцов).**

***В нашем случае***: - Свидетельство о праве собственности на жилье; - Свидетельство о праве на наследство на каждого продавца)

Основание для истребования - ст.55 Закона Украины «О нотариате»,пп.1.2. п.1 главы 2 раздела II Порядка совершения нотариальных действий нотариусами Украины (дальше - ***Порядок***).

**2. Извлечение из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество по отчуждаемой квартире (обязанность продавцов).**

***В нашем случае: Вопрос о регистрации свидетельства о приватизации на первого продавца и получении извлечения из реестра по обоим продавцам решается продавцами самостоятельно с нотариусом.***

Основание для истребования – пп. 1.7. п.1 главы 2 раздела II Порядка.

**3. Технический паспорт на квартиру (обязанность продавцов)** (когда в документах, подтверждающих право собственности, отсутствуют сведения о технической характеристике квартиры).

***В нашем случае: Наличие технического паспорта на сделку и указание на его передачу от продавцов к покупателю в договоре купли-продажи считаю необходимым.***

Основание для истребования – п.42 Порядка государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество.

**4. Наличие письменного согласия совладельца общей совместной собственности или общей долевой собственности, необходимость согласия супруга или отказ от права преимущественной покупки от совладельца, если отчуждается доля (обязанность обеих сторон).**

***В нашем случае: документы от продавцов свидетельствуют о единоличной собственности на жилье каждого продавца (приватизация, наследство). В данном случае решение о необходимости наличии согласия принимает нотариус. Продавец в браке оформляет согласие супруги на покупку жилья.***

Основание для истребования – ч.1,2 ст.362 ГК (Гражданского Кодекса) Украины, ч.1 ст.60 СК (Семейного Кодекса) Украины, ч.3 ст.65 СК Украины, пп. 4.2., 4.4., 5.1., 5.2., 5.5. главы 1 раздела II Порядка.

**5. Справка о составе семьи по отчуждаемой квартире (обязанность продавцов)** (из ЖЭУ или из иного уполномоченного органа по вопросам регистрации места проживания). Справка подтверждает наличие или отсутствие малолетних (до 14 лет) и/или несовершеннолетних (до 18 лет) детей среди собственников или пользователей квартиры, отвечает на вопрос о необходимости получения разрешения органов опеки и попечительства на сделку, а также о необходимости оформления согласия родителей на отчуждение квартиры несовершеннолетним.

***В нашем случае: Если на момент оформления сделки продавцы не снялись с регистрации, считаю необходимым выяснять наличие у продавцов детей (свидетельство о рождении). В случае наличия таковых (детей) при таких обстоятельствах, считаю необходимым получить от зарегистрированных продавцов справки о регистрации их детей по адресу, отличному от адреса покупаемой квартиры.***

***В любом случае справка должна содержать ФИО зарегистрированного (при наличии такового) и его год рождения.***

Основание для истребования – ч.2,3 ст.177 СК Украины, п.4 ст.12 Закона Украины «Об основах социальной защищенности бездомных лиц и беспризорных детей», пп. 1.9., 1.10. п.1 главы 2 раздела II Порядка.

**6. Справка об отсутствии долгов по всем коммунальным платежам (газ, вода, свет, тепло, отдельные услуги при наличии таковых) (обязанность продавцов).**

Основания для истребования – предварительный договор.

**7. Отчет об оценочной стоимости квартиры (обязанность продавцов).**

Основания для истребования – ст.ст. 172.3., 172.4. НК (Налогового Кодекса) Украины, пп. 1.12. п.1 главы 2 раздела II Порядка.

**8. Паспорта и налоговые номера всех участников договора (обязанность обеих сторон).**

***В нашем случае: Наличие оригиналов паспорта и кода на сделку у всех, в том числе тех, кто дает согласие, обязательно. Для супругов также обязательно наличие оригинала свидетельства о заключении брака.***

Основание для истребования – ст.ст.43, 44 Закона Украины «О нотариате», п.1 главы 4 раздела I и п.8главы 7 раздела I Порядка.

**9. Документы об оплате всех необходимых налогов и сборов (обязанность обеих сторон).**

***В нашем случае: По сделке оплачиваются нотариальные услуги (оплачивается поровну сторонами по предварительному договору); гос. пошлина - оплачивают продавцы; сбор в пенсионный фонд – 1% о суммы сделки – оплачивает покупатель (при условии отсутствия доказательств первой покупки недвижимости).***

Основания для истребования – ст.172.3. НК Украины, п.9 ст.1 Закона Украины «О сборе на обязательное государственное пенсионное страхование», пп.1.20. главы 2 раздела II Порядка.

