

Договір купівлі-продажу квартири

Зразок NataHub для ознайомлення, редакція від 28.09.2026. Договір підлягає нотаріальному посвідченню: остаточний текст складає і посвідчує нотаріус на підставі ваших документів. Використовуйте зразок, щоб знати, що в ньому має бути, і підготувати документи.

м. [місто], Україна, [дата прописом, наприклад: двадцять восьмого вересня дві тисячі двадцять шостого року]

Ми, що нижче підписалися:

[прізвище, ім'я, по батькові], [дата народження] року народження, РНОКПП [____], паспорт громадянина України [у формі ID-картки № _____, орган, що видав, _____, дата видачі _____ / серії __ № _____, виданий _____ (ким і коли)], зареєстроване місце проживання: [адреса], далі «Продавець», з однієї сторони, та

[прізвище, ім'я, по батькові], [дата народження] року народження, РНОКПП [____], паспорт громадянина України [у формі ID-картки № _____, орган, що видав, _____, дата видачі _____ / серії __ № _____, виданий _____ (ким і коли)], зареєстроване місце проживання: [адреса], далі «Покупець», з другої сторони,

разом «Сторони», перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та їх правові наслідки, попередньо ознайомлені нотаріусом із загальними вимогами, додержання яких є необхідним для чинності правочину, уклали цей договір про таке.

Примітка: якщо сторону представляє довірена особа, нотаріус зазначить її дані та реквізити довіреності. Якщо сторона є юридичною особою, замість паспортних даних зазначають найменування, код ЄДРПОУ, місцезнаходження, посаду і ПІБ підписанта та документ, з якого випливають його повноваження. Фізична особа-підприємець укладає договір як фізична особа.

1. Предмет договору

1.1. Продавець передає (продає) у власність Покупцеві, а Покупець приймає (купує) у власність і оплачує квартиру № [____], розташовану за адресою: [область, населений пункт, вулиця, номер будинку], далі «Квартира».

1.2. Квартира складається з [кількість] житлових кімнат, розташована на [____] поверсі [____]-поверхового будинку. Загальна площа Квартири [____] кв. м, житлова площа [____] кв. м.

1.3. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі «ДРРП»): [____].

1.4. Технічні характеристики Квартири зазначено відповідно до [технічного паспорта, виготовленого [суб'єкт господарювання] [дата] / відомостей ДРРП]. Продавець заявляє, що після виготовлення технічного паспорта переобладнання чи перепланування Квартири [не проводилося / проведено на підставі [документ про прийняття в експлуатацію або внесення змін]].

2. Підстава права власності Продавця

2.1. Квартира належить Продавцю на праві приватної власності на підставі [договору купівлі-продажу, посвідченого [ПІБ нотаріуса, нотаріальний округ] [дата] за реєстровим № [] / свідоцтва про право на спадщину, виданого [ким] [дата] за реєстровим № [] / договору дарування, посвідченого [ким] [дата] за реєстровим № [] / свідоцтва про право власності, виданого [ким] [дата] / рішення суду [назва суду, дата, номер справи], що набрало законної сили [дата]].

2.2. Право власності Продавця на Квартиру зареєстровано в ДРРП [дата], номер запису про право власності [], що підтверджується інформаційною довідкою з ДРРП, індексний номер [], сформованою нотаріусом [дата].

2.3. Оціночна вартість Квартири становить [] грн згідно з [електронною довідкою про оціночну вартість об'єкта нерухомості / звітом про оцінку], зареєстрованою в Єдиній базі даних звітів про оцінку [дата] за унікальним реєстраційним номером [].

3. Ціна договору і порядок розрахунків

3.1. За домовленістю Сторін ціна Квартири становить [сума цифрами] ([сума прописом]) гривень 00 копійок.

3.2. [Сторони визначили, що на дату укладення цього договору ціна Квартири еквівалентна [сума] долларам США за офіційним курсом Національного банку України [] грн за 1 долар США. Зміна курсу після посвідчення договору ціну не змінює. / Пункт не застосовується.]

