

Міністерство освіти і науки України
Західноукраїнський національний університет
Юридичний факультет

Кафедра цивільного права і процесу

МІЖДИСЦИПЛІНАРНА КУРСОВА РОБОТА

з дисципліни: Цивільне право

на тему: «Договір купівлі-продажу нерухомого майна»

Студент групи ПР-32

Бойчук М.

Керівник:

д.ю.н., професор Лукасевич-Крутник І. С.

Національна шкала _____

Кількість балів: _____ Оцінка: ECTS _____

Члени комісії _____

(підпис)

(прізвище та ініціали)

Тернопіль – 2025

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА.....	6
1.1. Поняття та правова природа договору купівлі-продажу нерухомого майна.....	6
1.2. Історичний розвиток правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомості.....	8
1.3. Порівняння договору купівлі-продажу з іншими видами цивільно-правових договорів.....	10
Висновок до розділу 1.....	11
РОЗДІЛ 2. СТОРОНИ, ПРЕДМЕТ ТА ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ.....	13
2.1. Продавець і покупець: правовий статус сторін та їх права та обов'язки.....	13
2.2. Предмет договору: види нерухомого майна та його правовий режим.....	14
2.3. Форма, істотні умови та державна реєстрація договору купівлі-продажу нерухомого майна.....	16
Висновок до розділу 2.....	18
РОЗДІЛ 3. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ТА ПРАКТИКА ЗАСТОСУВАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ.....	20
3.1. Нормативно-правове регулювання договору купівлі-продажу нерухомості в Україні.....	20
3.2. Проблеми та перспективи вдосконалення правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомості.....	22
Висновок до розділу 3.....	24
ВИСНОВОК.....	26
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	29

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. У контексті формування правової держави та забезпечення верховенства права в Україні особливої значущості набуває правове регулювання інституту договору купівлі-продажу нерухомого майна, як одного з найпоширеніших і водночас юридично складних механізмів обігу об'єктів цивільних прав. З огляду на високу економічну цінність нерухомості, цей договір виконує ключову роль у забезпеченні реалізації права приватної власності, стабільності майнових правовідносин, а також у гарантуванні правової визначеності у сфері реального сектору економіки. Актуальність зумовлена також наявністю численних судових спорів, проблем із реєстрацією прав, законодавчими колізіями та викликами цифровізації правового обігу майна. Усе це потребує системного аналізу й теоретичного осмислення.

Науково-практичне значення дослідження полягає у визначенні ключових ознак, проблемних питань та перспектив правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомості в умовах сучасного правового розвитку. Здобуті результати мають значення як для подальшої наукової розробки теми, так і для практичного використання в діяльності нотаріусів, юристів, суддів, державних реєстраторів та інших суб'єктів, які здійснюють правозастосування у сфері обігу нерухомого майна. Також дослідження може слугувати теоретичною базою для вдосконалення законодавства.

Метою дослідження є комплексний аналіз договору купівлі-продажу нерухомого майна як інституту цивільного права, з урахуванням його нормативного наповнення, доктринального осмислення, судової практики та напрямів подальшого вдосконалення правового регулювання.

Для реалізації мети у курсовій роботі поставлено **наступні завдання:**

1. охарактеризувати поняття, правову природу та основні ознаки договору купівлі-продажу нерухомості;

2. проаналізувати історичний розвиток правового регулювання зазначеного інституту;
3. порівняти договір купівлі-продажу з іншими видами цивільно-правових договорів;
4. дослідити правовий статус сторін договору, предмет, форму та істотні умови;
5. визначити нормативно-правову базу регулювання договору купівлі-продажу нерухомості;
6. виявити основні проблеми правозастосування та запропонувати шляхи вдосконалення регулювання.

Ступінь наукового дослідження теми у вітчизняній літературі є значним. Проблематиці договорів купівлі-продажу нерухомого майна присвячено низку фундаментальних праць. Зокрема, ґрунтовний аналіз правового режиму предмета договору подано в роботах К. Поляник, Г. Парусової та О. Коломиса, які акцентують на суттєвості ціни та конкретизації об'єкта. Питання державної реєстрації, нотаріального посвідчення та механізму захисту прав сторін аналізуються в публікаціях Ю. Бордюк, Я. Ярославського та Ю. П. Лукавого. Особливості правового режиму земельних ділянок та незавершеного будівництва розглядалися у працях Ю. Седих, Л. Тимченко, а також Г. Парусової. У цілому, наукова література демонструє зацікавленість дослідників у вивченні теми, однак комплексні міждисциплінарні дослідження з урахуванням сучасної практики ще потребують подальшого розвитку.

Об'єктом дослідження є цивільно-правові зобов'язання, що виникають із договору купівлі-продажу нерухомого майна.

Предметом дослідження є сукупність правових норм, наукових підходів та практичних аспектів, що регулюють укладення, виконання, зміну, припинення та оскарження договору купівлі-продажу нерухомості.

Для досягнення поставленої мети у роботі використано **комплекс методів**, зокрема:

- загальнонаукові методи: аналіз, синтез, індукція, дедукція, аналогія, порівняння;
- спеціально-юридичні методи: формально-догматичний — для інтерпретації нормативного матеріалу;
- системно-структурний — для побудови логіки дослідження договору як правового інституту;
- історико-правовий — для вивчення етапів розвитку правового регулювання;
- порівняльно-правовий — для співставлення договору купівлі-продажу з іншими видами зобов'язань;
- метод правового моделювання — для формулювання пропозицій з удосконалення правового регулювання.

Структура курсової роботи. Курсова робота складається з вступу, трьох розділів, які об'єднують дев'ять підрозділів, висновків, списку використаних джерел (31 найменування на 3 сторінках). Загальний обсяг роботи становить 32 сторінки, з яких основний текст – 28 сторінок.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

1.1. Поняття та правова природа договору купівлі-продажу нерухомого майна

Поняття договору купівлі-продажу нерухомого майна в сучасному цивільному праві є правовою конструкцією, що охоплює взаємні обов'язки продавця та покупця, спрямовані на передачу права власності на об'єкт нерухомості в обмін на грошову компенсацію. Цивільний кодекс України у статті 655 визначає договір купівлі-продажу як угоду, за якою одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає це майно і сплачує за нього певну грошову суму [27]. Особливості правового регулювання договору щодо нерухомого майна полягають у його публічному характері, обов'язковості державної реєстрації прав та нотаріального посвідчення у передбачених законом випадках.

Є підстави вважати, що договір купівлі-продажу нерухомості не просто виконує функцію обміну об'єктами власності, а також слугує інструментом упорядкування правових відносин між сторонами на основі рівності, автономії волі, добросовісності та справедливості. У цьому розумінні важливою складовою є правова природа самого об'єкта правочину — нерухомості. Згідно зі статтею 181 Цивільного кодексу України, до нерухомого майна належать земельні ділянки, а також об'єкти, розміщені на землі, переміщення яких без їх знецінення або втрати призначення є неможливим [27]. У такий спосіб знаходить свій вияв специфіка правового режиму речі, яка є предметом договору.

