



**ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСНА РАДА
ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ УПРАВЛІННЯ ТА ПРАВА
ІМЕНІ ЛЕОНІДА ЮЗЬКОВА
ЮРИДИЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
Кафедра приватного права**

ДОГОВОРИ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ
Силабус навчальної дисципліни

Реквізити навчальної дисципліни

Рівень вищої освіти	Другий (магістерський)
Галузь знань	D Бізнес, адміністрування та право
Спеціальність	D8 Право
Освітня програма	Магістр права https://surl.li/cfhosd
Статус дисципліни	Вибіркова
Форма навчання	Денна
Рік підготовки, семестр	1 курс, 1 семестр
Обсяг дисципліни	3 кредити ЄКТС / 90 годин, у тому числі: лекційних занять – 18 годин, семінарських занять – 18 годин, самостійної роботи – 54 години
Форма семестрового контролю	Залік
Мова викладання	Українська
Інформація про викладачів	Лекції, семінарські заняття, консультації: ЯКИМЧУК Світлана Олексіївна – кандидат юридичних наук, доцент, професор кафедри приватного права, вчений секретар університету, адвокат. s_yakymchuk@univer.km.ua https://univer.km.ua/profile/yakymchuk-svitlana-oleksiyivna https://erau.unba.org.ua/profile/28129 Профілі у наукових базах даних: Google Scholar https://scholar.google.com/citations?user=3D5pJmMAAAAJ ORCID https://orcid.org/0000-0003-1848-494X

	Web of Science https://www.webofscience.com/wos/author/record/35023716
Розміщення курсу	Google classroom Лекції та семінарські на платформі Zoom за посиланням: https://us02web.zoom.us/j/91616210184?pwd=RjVTbURWTmUweDhFQUpNWdN1V3ZZZz09
Консультації	Онлайн консультації: згідно розкладу або ж за попередньою домовленістю електронною поштою та на платформі Zoom за посиланням: https://us02web.zoom.us/j/91616210184?pwd=RjVTbURWTmUweDhFQUpNWdN1V3ZZZz09 у робочі дні з 9.00 до 17.00

Програма навчальної дисципліни

1. Опис навчальної дисципліни

Програмні компетентності, які здобуваються під час вивчення навчальної дисципліни	Загальні компетентності ЗК1. Здатність до абстрактного мислення, аналізу та синтезу. ЗК3. Здатність до пошуку, оброблення та аналізу інформації з різних джерел. ЗК4. Здатність до адаптації та дії в новій ситуації. ЗК6. Здатність генерувати нові ідеї (креативність). ЗК7. Здатність приймати обґрунтовані рішення. ЗК 10. Здатність розробляти проєкти та управляти ними. Спеціальні компетентності СК1. Здатність застосовувати принципи верховенства права для розв'язання складних задач і проблем, у тому числі, у ситуаціях правової невизначеності. СК6 Здатність обґрунтовувати та мотивувати правові рішення, давати розгорнуту юридичну аргументацію. СК8 Здатність застосовувати медіацію та інші правові інструменти альтернативного позасудового розгляду та вирішення правових спорів. СК10 Здатність ухвалювати рішення у ситуаціях, що вимагають системного, логічного та функціонального тлумачення норм права, а також розуміння особливостей практики їх застосування. СК13 Здатність доносити до фахівців і нефахівців у сфері права інформацію, ідеї, зміст проблем та характер оптимальних рішень з належною аргументацією. СК15 Здатність самостійно готувати проєкти актів правозастосування, враховуючи вимоги щодо їх законності, обґрунтованості та вмотивованості.
	Програмні результати навчання РН1 Оцінювати природу та характер суспільних процесів і явищ, і виявляти розуміння меж та механізмів їх правового регулювання. РН3Проводити збір, інтегрований аналіз та узагальнення матеріалів з

	різних джерел, включаючи наукову та професійну літературу, бази даних, цифрові, статистичні, тестові та інші, та перевіряти їх на достовірність, використовуючи сучасні методи дослідження. RH4 Здійснювати презентацію свого дослідження з правової теми, застосовуючи першоджерела та прийоми правової інтерпретації складних комплексних проблем, що постають з цього дослідження, аргументувати висновки. RH6 Обґрунтовано формулювати свою правову позицію, вміти опонувати, оцінювати докази та наводити переконливі аргументи. RH7 Дискутувати зі складних правових проблем, пропонувати і обґрунтовувати варіанти їх розв'язання. RH9 Генерувати нові ідеї та використовувати сучасні технології у наданні правничих послуг. RH13 Аналізувати та оцінювати практику застосування окремих правових інститутів. RH14 Обґрунтовувати правову позицію на різних стадіях правозастосування. RH17 Інтегрувати необхідні знання та розв'язувати складні задачі правозастосування у різних сферах професійної діяльності.
Місце дисципліни в логічній схемі	<i>Попередні навчальні дисципліни:</i> - Проблеми нормотворення та правозастосування; - Юридичний супровід економічної діяльності <i>Супутні навчальні дисципліни:</i> - Практика цивільного судочинства; <i>Наступні навчальні дисципліни:</i> - Застосування Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод; - Практика забезпечення конституційних прав людини; - Альтернативне вирішення правових спорів. <i>Дисципліна пов'язана з такими вибірковими дисциплінами:</i> - Докази та доказування у цивільних справах; - Захист прав споживачів за законодавством України та Європейського Союзу Міжнародні організації в сфері безпеки; - Практика вчинення нотаріальних дій.
Зміст навчальної дисципліни	Тема 1. Загальні положення про договори у сфері нерухомості. Тема 2. Договір купівлі-продажу нерухомого майна: загальні положення та особливості окремих видів. <i>Due diligence</i> нерухомості. Тема 3. Договори дарування та довічного утримання (догляду) щодо нерухомого майна. Тема 4. Договори у сфері будівництва та інвестування в нерухомість. Тема 5. Договори найму (оренди) нерухомого майна. Тема 6. Іпотечний договір та звернення стягнення на предмет іпотеки. Тема 7. Захист прав учасників договірних відносин у сфері нерухомості.