3.3. Розрахунок між Сторонами проводиться в один із таких способів (у договорі залишають один):

- Варіант А. Покупець сплатив Продавцю ціну Квартири повністю до підписання цього договору шляхом безготівкового переказу на поточний рахунок Продавця IBAN [UA] у [назва банку]. Продавець своїм підписом під цим договором підтверджує, що гроші отримав у повному обсязі і претензій щодо розрахунку не має.
- Варіант Б. Покупець у день посвідчення цього договору перераховує ціну Квартири безготівковим переказом на поточний рахунок Продавця IBAN [UA] у [назва банку]. Кошти мають надійти на рахунок Продавця не пізніше [] банківських днів від дня посвідчення договору. Обов'язок Покупця з оплати вважається виконаним з дня зарахування всієї суми на рахунок Продавця.
- Варіант В. Частина ціни в сумі [сума] гривень Покупець сплатив Продавцю до підписання цього договору безготівковим переказом, що Продавець підтверджує своїм підписом. Решту ціни в сумі [сума] гривень Покупець сплачує на рахунок Продавця IBAN [UA] не пізніше [дата] [або: протягом [] днів після того, як усі особи, зазначені в пункті 4.8, знімуться з реєстрації і Продавець звільнить Квартиру].

Примітка: між фізичними особами за договором, що підлягає нотаріальному посвідченню, готівкою можна розрахуватися лише на суму до 50 000 грн включно. Більшу суму проводять переказом з рахунку на рахунок або внесенням коштів на рахунок продавця. Нотаріус як суб'єкт фінансового моніторингу може попросити документи про походження коштів.

3.4. Якщо обрано варіант В, Квартира вважається проданою в кредит з відстроченням платежу. До повної оплати Квартира перебуває в заставі (іпотеці) у Продавця як забезпечення обов'язку Покупця з оплати, і це обтяження реєструється в ДРРП одночасно з правом власності Покупця. Протягом [3] робочих днів після отримання повної оплати Продавець зобов'язаний подати нотаріусу або іншому державному реєстратору заяву про припинення цього обтяження. Якщо Покупець прострочить оплату, Продавець має право вимагати повернення неоплаченої Квартири, а на прострочену суму нараховуються [] % річних.

3.5. [Сума [] гривень, сплачена Покупцем Продавцю як [завдаток / аванс] за попереднім договором, посвідченим [ким] [дата] за реєстровим № [], зараховується в ціну Квартири. / Пункт не застосовується.]

4. Заяви та гарантії Продавця

4.1. До укладення цього договору Квартиру нікому іншому не продано, не подаровано, не відчужено іншим способом, не заставлено, під заборону (арештом) не перебуває, у податковій заставі не перебуває, до статутного капіталу юридичної особи не внесена, судового спору щодо неї немає.

4.2. Прав третіх осіб на Квартиру, про які Покупець не був би попереджений, немає. [Квартиру передано в найм [ПІБ наймача] за договором від [дата] строком до [дата]; Покупця попереджено, що до нього переходять права та обов'язки наймодавця / Договір найму Квартири припинено до підписання цього договору / Квартира в найм, оренду чи користування не передавалася.]

4.3. [Квартира перебуває в іпотеці [найменування банку] за договором від [дата] № []. Договір укладається за письмовою згодою іпотекодержателя від [дата] № []. Частину ціни в сумі [] гривень Покупець перераховує на рахунок іпотекодержателя в погашення кредиту Продавця, а іпотекодержатель подає заяву про припинення іпотеки протягом [] днів. / Квартира в іпотеці не перебуває.]