Як свідчать результати наукових досліджень, поняття договору купівлі-продажу нерухомості має багаторівневу структуру, що охоплює як матеріально-правовий, так і процедурний (реєстраційний) аспекти. Зокрема, П. Гуйван слушно зауважує, що зобов'язальні правовідносини при купівлі-продажу мають не лише

просторову, а й часову розгортку, адже між укладенням договору та набуттям права власності покупцем часто виникають проміжні етапи юридичного оформлення [5].

Важливим є також розуміння договірної природи з позиції класичної теорії зобов'язального права. Як було зазначено у працях С. Д. Гринька та С. В. Заверухи, правова природа договору купівлі-продажу виявляється в єдності трьох структурних елементів: зобов'язання передати майно, перехід права власності, а також здійснення оплати вартості майна [4, с. 322]. Ці складові функціонують в межах нормативної конструкції, що ґрунтується на диспозитивних засадах, але водночас містить імперативні приписи, особливо у сфері нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

Відповідно до цього, не можна не зважати на те, що у цивільному праві України склалася стабільна практика визнання договору купівлі-продажу нерухомості консенсуальним правочином, який, однак, набуває правового значення тільки після виконання низки формальних процедур. Цей аспект особливо актуалізується у контексті положень про державну реєстрацію речових прав, де право власності на нерухомість виникає лише з моменту внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Досвід показує, що правова природа такого договору в українській правовій системі — це, перш за все, складне переплетення цивільно-правових норм із адміністративними процедурами, де перехід від зобов'язального до речового права є критично залежним від дотримання зовнішньої форми правочину. Як зазначає К. Поляник, саме належне оформлення договору купівлі-продажу виступає гарантією реальної зміни власника майна й набуття ним повноцінного титулу на нерухомість [16, с. 188].

Усе це свідчить про те, що договір купівлі-продажу нерухомого майна в українському праві — це не лише механізм волевиявлення сторін щодо відчуження речі, а й інституційно врегульований процес формування нового правового зв'язку між особами щодо специфічного об'єкта — нерухомості. У результаті маємо

правову конструкцію, яка поєднує елементи приватного і публічного права, договірної волі та державного контролю. Таким чином, поняття та правова природа досліджуваного договору мають складну внутрішню логіку та потребують уважного нормативного, доктринального і практичного аналізу.

1.2. Історичний розвиток правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомості

Історичний розвиток правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна охоплює тривалий і складний шлях еволюції, впродовж якого змінювалися як уявлення про саму природу власності, так і правові засоби її передачі. Зокрема, ще в римському праві, яке стало джерелом для більшості сучасних правових систем, існувало чітке розмежування між зобов'язальним договором купівлі-продажу (*emptio-venditio*) та фактом переходу права власності (*traditio*). У цьому розумінні закладено концепцію, згідно з якою передача власності не є автоматичним наслідком укладення договору, а вимагає окремого акту – фізичної або юридичної передачі речі.

У середньовічній Європі право купівлі-продажу нерухомості регламентувалося переважно феодальними нормами, які підпорядковувалися праву сеньйора, церкви або міської громади. Право власності мало персоніфікований характер і часто було прив'язане до служби або станової приналежності. Вже у XIX столітті, з приходом ідей правової держави та становленням буржуазного приватного права, концепція договору купівлі-продажу нерухомості набула більш чіткої правової форми як угоди між рівноправними суб'єктами, що вимагає належної правової процедури.

В українському контексті правове регулювання договору купівлі-продажу нерухомості зазнало суттєвих трансформацій у зв'язку з політичними змінами. За радянських часів передача права власності на нерухомість практично не мала місця, адже житловий фонд перебував здебільшого у державній або комунальній

власності. Договори купівлі-продажу стосувалися, як правило, приватних будинків у сільській місцевості або дачних будівель, і навіть у цих випадках були предметом значного адміністративного контролю. Цивільний кодекс УРСР 1963 року передбачав обмеження щодо предметів, які могли бути об'єктом купівлі-продажу, а також обов'язкову нотаріальну форму та реєстрацію таких договорів [3].

Після проголошення незалежності України в 1991 році правова модель власності кардинально змінилася. З прийняттям Конституції України 1996 року і Цивільного кодексу України 2003 року було закладено сучасне правове підґрунтя для реалізації принципу приватної власності, у тому числі на нерухомість [27]. Договір купівлі-продажу нерухомого майна почав регламентуватися не лише цивільним правом, а й супутніми інститутами — нотаріатом, державною реєстрацією, податковим та фінансовим контролем. Як свідчить аналіз еволюційних тенденцій, саме цей період став вирішальним для становлення єдиної доктрини обігу нерухомості в Україні.

Окрему увагу слід звернути на зміну процедури державної реєстрації речових прав. У період з 1991 по 2013 рік в Україні кілька разів змінювалися органи, відповідальні за реєстрацію, що впливало на стабільність і прозорість правовідносин. Останні реформи, які започатковано у 2016 році, передали значну частину повноважень органам місцевого самоврядування, а також нотаріусам. Це, безперечно, сприяло децентралізації, проте також поставило нові виклики у сфері правозастосування [13, с. 84].

У результаті вдалося зафіксувати, що історичний розвиток договору купівлі-продажу нерухомого майна — це шлях від суто зобов'язального акта в античному праві до складного інституту з багаторівневою процедурою посвідчення і реєстрації у сучасному національному праві. Визначальним у цьому контексті є не лише сам договір, а й правова інфраструктура, що його супроводжує — державна реєстрація, нотаріальні дії, банківські механізми розрахунків тощо. Як слушно підкреслює Я. Ю. Ярославський, історичне осмислення етапів формування інституту державної

реєстрації речових прав дозволяє краще зрозуміти сучасні ризики та перспективи у сфері правового обігу нерухомості [31, с. 104].

1.3. Порівняння договору купівлі-продажу з іншими видами цивільно-правових договорів

Однією з найважливіших особливостей договору купівлі-продажу є його універсальність, що зумовлює постійне зіставлення цього договору з іншими видами цивільно-правових зобов'язань. Хоча всі договори, що регулюються Цивільним кодексом України, базуються на єдиних принципах рівності сторін, диспозитивності та вільного волевиявлення, проте їх правова природа, предмет та спосіб реалізації обов'язків можуть суттєво відрізнитися. Це актуалізує потребу у порівняльному аналізі, який дозволяє уточнити межі застосування договору купівлі-продажу у співвідношенні з суміжними правовими конструкціями.