**10. Иные документы, необходимые для нотариального удостоверения договора (обязанность обеих сторон)** (если поданные документы не содержат всех сведений или в таких документах содержится противоречивая информация, нотариус может запросить от соответствующих органов или лиц, выдавших документ информацию (справки, копии документов), необходимую для совершения нотариального действия и/или государственной регистрации прав).

***В нашем случае: Отдельно будет решаться нотариусом.***

Основание для истребования – ст.ст. 4, 46 Закона Украины «О нотариате», п.1.7., п.1 главы 2 раздела II Порядка.

**Алгоритм действий по сделке:**

**1. Изготовление проекта договора.** Текст изготавливается для согласования всех условий сторонами на простом листе, шрифт размером 12-14, гарнитура Times New Roman. Текст должен быть изложен понятно, четко, грамотно, с соблюдением действующего законодательства.

Основание - п.5.9., 6.12. Правил ведения нотариального делопроизводства.

**2. Обеспечение ознакомления всех сторон договора с его содержанием.**

Основание – п.3 главы 9 раздела I Порядка.

**3. Осуществление нотариусом всех необходимых проверок.**

***1)*** ***проверка отсутствия налогового залога на основании ФИО и налоговых номеров каждой стороны договора по данным ГРОДИ*** (Государственного реестра обременений движимого имущества). Основание – пп.2.2. п.2 главы 2 раздела II Порядка. **За выдачу каждого извлечения плата в размере 34 грн.**, каждое извлечение печатается на спец. бланках Минюста Украины, подписывается и пропечатывается нотариусом.

***2) проверка отсутствия запрета и ареста и отсутствие обременения отчуждаемой квартиры ипотекой.*** Проверка осуществляется в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество:

***-*** по регистрационному номеру квартиры (при его наличии) Основание – п.11 Порядка ведения Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество. Оплата – **51 грн.**;

- по данным объекта (квартиры). Оплата – **51 грн.**;

- по данным субъекта-продавца. Оплата – **51 грн. за каждое извлечение** (витяг).

Данные всех проверок распечатываются на простых листах, подписываются и пропечатываются нотариусом.

***3) проверка сведений о записях в так называемых «старых реестрах» - в Едином реестре запретов отчуждения объектов недвижимого имущества и в Государственном реестре ипотек.*** Данные проверки распечатываются на простых листах **бесплатно**, подписываются и пропечатываются нотариусом.

***4) проверка документов, изложенных на специальных бланках, по данным Единого реестра специальных бланков нотариальных документов.*** Осуществляется **бесплатно**. Основание – п.4 глава 8 раздела I Порядка, пп.3.1. п.3 Порядка ведения Единого реестра специальных бланков нотариальных документов.

**4. Изготовление нотариусом согласованного сторонами текста договора не менее чем в двух экземплярах на нотариальных бланках.**

Основание – пп.2.1. п.2 главы 1 раздела II Порядка.

**5. Оформление соответствующих согласий/заявлений на совершение сделки.**

Основание - ч.1,2 ст.362 ГК (Гражданского Кодекса) Украины, ч.1 ст.60 СК (Семейного Кодекса) Украины, ч.3 ст.65 СК Украины, пп. 4.2., 4.4., 5.1., 5.2., 5.5. главы 1 раздела II Порядка.

**6. Осуществление полного расчета между сторонами.** Вопрос расчетов касается нотариуса только косвенным образом (стороны должны подтвердить ему об осуществлении полного расчета по договору). По Постановлению НБУ № 210 от 06.06.2013 г. расчеты свыше 150 тыс.грн. производятся безналично. При официальной оплате гос.пошлины и сборов риски отмены сделки при расчете наличными – минимальны. Покупатель вправе получить расписку от продавца о получении последним денег по договору. Основание – ч.1 ст.545 ГК Украины.

**7. Подписание всеми сторонами всех экземпляров договора.**

**8. Оформление заявления продавца об осуществлении с ним покупателем полного расчета по договору или указание о полном расчете по тексту договора. В договоре следует обязательно указать, что задаток, переданный продавцам, входит в оплату покупателя по договору.**

**9. Проведение нотариусом государственной регистрации права собственности на квартиру за покупателем.**

Основание – Закон Украины «О государственной регистрации вещных прав и их обременений».

**Образец расписки:**

**РАСПИСКА**

г. Харьков «\_\_\_\_\_\_» ноября 2015 года

Мы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г., идентификационный номер - \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(проживаю) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и \_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_г., идентификационный номер - \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная(проживаю) по адресу: г. Харьков, ул. \_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_, кв.\_\_\_\_, данной распиской подтверждаем, что получили от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г., зарегистрированного(проживающего) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_цифрами\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_прописью\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_вид валюты\_\_\_\_\_ в счет полной оплаты по договору купли-продажи квартиры № 21, расположенной по адресу: г. Харьков, проезд \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

Претензий по сумме полученных нами средств, а также иных претензий имущественного и неимущественного характера, связанных с передачей указанных средств, к Бесшапочному Артему Викторовичу не имеем.