4.4. Продавець [перебуває у шлюбі з [ПІБ], і Квартиру набуто за час шлюбу. Згоду [ПІБ] на продаж Квартири посвідчено [ПІБ нотаріуса] [дата] за реєстровим № [] / набув Квартиру за час шлюбу з [ПІБ], який розірвано [дата]; Квартира залишається спільною сумісною власністю колишнього подружжя, і згоду [ПІБ] на продаж Квартири посвідчено [ПІБ нотаріуса] [дата] за реєстровим № [] / на момент набуття Квартири у шлюбі не перебував, тому Квартира не є спільною сумісною власністю; [у шлюбі не перебуває, про що подав нотаріусу заяву, зміст якої доведено до відома Покупця / перебуває у шлюбі з [ПІБ], зареєстрованому [дата]] / набув Квартиру за час шлюбу, але [в порядку спадкування / за договором дарування / внаслідок приватизації / за особисті кошти], тому Квартира є його особистою приватною власністю, і згода другого з подружжя не потрібна].

4.5. Квартира не належить до майна, щодо якого законом встановлено заборону відчуження, і не є об'єктом, відчуження якого потребує згоди інших співвласників. [Квартира перебуває у спільній частковій власності; частка, що продається, становить ____]; інших співвласників письмово повідомлено про продаж, і вони [подали заяви про відмову від переважного права купівлі / не скористалися цим правом протягом місяця від дня отримання повідомлення]; документи про це додаються до примірника договору, що зберігається у справах нотаріуса.]

4.6. Продавець подав нотаріусу заяву про те, що малолітні і неповнолітні діти, недієздатні чи обмежено дієздатні особи [не мають права власності чи права користування Квартирою / мають право користування Квартирою, і договір укладається на підставі дозволу органу опіки та піклування [назва органу, дата, номер рішення], умови якого виконано так: [зміст]].

4.7. Заборгованості за житлово-комунальні послуги, внески на утримання будинку та податок на нерухоме майно на день підписання цього договору немає [або: зазначено в довідках, які Продавець передав Покупцеві, і погашається Продавцем до передання Квартири].

4.8. На день підписання цього договору в Квартирі зареєстровано місце проживання таких осіб: [ПІБ, рік народження / Зареєстрованих осіб немає]. Продавець зобов'язується забезпечити зняття всіх зазначених осіб із зареєстрованого місця проживання та звільнення Квартири не пізніше [дата].

4.9. Продавцю невідомо про приховані недоліки Квартири, крім таких: [перелік / недоліків немає]. Продавець не приховав від Покупця обставин, які можуть перешкодити укладенню договору або знизити цінність Квартири.

5. Заяви Покупця

5.1. Покупець оглянув Квартиру до підписання цього договору, ознайомився з її технічним станом, документами на неї та відомостями ДРРП. Недоліків, які не були б зазначені в договорі і які перешкождали б використанню Квартири за призначенням, під час огляду не виявлено.

5.2. Покупець заявляє, що кошти для оплати Квартири мають законне походження.

5.3. Покупець [перебуває у шлюбі з [ПІБ], і Квартира набувається у спільну сумісну власність подружжя / набуває Квартиру за особисті кошти, що підтверджується [документ] / у шлюбі не перебуває].

6. Спільні заяви Сторін

6.1. Сторони підтверджують, що мають повну цивільну дієздатність, під опікою чи піклуванням не перебувають, не страждають на захворювання, які перешкоджають усвідомленню суті цього договору, укладають його не під впливом помилки, обману, насильства чи тяжкої обставини і не на вкрай не вигідних умовах.

6.2. Договір не є фіктивним чи удаваним. Сторони мають намір створити саме ті правові наслідки, які з нього випливають. Ціна, зазначена в пункті 3.1, є дійсною ціною Квартири, про яку домовилися Сторони.

6.3. Сторони заявляють, що вони не є особами, щодо яких законодавство України обмежує вчинення правочинів з нерухомим майном у зв'язку із застосуванням санкцій або належністю до держави-агресора.

7. Передання Квартири і виникнення права власності

7.1. Право власності на Квартиру виникає в Покупця з моменту державної реєстрації цього права в ДРРП. Державну реєстрацію проводить нотаріус, який посвідчує цей договір, одночасно з його посвідченням.