З одного боку, найближчими до договору купівлі-продажу за своєю правовою природою є договори міни, дарування, ренти та поставки. Так, договір міни, на перший погляд, має подібну логіку: сторони передають одна одній майно у власність. Однак істотна відмінність полягає в тому, що при міні відсутній грошовий еквівалент як універсальний еквівалент вартості. Це означає, що міна є двостороннім договором обміну речами, а купівля-продаж — договором, у якому одна сторона відчужує майно, а інша сплачує грошову суму. Як зазначає І. Б. Утехін, характерною особливістю купівлі-продажу є фіксація вартості речі у грошовому виразі, що уможливлює не лише обмін, а й фінансове планування та податкове регулювання [26, с. 27].

З іншого боку, дарування, попри зовнішню схожість із купівлею-продажем у частині передачі майна, має зовсім іншу природу. Це — безоплатний договір, у якому відсутня зустрічна дія з боку обдаровуваного. Правова природа дарування, як справедливо вказує О. О. Піфко, полягає у добровільному односторонньому збагаченні іншої особи без будь-якої компенсації, що суттєво відрізняється від

купівлі-продажу, де на перший план виходить еквівалентність і зустрічність обов'язків [15].

Крім того, певну схожість можна виявити у договорі ренти, який також передбачає передачу майна у власність за певну плату. Проте, якщо в договорі купівлі-продажу плата має одноразовий характер, то при ренті вона набуває періодичності та пов'язується з тривалим зобов'язальним зв'язком. Як підкреслює О. Коломис, саме у цьому полягає головна функціональна відмінність між цими договорами: рента має елементи аліментарного забезпечення, а купівля-продаж — акт економічного обміну [10, с. 70].

Також порівняння з договором поставки дозволяє глибше зрозуміти відмінності у сфері застосування. Договір поставки, за загальним правилом, розглядається як різновид купівлі-продажу, однак відрізняється своїми ознаками: регулярністю поставок, комерційним характером, наявністю чітких строків і специфікацій. Ю. С. Зозуля вказує, що поставка має більш формалізований характер і орієнтована на потреби господарського обігу, тоді як звичайна купівля-продаж може бути разовою та побутовою [8].

У цьому контексті особливої уваги заслуговує також співвідношення договору купівлі-продажу з ліцензійним договором, що регулює передачу права на використання об'єкта інтелектуальної власності. На відміну від купівлі-продажу, ліцензійна угода не передбачає передачі речі у власність, а лише надає право користування, часто з обмеженнями за часом, територією чи метою використання. Отже, тут маємо зовсім іншу правову природу — сервітутну або обмежену у праві.

Висновок до розділу 1

Проведене теоретичне дослідження засвідчило, що договір купівлі-продажу нерухомого майна є однією з ключових конструкцій зобов'язального права, що об'єднує економічний зміст передачі майна з юридичними формальностями, притаманними обігу нерухомості. Його правова природа охоплює взаємні

обов'язки сторін — продавця та покупця — і ґрунтується на принципах правової визначеності, автономії волі та зустрічного задоволення. Предметом цього договору виступають об'єкти, які мають особливий правовий режим — нерухомість, а сама передача права власності передбачає проходження процедури державної реєстрації та нотаріального посвідчення, що надає цьому інституту публічно-правового забарвлення.

Аналіз історичного розвитку показав, що договір купівлі-продажу нерухомості пройшов шлях від простого механізму передачі речі в античному праві до складної юридичної форми з численними гарантіями прав учасників у сучасному національному праві. Перехід до ринкової економіки та запровадження приватної власності в Україні після 1991 року значною мірою сприяли трансформації цього інституту в напрямі прозорості, публічності та юридичної надійності. Сучасна модель договору інтегрує як матеріальні зобов'язання сторін, так і елементи адміністративно-правового регулювання.

Порівняльний аналіз договору купівлі-продажу з іншими видами цивільно-правових договорів дав змогу виявити його специфічні риси, зокрема оплатність, еквівалентність, двосторонність та спрямованість на остаточну передачу права власності. Відмінності від договору дарування, міни, ренти чи поставки підкреслюють унікальну правову природу договору купівлі-продажу, що поєднує простоту цивільного волевиявлення з вимогами до публічної фіксації змін у статусі речі.

У підсумку можна з упевненістю сказати, що загальнотеоретичне осмислення договору купівлі-продажу нерухомого майна дозволяє розглядати його як комплексний правовий інструмент, що забезпечує баланс інтересів учасників цивільного обороту та водночас відповідає вимогам правової безпеки й державного контролю у сфері обігу нерухомості. Його багатофункціональність робить цю правову конструкцію центральною в системі цивільно-правових зобов'язань.

РОЗДІЛ 2. СТОРОНИ, ПРЕДМЕТ ТА ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ

2.1. Продавець і покупець: правовий статус сторін та їх права та обов'язки

Однією з фундаментальних умов чинності договору купівлі-продажу нерухомого майна є наявність двох сторін — продавця та покупця, які виступають учасниками зобов'язальних правовідносин і повинні мати необхідний обсяг цивільної дієздатності для вчинення правочину. Згідно зі статтями 627, 628 та 655 Цивільного кодексу України, договір є результатом узгодженого волевиявлення сторін, яке ґрунтується на свободі договору та принципі добросовісності [27]. У цьому контексті особливого значення набуває правовий статус кожного з учасників договору, адже саме через призму їхніх прав та обов'язків реалізується механізм купівлі-продажу.

Продавцем у договорі купівлі-продажу нерухомого майна може бути фізична або юридична особа, а також держава або територіальна громада в особі уповноважених органів, за умови, що вони мають повне право власності на майно, яке відчужується. Основним обов'язком продавця є передача об'єкта у власність покупцеві у встановлений договором строк та у належному стані. Він також зобов'язаний надати всі необхідні документи, що підтверджують право власності, а також нести відповідальність за приховані недоліки об'єкта, які були наявні на момент передачі [4, с. 323]. Як слушно зазначає О. Ракул, обов'язок продавця забезпечити чистоту титулу і дотримати всіх формальних процедур є ключовим елементом правової безпеки учасника угоди [20].

Покупець, у свою чергу, має право отримати у власність нерухомість, яка відповідає умовам договору та законодавства, і не обтяжена іншими правами третіх осіб, якщо інше прямо не зазначено у договорі. Його обов'язками є прийняття об'єкта і повна своєчасна сплата обумовленої ціни. У контексті правового статусу

покупця особливо важливим є його право на судовий захист у разі виявлення недоліків, що не були йому відомі на момент укладення угоди, а також можливість розірвання договору у випадку істотного порушення зобов'язань продавцем [24, с. 111].

