

У грудні 2005 року ми придбали квартиру. З продавцями ми домовились про те, що через два місяці вони звільнять продану нам квартиру. Зараз продавці квартири відмовляються звільнити житло, оскільки заявляють, що договір купівлі-продажу квартири між нами є неукладеним. Що це означає і що нам тепер робити?

Згідно зі *ст. 638 Цивільного кодексу України* договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Питання належної форми договорів купівлі-продажу житла чітко врегульовані чинним законодавством. Взагалі, відповідно до *ст. 639 Цивільного кодексу України*, договір може бути укладений в будь-якій формі, якщо вимоги щодо форми договору не встановлені законом. Стосовно договорів купівлі-продажу житла, то такий договір обов'язково має бути в письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, про що зазначено в *ст. 657 Цивільного кодексу України*. Слід зазначити, що порядок нотаріального посвідчення договорів житла передбачений *законом України „Про нотаріат”* та *„Інструкцією про порядок здійснення нотаріальних дій нотаріусами України”*. Щодо державної реєстрації, то її слід здійснювати відповідно до *Тимчасового положення про реєстрації прав власності на нерухоме майно*.

Як вже зазначалося, важливою умовою для визнання договорів укладеними є згода сторін з усіх істотних умов договору. Відповідно до *ч.2 ст. 638 Цивільного кодексу України* істотними умовами є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Зазвичай істотними умовами договору купівлі-продажу є умови про предмет та ціну. Предметом договору є майно, яке продавець зобов'язується передати покупцю за гроші. Ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін (*ст. 632 Цивільного кодексу України*).

Розглядаючи питання про те, чи було укладено договір, необхідно розрізняти такі випадки: відсутність фіксації в тексті договору істотної умови; фактичне недосягнення сторонами згоди з істотної умови (умов), коли розбіжності не було врегульовано сторонами.

Стаття 640 Цивільного кодексу України зазначає, що договір, який підлягає нотаріальному засвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального засвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності нотаріального засвідчення і державної реєстрації – з моменту державної реєстрації.

Отже, визначимо головні умови, за наявності яких договір купівлі-продажу житла вважається укладеним: сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору. Як мінімум мова йде про згоду сторін у визначенні предмета договору (яке житло ви купуєте) та ціни здійснення такої купівлі-продажу. Згоду має бути досягнуто в належній формі: договір купівлі вашого нового житла повинен бути укладеним в письмовій формі, нотаріально посвідченим а також із дотриманням вимог державної реєстрації.

Слід також зазначити, що в Україні діє презумція правомірності правочинів. Тобто, правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом, або якщо він не визнаний судом недійсним. У першому випадку правочин є недійсним вже тому, що визначений, як такий у законі. Такий правочин є нікчемним і спеціальне визнання його недійсним у судовому порядку не потребується. Наприклад, нікчемним є правочин укладений з порушенням вимоги про обов'язкову нотаріальну форму.

При визнанні недійсності правочину судом, він вважається недійсним з моменту його укладення. Кожна із сторін зобов'язана повернути іншій стороні все отримане за договором або, за при неможливості повернення, відшкодувати його вартість. Але варто зазначити, що такі правові наслідки можливі лише після прийняття судом рішення щодо визнання договору купівлі-продажу недійсним та всупу такого рішення в законну силу. До моменту набуття чинності такого судового рішення стосовно вашого житла відмова продавців у звільненні проданого ними житла є неправомірною.