7.2. Продавець передає Квартиру Покупцеві за актом приймання-передачі не пізніше [дата]. В акті Сторони зазначають стан Квартири, показники лічильників, кількість переданих ключів і перелік майна, що залишається в Квартирі. Обов'язок Продавця передати Квартиру вважається виконаним з дня підписання акта.

7.3. Разом із Квартирою Продавець передає документи, що її стосуються: [технічний паспорт, договори з постачальниками комунальних послуг, особові рахунки, документи на лічильники, інструкції до обладнання].

7.4. Ризик випадкового знищення або пошкодження Квартири переходить до Покупця з [дня державної реєстрації права власності / дня підписання акта приймання-передачі]. Витрати на комунальні послуги та утримання Квартири до дня підписання акта несе Продавець, після цього Покупець.

8. Відповідальність Сторін

8.1. У разі вилучення Квартири в Покупця за рішенням суду на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу, Продавець відшкодовує Покупцеві завдані збитки, якщо Покупець про ці підстави не знав і не міг знати.

8.2. За недоліки Квартири Продавець відповідає в межах, встановлених законом. Вимогу у зв'язку з недоліками, які виникли до передання Квартири або з причин, що існували до цього моменту, Покупець може пред'явити, якщо недоліки виявлено протягом трьох років від дня передання Квартири.

8.3. За кожен день прострочення строку, встановленого пунктом 4.8 або 7.2, Продавець сплачує Покупцеві неустойку в розмірі [сума] гривень [або: % ціни Квартири]. Сплата неустойки не звільняє Продавця від обов'язку звільнити і передати Квартиру.

8.4. Сторона звільняється від відповідальності за порушення договору, якщо доведе, що воно сталося внаслідок непереборної сили.

9. Податки, збори і витрати

9.1. Податок на доходи фізичних осіб і військовий збір з доходу від продажу Квартири Продавець [сплатив до нотаріального посвідчення цього договору, що підтверджується [платіжна інструкція, дата, сума] / не сплачує, оскільки Квартира перебувала в його власності понад три роки [або: отримана ним у спадщину], і протягом цього року він не продавав іншого об'єкта нерухомості, дохід від продажу якого не оподатковувався на цій підставі].

9.2. Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування в розмірі 1 % ціни, зазначеної в пункті 3.1, Покупець [сплатив до нотаріального посвідчення цього договору, що підтверджується [платіжна інструкція, дата, сума] / не сплачує, оскільки придбаває житло вперше, що підтверджується [документи]].

9.3. Плату за вчинення нотаріальної дії та державну реєстрацію права власності, адміністративний збір, а також витрати на отримання довідок і витягів сплачує [Покупець / Продавець / Сторони порівну].

10. Роз'яснення нотаріуса

10.1. Нотаріусом роз'яснено Сторонам зміст статей 182, 203, 215, 216, 220, 229-235, 334, 640, 655-697 Цивільного кодексу України, статей 57, 60, 65 і 177 Сімейного кодексу України, статті 55 Закону України «Про нотаріат», статті 172 Податкового кодексу України, а також порядок сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування.

10.2. Нотаріусом роз'яснено, що право власності на Квартиру виникає в Покупця з моменту державної реєстрації; що договір, укладений без нотаріального посвідчення, є нікчемним; що договір, укладений одним із подружжя без згоди другого, може бути визнаний недійсним за позовом другого з подружжя; і що зміна або розірвання цього договору також підлягають нотаріальному посвідченню.

10.3. Сторони підтверджують, що зміст цього договору відповідає їхнім дійсним намірам, текст договору ними прочитано особисто [або: прочитано вголос нотаріусом], кожна із Сторін однаково розуміє значення, умови договору та його правові наслідки і не має заперечень щодо жодної з його умов.

11. Прикінцеві положення

11.1. Договір набирає чинності з моменту його нотаріального посвідчення.