Є очевидним, що правовий статус сторін набуває більшої складності у випадках участі у договорі юридичних осіб, неповнолітніх, осіб з обмеженою дієздатністю або представників держави. Наприклад, продаж об'єктів, що перебувають у державній або комунальній власності, можливий лише за спеціальною процедурою, встановленою законодавством, з дотриманням вимог до конкурсу, оцінки майна, публічності правочину тощо. Водночас у випадку участі у договорі представників неповнолітніх осіб потрібен дозвіл органів опіки та піклування, що ще більше ускладнює правове поле зобов'язання.

Разом з тим, важливо наголосити на балансі прав і обов'язків, що має бути досягнутий між сторонами договору. Продавець зобов'язаний не тільки формально передати право власності, а й фактично забезпечити можливість користування об'єктом без обмежень, а покупець не лише сплатити ціну, а й здійснити приймання майна згідно з процедурою. Як зазначають С. В. Бежевець і М. Бондаренко, будь-яке порушення цих зобов'язань може спричинити визнання договору недійсним або застосування інших способів цивільно-правового захисту [2, с. 234].

Отже, права та обов'язки продавця і покупця в договорі купівлі-продажу нерухомого майна мають чітко окреслену правову природу, закріплену як у законі, так і в правозастосовній практиці. Вдалося з'ясувати, що лише повноцінна реалізація сторін свого правового статусу — у поєднанні з дотриманням формальних вимог — забезпечує правомірність та ефективність договору.

2.2. Предмет договору: види нерухомого майна та його правовий режим

Предмет договору купівлі-продажу визначається як конкретна річ, право або інше благо, що є об'єктом відчуження. У разі договору купівлі-продажу нерухомого

майна предметом є об'єкти, що належать до категорії нерухомості відповідно до норм цивільного законодавства. Як зазначено у статті 181 Цивільного кодексу України, до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розміщені на землі, переміщення яких без їх знецінення або втрати призначення є неможливим [27]. Водночас варто звернути увагу, що на практиці до таких об'єктів відносять житлові будинки, квартири, нежитлові приміщення, виробничі споруди, гаражі, об'єкти незавершеного будівництва та інші капітальні будівлі.

Зібраний і проаналізований фактичний матеріал дозволяє класифікувати нерухоме майно, яке може бути предметом договору купівлі-продажу, за кількома критеріями: за функціональним призначенням (житлове, комерційне, сільськогосподарське), за правовим режимом (приватна, державна або комунальна власність), а також за стадією готовності (завершене будівництво або об'єкт незавершеного будівництва). Як зауважують Ю. Сєдих та Л. Тимченко, особливості правового режиму окремих категорій земельних ділянок, зокрема сільськогосподарських, зумовлюють специфіку їх відчуження, включаючи обмеження, встановлені земельним законодавством [22, с. 324].

Окрему увагу слід звернути на складові правового режиму предмета договору, до яких належать: правовстановлюючі документи, дані державної реєстрації, обтяження або сервітути, а також містобудівні та санітарні обмеження. За словами Г. Парусової, значення має не лише існування самого об'єкта, а й його відповідність встановленим правовим вимогам щодо можливості передачі у власність: наприклад, будівлі без присвоєної адреси чи зареєстрованого права власності не можуть бути повноцінно об'єктом купівлі-продажу, навіть якщо фізично існують [14, с. 193].

Як було зазначено раніше, договір купівлі-продажу нерухомості передбачає перехід до покупця саме речового права на об'єкт. При цьому законодавець передбачає певні обов'язкові атрибути, які повинні бути чітко зафіксовані в договорі: точна адреса об'єкта, його площа, кадастровий номер (для земельних

ділянок), технічний стан, інвентаризаційні дані тощо. Наявність або відсутність таких відомостей може безпосередньо впливати на чинність правочину. Як наголошує Я. Ярославський, саме повнота та достовірність технічної та реєстраційної інформації є важливим критерієм захищеності майнових прав сторін [31, с. 105].

Крім того, правовий режим предмета договору залежить також від його історії обігу. Зокрема, об'єкти, що перебували у подружній спільній власності, належать кільком співвласникам, є предметом застави або під арештом, потребують окремого правового аналізу. В таких випадках правовий режим ускладнюється необхідністю отримання згод інших осіб, зняття обтяжень або виконання попередніх умов, визначених законом чи договором. Як зазначає К. Косінова, саме недотримання особливостей правового режиму об'єкта є поширеною причиною виникнення спорів щодо недійсності договору купівлі-продажу [11, с. 206].

Отже, предметом договору купівлі-продажу нерухомого майна є конкретно визначений об'єкт нерухомості з чітким правовим статусом, що відповідає вимогам законодавства до обігу речових прав. У результаті вдалося з'ясувати, що правильне визначення предмета, його правового режиму та документального супроводу є ключовими умовами не лише для чинності договору, але й для ефективного захисту прав сторін у судовій практиці.

2.3. Форма, істотні умови та державна реєстрація договору купівлі-продажу нерухомого майна

Форма договору купівлі-продажу нерухомого майна, як і його істотні умови, відіграє вирішальну роль у визнанні правочину чинним та дієвим. Як передбачено статтею 657 Цивільного кодексу України, договір купівлі-продажу об'єкта нерухомості підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню, а право власності виникає лише після державної реєстрації [27]. Таким чином, законодавець передбачає подвійний механізм формалізації: нотаріальне підтвердження

справжності волевиявлення сторін і подальшу фіксацію виникнення речового права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Істотною умовою договору, згідно зі статтею 638 ЦК України, є домовленість сторін щодо всіх істотних положень, які визначені законом або необхідні для такого виду договору. У випадку з договором купівлі-продажу нерухомості такими умовами є: предмет договору (конкретизований об'єкт з вказівкою на його місцезнаходження, площу, кадастровий номер тощо), ціна договору, строк та порядок передання майна, умови розрахунків і, за потреби, інформація про обтяження чи сервітути. Як наголошує О. Коломис, саме погодження ціни є однією з ознак, що вирізняє договір купівлі-продажу з-поміж інших договорів щодо відчуження майна, адже відсутність чітко визначеної ціни може стати підставою для визнання договору недійсним [10, с. 71].

Важливо зазначити, що відсутність нотаріального посвідчення чи державної реєстрації тягне за собою правові наслідки у вигляді нікчемності правочину. У цьому зв'язку характерною є позиція Верховного Суду, яка послідовно підкреслює, що нотаріальне посвідчення договору має не лише формальне значення, а є елементом гарантії дотримання правових норм, перевірки правового статусу сторін, наявності правовстановлюючих документів тощо [17]. У рішенні у справі № 13/216-ПД-06 також зазначено, що державна реєстрація права власності є завершальним етапом правового оформлення правочину і необхідною умовою виникнення права у покупця [18].