Передача средств проведена в присутствии свидетелей:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г., идентификационный номер - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(проживаю) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г., идентификационный номер - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(проживаю) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО Свидетеля-1\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО Свидетеля-2\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Расписку пишет один из продавцов от руки в одном экземпляре, никаких помарок/исправлений в тексте не допускается (иначе переписывает).

**Образец договора купли-продажи:**

***Д О Г О В І Р***

***КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ КВАРТИРИ***

*Місто Харків, \_\_\_\_\_\_\_ листопада дві тисячі п’ятнадцятого року.*

Ми: з однієї сторони – ***\_\_\_\_\_\_\_***, проживаю в м. Харкові, вул. \_\_\_\_\_\_\_, буд. \_\_\_, кв. \_\_\_\_, реєстраційний номер облікової картки платника податків 5555566666, надалі за текстом ***«ПРОДАВЕЦЬ»***, та з другої сторони – ***\_\_\_\_\_\_\_\_***,проживаю в м. Харкові, вул. \_\_\_\_\_\_\_, буд. \_\_\_, кв. \_\_\_\_, реєстраційний номер облікової картки платника податків 9999900000, надалі за текстом ***«ПОКУПЕЦЬ»***, діючи добровільно, відповідно до власного вільного волевиявлення, що відповідає нашій внутрішній волі, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам’яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів,

**уклали даний договір про наступне:**

1. ***Продавець*** продав та передав ***Покупцю***, а ***Покупець*** купив та прийняв від ***Продавця*** квартиру під №\_\_\_\_ (\_\_\_\_), що знаходиться в будинку під №\_\_\_ (\_\_\_\_\_), розташованому по вулиці \_\_\_\_\_\_\_ в місті Харкові, реєстраційний номер 11111111.

         2. Відчужувана квартира належить \_\_\_\_\_\_ на підставі договору купівлі-продажу квартири, посвідченого \_\_\_\_\_, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, \_\_\_\_ року, реєстровий номер \_\_\_\_\_\_. Реєстрація права власності проведена Комунальним підприємством «\_\_\_\_\_\_\_ міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об’єкти нерухомого майна» \_\_\_\_\_\_ року, право власності зареєстровано в реєстровій книзі д.\_\_\_\_ за реєстровим номером \_\_\_\_\_\_ (витяг про державну реєстрацію прав №\_\_\_\_\_\_, виданий Комунальним підприємством «\_\_\_\_\_ міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об’єкти нерухомого майна» \_\_\_\_\_\_\_ року).

3. Вищезазначена квартира складається з трьох жилих кімнат. Площа вищевказаної квартири складає: загальна площа – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., житлова площа – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

4. Згідно з даними, що містяться у витягу з реєстру прав власності на об’єкти нерухомого майна, виданому Комунальним підприємством «\_\_\_\_ міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об’єкти нерухомого майна» 05.07.2011 року за №54765467, вартість відчужуваної квартири становить 64517 (шістдесят чотири тисячі п’ятсот сімнадцять) гривень 20 (двадцять) копійок.

5. ***Продавець*** свідчить, що дійсно є власником квартири, не має обмежень щодо свого права розпорядження квартирою, ні квартира, ні будь-яка її частина на момент укладення цього договору нікому іншому не продана, не подарована, не відчужена іншим способом, не надана в іпотеку, не передана в оренду чи безоплатне користування, не є предметом обтяження, в податковій заставі і під забороною (арештом) не перебуває, права третіх осіб (права наймача, право застави, право довічного утримання тощо) щодо квартири відсутні, питання права власності на квартиру не є предметом судового розгляду, будь-які спори відносно зазначеної квартири відсутні, квартира не внесена до статутного капіталу юридичних осіб, у квартирі не зареєстровано місцезнаходження юридичної особи.

***Продавець*** повідомлений нотаріусом, що відповідно до ст. 659 Цивільного кодексу України у разі невиконання вимоги щодо попередження ним покупця про права третіх осіб на квартиру покупець має право вимагати зниження ціни або розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб. Згідно з ч. 1 ст. 661 Цивільного кодексу України у разі вилучення за рішенням суду квартири у покупця на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу квартири, продавець має відшкодувати покупцеві завдані йому збитки, якщо покупець не знав або не міг знати про наявність цих підстав.

6. ***Продавець*** свідчить, що квартира перебуває в належному технічному стані, прихованих дефектів, недоліків, самовільних перепланувань в квартирі немає, квартира є придатною для використання за призначенням.

Квартира, що продається, оглянута ***Покупцем*** до підписання цього договору. На момент огляду будь-яких недоліків, які перешкоджали б її використанню за призначенням, не виявлено. ***Покупець*** заявляє, що не має будь-яких претензій до ***Продавця*** з приводу якісних технічних характеристик відчужуваної квартири.