11.2. Усі зміни та доповнення до договору, а також його розірвання оформлюються письмово і підлягають нотаріальному посвідченню.

11.3. Спори за цим договором Сторони вирішують шляхом переговорів, а в разі недосягнення згоди в суді відповідно до законодавства України.

11.4. Договір складено українською мовою в [трьох] примірниках, які мають однакову юридичну силу: один зберігається у справах нотаріуса, по одному видається Продавцю і Покупцю. [Примірники Сторін викладено на спеціальних бланках нотаріальних документів.]

12. Підписи Сторін

Кожна сторона власноручно пише своє прізвище, ім'я, по батькові повністю і ставить підпис у присутності нотаріуса.

Продавець

[прізвище, ім'я, по батькові повністю,
власноручно]

підпис _____

Покупець

[прізвище, ім'я, по батькові повністю,
власноручно]

підпис _____

Посвідчувальний напис нотаріуса

Цей розділ заповнює нотаріус за формою, встановленою Правилами ведення нотаріального діловодства. Нижче показано, як він зазвичай виглядає.

Місто [назва], Україна, [число, місяць, рік словами].

Цей договір посвідчено мною, [прізвище, ініціали], [приватним нотаріусом [назва] нотаріального округу / державним нотаріусом [назва державної нотаріальної контори]].

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи сторін встановлено, їх дієздатність, а також належність [ПБ Продавця] відчужуваної квартири перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на квартиру підлягає державній реєстрації.

Зареєстровано в реєстрі за № [_____].

[Приватний нотаріус / Державний нотаріус] _____ [підпис, печатка]

Право власності Покупця нотаріус реєструє в ДРРП одночасно з посвідченням. Перевірити запис можна в інформаційній довідці з реєстру.

Документи, які попросить нотаріус

Список орієнтовний. Остаточний перелік нотаріус називає під конкретну квартиру, тому зателефонуйте йому заздалегідь і попросіть надіслати проєкт договору за день або два до угоди.

- Паспорти громадянина України (ID-картка або паспорт-книжечка), документ про зареєстроване місце проживання і РНОКПП обох сторін. Для представника: паспорт і нотаріальна довіреність.
- Правовстановлювальний документ продавця: договір купівлі-продажу, дарування, міни, свідоцтво про право на спадщину, свідоцтво про право власності, рішення суду. Якщо право зареєстровано в ДРРП, нотаріус перевірить запис сам.
- Технічний паспорт на квартиру, якщо його виготовляли.
- Електронна довідка про оціночну вартість з Єдиної бази даних звітів про оцінку або звіт оцінювача, зареєстрований у цій базі.
- Нотаріально посвідчена згода другого з подружжя продавця на продаж, або свідоцтво про шлюб і документи, з яких видно, що квартира є особистою власністю, або заява продавця, що він не перебуває у шлюбі.
- Свідоцтво про шлюб, розірвання шлюбу або смерть другого з подружжя, якщо це впливає на режим власності.
- Відомості про осіб, зареєстрованих у квартирі: витяг з реєстру територіальної громади або інший документ, який прийме нотаріус.
- Дозвіл органу опіки та піклування, якщо дитина є власником, співвласником або користувачем квартири, і нотаріальна згода другого з батьків.
- Нотаріальні заяви інших співвласників про відмову від переважного права купівлі, якщо продається частка.
- Письмова згода банку-іпотекодержателя, якщо квартира в іпотеці.
- Платіжна інструкція про сплату продавцем ПДФО і військового збору або документи, що підтверджують право на нульову ставку.
- Платіжна інструкція про сплату покупцем 1 % збору на пенсійне страхування або документи, що підтверджують придбання житла вперше.
- Реквізити рахунку продавця для безготівкового розрахунку і, на прохання нотаріуса, документи про походження коштів покупця.
- Попередній договір і документи про сплату завдатку чи авансу, якщо вони були.
- Довідки про відсутність заборгованості за комунальні послуги, якщо сторони домовилися їх надати.