Форма договору купівлі-продажу нерухомого майна повинна відповідати техніко-юридичним вимогам, які забезпечують належне оформлення правочину та правову визначеність між сторонами. Насамперед йдеться про складання письмового документа, що містить логічно структуровані розділи: “преамбула”, “предмет договору”, “права та обов'язки сторін”, “порядок розрахунків”, “відповідальність”, “умови передачі майна”, “відомості про обтяження”, “порядок вирішення спорів” та інші положення, залежно від особливостей угоди. Така

структура дозволяє чітко зафіксувати зміст домовленостей сторін, забезпечити їх однозначне тлумачення та уникнути юридичних невизначеностей у подальшому.

Як слушно зазначає Ю. Бордюк, саме неточності у формулюваннях, пропуски обов'язкових реквізитів або нечітка конкретизація умов можуть призводити до серйозних правових наслідків — від виникнення непорозумінь між сторонами до визнання договору недійсним у судовому порядку [6, с. 230]. З огляду на це, високі вимоги до форми договору виправдані необхідністю гарантувати стабільність цивільного обороту, надійність правових титулів на нерухоме майно та захист добросовісного набувача.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», і передбачає подання договору до реєстратора або нотаріуса, який діє як спеціальний суб'єкт реєстраційної процедури. У цьому аспекті варто звернути увагу на дослідження К. Поляник, яка наголошує, що державна реєстрація є не просто технічним актом, а юридичним фактом, що надає договору повної юридичної сили в частині переходу права власності [16, с. 190].

Тому, правильна форма договору, наявність усіх істотних умов і дотримання процедури державної реєстрації є взаємопов'язаними умовами дійсності договору купівлі-продажу нерухомого майна. Усе це свідчить про високий ступінь формалізації відповідного правочину, яка спрямована не лише на захист інтересів сторін, а й на забезпечення публічної достовірності обороту нерухомості в цілому.

Висновок до розділу 2

Проведене дослідження дозволило встановити, що правовий механізм договору купівлі-продажу нерухомого майна передбачає чітко визначену модель взаємодії між сторонами, об'єктом договору та процедурою його оформлення. Сторони — продавець і покупець — мають юридично врегульований статус, який визначає їхні права, обов'язки та сферу відповідальності. Продавець несе

відповідальність за належний правовий і фактичний стан майна, тоді як покупець зобов'язаний забезпечити оплату та прийняття об'єкта відповідно до погоджених умов. Зібрані факти свідчать, що тільки рівновага обов'язків сторін забезпечує стабільність та передбачуваність договірному процесу.

Предметом договору виступає нерухоме майно з визначеним правовим статусом, що вимагає наявності правовстановлюючих документів, технічних характеристик та підтвердженого режиму правового обігу. Визначення предмета договору передбачає врахування не лише фізичних характеристик майна, а й його правового обтяження, реєстраційної історії та прав третьої особи. Дослідження показало, що недооцінка цих чинників призводить до правових ризиків, зокрема визнання правочину недійсним або спорів щодо права власності.

Особливу увагу в договорі купівлі-продажу нерухомості приділено формі правочину та його обов'язковим умовам. Укладення договору в письмовій формі, нотаріальне посвідчення та державна реєстрація є не просто формальністю, а умовами його правової чинності. Ці етапи формалізації договору створюють правові гарантії для сторін, знижують ризик подвійного продажу та забезпечують прозорість обігу об'єктів нерухомості. Саме в процедурному аспекті укладення договору реалізується принцип публічності речових прав.

Отже, комплексна оцінка правового статусу сторін, предмета договору, його форми та порядку реєстрації підтверджує, що договір купівлі-продажу нерухомого майна належить до найбільш регламентованих інструментів цивільного обороту. У результаті можна з упевненістю стверджувати, що ефективність цього договору залежить не лише від волі сторін, а й від точного дотримання матеріальних і процесуальних норм, які надають йому юридичну силу та соціальну легітимність.

РОЗДІЛ 3. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ТА ПРАКТИКА ЗАСТОСУВАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ

3.1. Нормативно-правове регулювання договору купівлі-продажу нерухомості в Україні

Нормативно-правове регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна в Україні становить розгалужену систему, що охоплює норми матеріального, процесуального, адміністративного та нотаріального права. Центром цього регулювання є положення Цивільного кодексу України, який у Главі 54 встановлює загальні засади договору купівлі-продажу, а також спеціальні положення щодо окремих його видів. Статті 655–697 ЦК України визначають правову природу договору, права та обов'язки сторін, вимоги до форми договору, умови його виконання, відповідальність за порушення зобов'язань тощо [27]. Особливо важливими є статті 657 та 640, які закріплюють вимоги щодо обов'язкового нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу нерухомості та моменту його укладення.

Разом з тим, питання державної реєстрації права власності на нерухомість врегульовано окремим спеціальним законом — Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Цей закон визначає порядок подання документів, компетенцію реєстраторів, правила щодо обтяжень, забезпечення прозорості реєстраційних дій. У цьому контексті важливе значення мають також підзаконні акти, зокрема накази Міністерства юстиції України, які встановлюють зразки заяв, порядок дій нотаріусів та суб'єктів державної реєстрації. Зокрема, слід згадати Наказ Фонду державного майна України від 22.08.2005 № 2411, яким затверджено примірні договори купівлі-продажу об'єктів державної власності [19].

Як показує правозастосовна практика, ключовими джерелами вторинного регулювання також є акти Верховного Суду України, які формують єдність судової

практики. Наприклад, у постанові Вищого господарського суду України від 20.06.2007 № 12/109-9/18-16/241 вказано, що реєстрація права власності є юридичним фактом, з яким пов'язується виникнення речового права у покупця, незалежно від моменту підписання нотаріального договору [17]. Аналогічна позиція простежується у постанові від 28.02.2007 № 13/216-ПД-06, де суд визнав недійсним договір, укладений з порушенням вимог щодо форми та реєстрації [18].

Дослідники також підкреслюють значення міжгалузевої гармонізації регулювання. Зокрема, Ю. П. Лукавий наголошує, що публічність державної реєстрації як адміністративна функція поєднується з приватноправовими гарантіями сторін — це підтверджує інтердисциплінарний характер регулювання обігу нерухомості [12, с. 634]. У свою чергу, К. Косінова звертає увагу на наявність прогалин у законодавстві, пов'язаних з регулюванням договорів про продаж об'єктів незавершеного будівництва, особливо в аспекті їх предметної конкретизації та можливості реєстрації [11, с. 208].

Ще один аспект — це взаємодія договірного регулювання з нормами податкового законодавства. Згідно з листом Міністерства юстиції України від 12.04.2007 № 20-35-59, у разі укладення договору купівлі-продажу між фізичними особами має бути враховано чинний порядок оподаткування доходів, пов'язаних з реалізацією майна [29]. У зв'язку з цим покупець і продавець несуть податкові зобов'язання, що регулюються нормами Податкового кодексу України.