7. За домовленістю ***Сторін***, продаж квартири вчинено за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гривень 00 копійок, які ***Продавець*** одержав в повному обсязі від ***Покупця*** до моменту підписання цього договору. Фінансових або будь-яких інших претензій з приводу проведеного розрахунку ***Сторони*** одна до одної не мають.

8. За даними довідки, виданої Житлово-експлуатаційною конторою №103 в м. Харкові \_\_\_\_\_ року, у квартирі, яка є предметом даного договору, зареєстровано місце проживання трьох осіб: \_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_ року народження, \_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_ року народження, та \_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_ року народження. ***Продавець*** зобов’язується з членами своєї сім’ї зняти з реєстрації місце свого проживання в вищезазначеній квартирі до \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) року та звільнити продану квартиру до \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) року.

9. ***Продавець*** заявляє, що на момент оформлення цього договору не має заборгованості по сплаті комунальних послуг, послуг за користування електроенергією, послуг зв’язку та інших послуг, пов’язаних з користуванням квартирою.

10. Згідно з ч. 4 ст. 334 Цивільного кодексу України право власності на вищезазначену квартиру виникає у ***Покупця*** з моменту державної реєстрації договору.

11. На виконання вимог ч. 2 ст. 662 Цивільного кодексу України ***Продавець*** передав ***Покупцю*** технічний паспорт та інші документи, що стосуються квартири.

12. На виконання вимог ч. 9 ст. 1, ч. 10 ст. 4 та ч. 8 ст. 2 Закону України «Про збір на обов’язкове державне пенсійне страхування» сплату збору на обов’язкове державне пенсійне страхування в розмірі 1% від вартості квартири, зазначеної в п. 7 даного договору, здійснює ***Покупець***. На виконання вимог ч. 3 ст. 3 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» сплату державного мита за ставкою 1% від суми, вказаної в п. 7 даного договору, здійснює ***Продавець***. Витрати, пов’язані з нотаріальним посвідченням цього договору ***Сторони*** несуть порівну.

13. Нотаріусом роз‘яснено ***Сторонам*** положення чинного законодавства щодо порядку укладення договорів купівлі-продажу, підстав та наслідків визнання їх недійсними, зміст Правил користування приміщеннями житлових будинків в редакції Постанови КМ України від 24.01.2006 року №45, зміст   
статей 203, 655-697 Цивільного кодексу України, статей 59-65, ст. 74 Сімейного кодексу України, ст. 12 Закону України “Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей”, ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» та ст. 182 Цивільного кодексу України щодо державної реєстрації прав на нерухоме майно.

         14. ***Продавець*** стверджує, що документи, які підтверджують його право власності на квартиру, та всі надані ним відомості відносно зазначеної квартири є достовірні та правдиві. В разі, коли документи чи відомості щодо вищезазначеної квартири виявляться недостовірними, неправдивими, ***Продавець*** зобов’язаний відшкодувати заподіяні***Покупцю*** збитки та витрати у повному обсязі.

15. Ми, ***Сторони***, підтверджуємо, що цей договір відповідає нашим дійсним намірам і не носить характеру фіктивного та удаваного правочину, укладається нами у відповідності зі справжньою нашою волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску та на вигідних для нас умовах і не є результатом впливу тяжких обставин, договір укладається нами без застосування обману чи приховування фактів, які мають істотне значення, ми однаково розуміємо значення, умови договору, його природу і правові наслідки, бажаємо настання саме тих правових наслідків, що створюються даним договором, а також свідчимо, що договором визначені всі істотні умови, про що свідчать наші особисті підписи на договорі.

16. ***Сторони*** підтверджують, що домовились і не мають жодних зауважень, доповнень або суперечностей відносно умов даного договору.

         17. Договір складено в двох примірниках, один з яких зберігається в справах приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, другий видається ***Покупцю***.

18. Нотаріусом роз’яснено зміст ст. 182 Цивільного кодексу України, відповідно до якої, право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом.

         19. ***Продавець*** в поданій ним заяві повідомив, що квартира, яка є предметом даного договору, придбана ним не в шлюбі та не є спільною сумісною власністю. Про зміст цієї заяви нотаріусом доведено до відома ***Покупця***.

Дружина ***Покупця*** надала свою згоду на купівлю ним вищевказаної квартири і укладення даного договору в заяві, справжність підпису на якій засвідчено \_\_\_\_\_\_\_\_, приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу, \_\_\_\_.11.2015 року, реєстровий номер \_\_\_\_\_\_\_.

ПІДПИСИ: *ПІДПИС (\_\_\_\_\_\_\_\_)*

*ПІДПИС (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)*

ПОСВІДЧУВАЛЬНИЙ НАПИС НОТАРІУСА