Не менш важливу роль у регулюванні відіграє нотаріат, який не тільки посвідчує угоду, а й перевіряє документи сторін, їхню цивільну правосуб'єктність, наявність повноважень, відповідність змісту договору закону. У роз'ясненні Міністерства юстиції України від 31.07.2013 акцентовано на ролі нотаріуса як суб'єкта, що гарантує реалізацію права особи на власність шляхом правильного посвідчення договору [21].

Нарешті, окремі норми, що стосуються обмежень або спеціального режиму купівлі-продажу, містяться також у Земельному кодексі України (щодо продажу

земельних ділянок сільськогосподарського призначення), Законі «Про приватизацію державного і комунального майна», законодавстві про банкрутство тощо. Як підкреслює І. С. Канзафарова, регулювання біржових договорів купівлі-продажу також передбачає особливу нормативну базу, яка не застосовується до загальногромадянських угод, проте формує додаткову правову практику щодо комерційного обороту [9, с. 284].

Отже, нормативно-правове регулювання договору купівлі-продажу нерухомого майна в Україні є багатоплановою системою, що поєднує загальні норми Цивільного кодексу, спеціальні положення законодавства про державну реєстрацію, нотаріальні акти, судову практику та фіскальне регулювання. Встановлено, що така складна структура нормативного впливу вимагає від учасників договору високої правової обізнаності, а від держави — постійного вдосконалення відповідної законодавчої бази.

3.2. Проблеми та перспективи вдосконалення правового регулювання договору купівлі-продажу нерухомості

Попри значний поступ у врегулюванні правовідносин, пов'язаних із купівлею-продажем нерухомого майна, чинне українське законодавство досі має чимало суперечностей, лакун і техніко-юридичних невідповідностей, які породжують нестабільність у судовій практиці та ризики для сторін договору. Однією з головних проблем, що зберігається впродовж тривалого часу, є фрагментарність нормативного регулювання. Основні положення містяться у Цивільному кодексі України [27], Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Земельному кодексі України, законах про нотаріат, а також у численних підзаконних нормативно-правових актах. Така розпорошеність правових норм, за відсутності єдиної систематизованої правової доктрини, призводить до дублювання положень, суперечностей між нормами і правової невизначеності для учасників обігу нерухомості.

Окремою гострою проблемою виступає недосконалість законодавчого регулювання щодо купівлі-продажу об'єктів незавершеного будівництва. Як слушно зазначає Г. Парусова, чинне законодавство не дає чітких критеріїв, з якого моменту об'єкт будівництва набуває статусу нерухомого майна, що унеможливорює однозначне визначення його предметності в рамках договору [14, с. 193]. Це призводить до численних спорів щодо дійсності таких договорів, а також до труднощів із реєстрацією права власності. Крім того, укладення договорів щодо майбутнього нерухомого майна або продаж без відповідних документів (у тому числі декларації про готовність до експлуатації) призводить до правового вакууму, у якому формально укладений договір не породжує речових наслідків.

Також досить проблематичним залишається питання нотаріального контролю за чистотою правового титулу. Формальна перевірка документів у реєстрі прав не завжди дозволяє встановити наявність прихованих ризиків, зокрема щодо подвійного продажу, технічних помилок у реєстраційних даних, судових спорів про власність або арештів, не внесених вчасно до реєстру. Як зауважує Я. Ю. Ярославський, презумпція правомірності даних державного реєстру не захищає покупця у разі зловживань з боку реєстратора або підробки документів, що підтверджено практикою численних справ у господарських і цивільних судах [31, с. 106]. У цьому контексті особливо актуальним постає питання підвищення технічної захищеності реєстраційної системи та відповідальності посадових осіб за помилки в реєстраційних записах.

Проблеми виникають також у зв'язку з недостатнім законодавчим забезпеченням диференціації договорів залежно від типу об'єкта, правового режиму власності, складу сторін та функціонального призначення майна. Наприклад, хоча існує Наказ ФДМУ № 2411 про примірні договори купівлі-продажу об'єктів державної власності [19], у сфері цивільного обігу таких зразків для побутових, житлових або частково-комерційних угод не існує. Це залишає на розсуд сторін структуру, зміст і механізми захисту, що нерідко призводить до

використання шаблонних, юридично слабких текстів договорів, які не враховують особливості конкретного правочину. Як справедливо наголошують С. В. Бежевець і М. Бондаренко, необхідною є поява публічного реєстру типових договорів з адаптивними положеннями для різних правових ситуацій [2, с. 235].

У перспективі вдосконалення правового регулювання важливо також розв'язати питання щодо переважного права купівлі часток у праві спільної власності, узгодити норми матеріального та процесуального права щодо спорів про визнання правочинів недійсними, і забезпечити належну взаємодію між нотаріусами, державними реєстраторами та судовими органами. Варто розглянути можливість цифровізації договору купівлі-продажу з одночасною автоматизованою реєстрацією права власності через електронні сервіси, що, за прикладом Естонії чи Грузії, може значно знизити рівень фальсифікацій та зловживань.

Таким чином, розгляд основних проблем нормативного забезпечення договору купівлі-продажу нерухомості дозволяє зробити висновок про нагальну потребу в комплексному реформуванні відповідного законодавства. Метою цього процесу має бути не лише усунення поточних суперечностей, а й адаптація правового механізму до потреб сучасного цифрового суспільства, підвищення рівня юридичної безпеки та спрощення процедур для добросовісних учасників цивільного обігу. Лише за таких умов можна гарантувати стабільність правових позицій сторін і зміцнення довіри до інституту приватної власності в Україні.

Висновок до розділу 3

Аналіз нормативно-правового регулювання та практики застосування договору купівлі-продажу нерухомого майна дозволяє зробити низку важливих узагальнень щодо сучасного стану та ефективності правозастосування у цій сфері. Сформований в Україні комплекс джерел права — від норм Цивільного кодексу до спеціальних законів, судових рішень та підзаконних актів — створює досить розгалужену систему, яка забезпечує належне врегулювання основних питань,

пов'язаних з обігом нерухомості. Водночас важливою особливістю цієї системи є її міжгалузевий характер, що поєднує елементи приватного, адміністративного, фінансового та нотаріального права.

Поряд з беззаперечними досягненнями в законодавчій уніфікації простежуються й суттєві проблеми, зокрема на рівні правореалізації. Залишаються складнощі з правовою кваліфікацією об'єктів незавершеного будівництва, нечіткість критеріїв предмета договору в окремих ситуаціях, недосконалість нотаріального та реєстраційного контролю, прогалини у сфері відповідальності посадових осіб за помилки при оформленні угоди. Особливе занепокоєння викликає й відсутність єдиних зразків договорів, що створює передумови для формального підходу до укладення угод, посилює юридичну вразливість сторін та породжує численні спори.

Дослідження також дозволило виявити перспективні напрями вдосконалення правового механізму: серед них — запровадження електронної реєстрації правочинів, уніфікація норм матеріального і процесуального законодавства, посилення прозорості дій нотаріусів і реєстраторів, створення реєстру типових договорів, а також гармонізація національного регулювання з європейськими стандартами обігу нерухомості. Такі зміни сприятимуть формуванню правової стабільності, передбачуваності цивільного обороту та зниженню кількості конфліктів.

Отже, проведене дослідження підтверджує, що договір купівлі-продажу нерухомого майна не лише має ключове значення в системі цивільно-правових зобов'язань, а й потребує подальшої уваги з боку законодавця та правозастосовних органів. Лише комплексний підхід до його вдосконалення дозволить забезпечити високий рівень правової захищеності учасників ринку та утвердження принципу непорушності приватної власності в демократичній правовій державі.

ВИСНОВОК

Проведене ґрунтовне міждисциплінарне дослідження дозволило всебічно розкрити цивільно-правову природу, зміст і практичну реалізацію договору купівлі-продажу нерухомого майна як однієї з ключових форм реалізації права приватної власності. На основі аналізу норм чинного законодавства, наукових позицій провідних дослідників, а також судової практики, сформульовано узагальнення, що відображають основні закономірності функціонування цього правового інституту, виявлені суперечності та запропоновано напрями його вдосконалення.

1. Договір купівлі-продажу нерухомості є одним з основоположних зобов'язальних правочинів у системі приватного права. Його універсальність, нормативна визначеність та юридична сталість обумовлюють його широке застосування як у побутовому, так і в комерційному обігу. У сучасних умовах цей договір виконує не лише функцію відчуження майна, але й виступає засобом гарантування стабільності правовідносин, легітимності правового титулу та реалізації принципу вільного розпорядження об'єктами права власності. Його правова природа вимагає поєднання волі сторін із дотриманням публічних процедур, таких як нотаріальне посвідчення та державна реєстрація.

2. Питання правового статусу продавця і покупця розкриває важливість правосуб'єктності учасників договору. Укладення правочину можливе лише за наявності повної цивільної дієздатності, належного волевиявлення та підтверджених правомочностей щодо розпорядження об'єктом. Сторони зобов'язані діяти добросовісно, забезпечувати повноту та достовірність інформації про об'єкт, здійснювати розрахунки у спосіб, що не порушує податкових або банківських вимог. Встановлено, що саме дисбаланс прав та обов'язків або порушення процедур (недостатнє повідомлення співвласників, недотримання переважного права купівлі тощо) нерідко зумовлює судові конфлікти.

3. Предметом договору виступають індивідуально визначені об'єкти нерухомого майна, які мають бути чітко окреслені за місцем розташування,

функціональним призначенням, площею, кадастровими характеристиками тощо. Відсутність конкретизації предмета — одна з головних підстав для визнання договору недійсним. Значну увагу в дослідженні приділено особливостям правового режиму нерухомості, зокрема в контексті її статусу (державна, приватна, спільна власність, об'єкт незавершеного будівництва). Виявлено, що численні правові колізії виникають у зв'язку з подвійним продажем об'єкта, арештами, обтяженнями, що не відображені в реєстрі, або з продажем без правовстановлюючих документів.

4. Установлено, що форма договору має імперативний характер і включає низку послідовних процедур — складання письмового тексту, нотаріальне посвідчення, подання для реєстрації та внесення змін до Державного реєстру речових прав. Зміст договору повинен охоплювати всі істотні умови: предмет, ціну, строки, порядок розрахунків, відповідальність сторін тощо. Доведено, що саме формалізація правочину виступає гарантією його дійсності, а невідповідність хоча б одній з вимог тягне за собою визнання договору нікчемним або оспорюваним.

5. Вивчення правозастосовної практики показало, що чинне законодавство, попри загальну структурованість, не завжди забезпечує правову визначеність у складних випадках. Зокрема, неврегульованими залишаються питання обігу об'єктів незавершеного будівництва, відчуження часток у спільній частковій власності, правового статусу майбутніх об'єктів нерухомості. Судова практика демонструє відсутність єдності у підходах до кваліфікації таких угод, що негативно впливає на передбачуваність правового режиму та інвестиційну привабливість об'єктів нерухомості.

6. До основних проблем правового регулювання можна віднести: 1) надмірну фрагментарність нормативної бази; 2) відсутність типових договорів та офіційно затверджених зразків; 3) низький рівень правового захисту добросовісного набувача у випадку реєстраційних помилок; 4) недостатній рівень контролю з боку

державних реєстраторів і нотаріусів; 5) слабе процесуальне забезпечення механізмів захисту права власності у справах про визнання договорів недійсними.

7. Перспективи вдосконалення інституту договору купівлі-продажу нерухомості вбачається у запровадженні електронного обігу правочинів, створенні єдиної інформаційної бази для перевірки об'єктів перед їх продажем, стандартизації угод залежно від типу майна, а також у посиленні державного та судового контролю за дотриманням процедур передачі права власності. Не менш актуальними є зміни у підходах до оподаткування угод, оцінки майна та надання розширених повноважень органам місцевого самоврядування в реєстраційних процедурах.

8. Підсумовуючи, можна стверджувати, що інститут договору купівлі-продажу нерухомого майна в українському праві має складну багатофакторну конструкцію, яка є результатом еволюційного розвитку приватного права. Його ефективне функціонування неможливе без стабільної нормативної бази, активної судової практики, кваліфікованої нотаріальної та реєстраційної діяльності. Пріоритетами має стати не лише усунення наявних проблем, а й упровадження інноваційних інструментів, які відповідатимуть сучасним правовим реаліям.

9. Перспективи подальших досліджень інституту договору купівлі-продажу вбачається у вивченні особливостей цифровізації процесу укладення та реєстрації угод, аналізі співвідношення національного регулювання з європейськими стандартами, а також в осмисленні правового режиму новітніх об'єктів, як-от житла на умовах спільного інвестування, об'єктів на умовах попередніх договорів або в контексті воєнного стану. Все це дає підстави вважати, що інститут купівлі-продажу нерухомості залишається одним з найважливіших маркерів якості правової системи держави та реального рівня захищеності прав власника.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Абрамик М. І. Запровадження ринку купівлі-продажу землі в Україні. *Агросвіт*. 2015. № 19, жовт. С. 49–52.
2. Бежевець А., Бондаренко М. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно: проблеми та перспективи розвитку. *InterConf*. 2021. С. 230–236. URL: <https://doi.org/10.51582/interconf.7-8.06.2021.023>(дата звернення: 29.04.2025).
3. Вишновецька С. В., Солодка Ю. І. Юридична сутність купівлі - продажу права спадкування: зарубіжний досвід : thesis. 2012. URL: <http://er.nau.edu.ua/handle/NAU/14345>(дата звернення: 29.04.2025).
4. Гринько С. Д., Заверуха С. В. Особливості механізму виконання зобов'язання з договору купівлі-продажу. *Law and Society*. 2024. Т. 2, № 1. С. 322–330. URL: <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2024.1.2.48>(дата звернення: 29.04.2025).
5. Гуйван П. Часові характеристики відносин при купівлі-продажу. *Наука і техніка сьогодні*. 2022. № 6(6). URL: [https://doi.org/10.52058/2786-6025-2022-6\(6\)-321-334](https://doi.org/10.52058/2786-6025-2022-6(6)-321-334)(дата звернення: 29.04.2025).
6. Договір купівлі-продажу нерухомості; сьогоденні проблеми нотаріального посвідчення : thesis / Ю. В. Бордюк та ін. 2005. URL: <http://essuir.sumdu.edu.ua/handle/123456789/19756>(дата звернення: 29.04.2025).
7. Задорожний О. До питання захисту прав інвесторів у разі розірвання договору купівлі-продажу приватизованого майна. *Право України*. 2018. № 2018/01. С. 265. URL: <https://doi.org/10.33498/louu-2018-01-265>(дата звернення: 29.04.2025).
8. Зозуля Ю. С. Особливості договору роздрібної купівлі-продажу : thesis. 2017. URL: <http://er.nau.edu.ua/handle/NAU/27940>(дата звернення: 29.04.2025).
9. Канзафарова І. С. Біржові договори як різновид купівлі-продажу. *Держава і право*. 2011. Вип. 53. С. 283–288.

10. Коломис О. Ціна продажу як істотна умова договору купівлі-продажу нерухомості. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2017. № 5 (95). С. 70–74.
11. Косінова К. Різновиди договору купівлі-продажу: проблемні питання розмежування. *Право України*. 2016. № 1. С. 204–209.
12. Лукавий Ю. П. Публічність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: адміністративно-правовий аспект. *Law and Society*. 2024. № 5. С. 632–639. URL: <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2024.5.92>(дата звернення: 29.04.2025).
13. Олійник І. Еволюція механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні. *Збірник наукових праць Національної академії державного управління при Президентові України*. 2019. № 2. С. 84–91. URL: <https://doi.org/10.36030/2664-3618-2019-2-84-91>(дата звернення: 29.04.2025).
14. Парусова Г. Нормотворча колізія у питанні виконання продавцем обов'язку за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості щодо передачі у власність покупцеві об'єкта нерухомого майна. *Право України*. 2021. № 2021/09. С. 193. URL: <https://doi.org/10.33498/loou-2021-09-193>(дата звернення: 29.04.2025).
15. Піфко О. Окремі проблеми гарантування речових прав на нерухоме майно в Україні. *Наукові інновації та передові технології*. 2024. № 11(39). URL: [https://doi.org/10.52058/2786-5274-2024-11\(39\)-629-638](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2024-11(39)-629-638)(дата звернення: 29.04.2025).
16. Поляник К. Договір купівлі-продажу як підстава виникнення права власності на нерухомість. *Вісник Львівського університету ім. Івана Франка. Серія юридична*. 2010. Вип. 50. С. 187–195.
17. Про визнання недійсним договору купівлі-продажу нерухомого майна : Постанова Вищ. госп. суду України від 20.06.2007 № 12/109-9/18-16/241. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va241600-07#Text>(дата звернення: 29.04.2025).

18. Про визнання недійсним укладеного між відповідачами договору купівлі-продажу та витребування у відповідача нерухомого майна : Постанова Вищ. госп. суду України від 28.02.2007 № 13/216-ПД-06.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v216d600-07#Text>(дата звернення: 29.04.2025).
19. Про затвердження примірних договорів купівлі-продажу : Наказ Фонду держ. майна України від 22.08.2005 № 2411 : станом на 5 черв. 2012 р.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1045-05#Text>(дата звернення: 29.04.2025).
20. Ракул О. Посвідчення права власності на нерухоме майно: порівняльно-правовий аспект. *Наука і техніка сьогодні*. 2024. № 1(29).
URL: [https://doi.org/10.52058/2786-6025-2024-1\(29\)-185-194](https://doi.org/10.52058/2786-6025-2024-1(29)-185-194)(дата звернення: 29.04.2025).
21. Роль нотаріуса в реалізації права людини на власність при посвідченні договору купівлі-продажу нерухомого майна: історичний аспект та сьогодення : Роз'яснення М-ва юстиції України від 31.07.2013.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0017323-13#Text>(дата звернення: 29.04.2025).
22. Сєдих Ю., Тимченко Л. Правова природа та особливості договору купівлі-продажу земельних ділянок. *Молодий вчений*. 2021. № 11 (99). С. 323–326.
URL: <https://doi.org/10.32839/2304-5809/2021-11-99-71>(дата звернення: 29.04.2025).
23. Смолин Я. Поняття та ознаки міжнародного договору купівлі - продажу. *Актуальні проблеми міжнародних відносин*. 2011. Вип. 95, ч. 1. С. 139–143.
24. Спесівцев Д. Ефективність способу судового захисту суб'єктивних цивільних прав на нерухоме майно. *Юридичний вісник*. 2020. № 4. С. 109–116.
URL: <https://doi.org/10.32837/yuv.v0i4.1978>(дата звернення: 29.04.2025).

25. Стаценко О. С. Набуття права власності на нерухоме майно за набувальною давністю : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Одеса, 2019. 20 с.
26. Утехін І. Б. Елементи належного виконання за договором купівлі-продажу. *Адвокат*. 2006. № 2. С. 26–29.
27. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV : станом на 9 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>(дата звернення: 29.04.2025).
28. Цивільний процесуальний кодекс України : Кодекс України від 18.03.2004 № 1618-IV : станом на 9 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>(дата звернення: 29.04.2025).
29. Щодо оподаткування операцій з продажу нерухомого майна : Лист М-ва юстиції України від 12.04.2007 № 20-35-59. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v20-3323-07#Text>(дата звернення: 29.04.2025).
30. Яворська О. Особливості застосування завдатку у договорах купівлі-продажу нерухомого майна. *Підприємництво, господарство і право*. 2008. № 8. С. 16–20.
31. Ярославський Я. Ю. Історичний шлях реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Kyiv Law Journal*. 2023. № 4. С. 104–110. URL: <https://doi.org/10.32782/klj/2022.4.16>(дата звернення: 29.04.2025).