Рекомендовані джерела для вивчення навчальної дисципліни	Основні джерела: 1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр 2. Вавженчук С. Я. Договірне право : підручник. Т. 1. Харків : Право, 2022. 632 с. URL: https://pravo-izdat.com.ua/novinki/dogovirne-pravo.-tom-1?utm_source 3. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15. 4. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14. 5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15. 6. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15. 7. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14. 8. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 03.10.2019 № 157-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20. 9. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20. 10. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 № 978-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15. 11. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17. Допоміжні джерела: 1. Цивільний кодекс України. Науково-практичний коментар: у 2 т. Том 1. Книги 1- 4. За заг. ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, В.В. Цюри. 7-ме видання. Київ. Юрінком Інтер, 2025. С. 1220. 2. Цивільний кодекс України. Т. 3. Право власності та інші речові права : науково-практичний коментар / за заг. ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2023. 808 с. 3. Право власності. Способи захисту крізь призму судової практики : монографія / за заг. ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2023. 616 с. 4. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12. 5. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : наказ Міністерства юстиції України від
--	---

- 22.02.2012 № 296/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12>.
6. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.
7. Цивільний процесуальний кодекс України : Закон України від 18.03.2004 № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15>.
8. Верховний Суд. Дайджест судової практики Верховного Суду у справах із договору оренди землі (2018–2021 роки). URL: https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1239288/?utm_source
9. Верховний Суд. Вирішення спорів у земельних відносинах та щодо права власності. Актуальна судова практика Верховного Суду. 2026. URL: https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/2030016/?utm_source
10. Верховний Суд. Огляд судової практики щодо доказів і доказування в господарському та цивільному судочинстві. 2026. URL: supreme.court.gov.ua
11. Верховний Суд. Огляд судової практики Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду за серпень 2026 року. URL: supreme.court.gov.ua
12. Davydova I., Zhurylo S., Havrik R., Yakymchuk S. (2023). The civil process and artificial intelligence: implementation problems. *Justicia. Revista Eduweb*, 17(4), 154-164. URL: <https://doi.org/10.46502/issn.1856-7576/2023.17.04.15>
13. Inna Apalkova, Vladimira Dobrovolska, Yuliia Pavlova, Svitlana Yakymchuk, Volodymyr Yarmaki. Force majeure as grounds for exemption from liability: International approach and Ukrainian experience in terms of the military conflict. (Форс-мажор як підстава звільнення від відповідальності: Міжнародний підхід та український досвід в умовах військового конфлікту). *Cuestiones Politicas*. Vol.41, №79 (2023), 433-452. (Web of Science) URL: <https://doi.org/10.46398/cuestpol.4179.29>
14. Танасюк О. Є., Якимчук С. О. Юридична особа як суб'єкт зобов'язань з відшкодування шкоди, завданої внаслідок рятування здоров'я, життя та майна фізичної особи. *Юридична Україна*. 2025. № 9. С. 223–228. URL: <https://yurukraine.com/yurydychna-osoba-yak-subyekt-zobovyzan-z-vidshkoduванняшкоды-zavdanoyi-vnaslidok-ryatuvannya-zdorovya-zhyttya-ta-majna-fizichnoyiosoby>
[/https://doi.org/10.37749/2308-9639-2025-9\(273\)-6](https://doi.org/10.37749/2308-9639-2025-9(273)-6)
15. Якимчук С.О., Танасюк О.Є. Співвідношення зобов'язань з відшкодування шкоди, завданої під час рятування життя, здоров'я та майна фізичної особи, із договірними та деліктними зобов'язаннями. *Журнал східноєвропейського права*. 2026. № 146. С.290-301. URL: https://easternlaw.com.ua/wp-content/uploads/2026/05/yakymchuk_tanasyuk_146.pdf

	16. Якимчук С.О. Право дитини на сім'ю та професійна правнича допомога: процесуальні та етичні аспекти укладення договору про представництво малолітніх осіб. Юридична Україна. 2026. № 4. С. 90 – 100. URL: DOI 10.37749/2308-9639-2026-4(280)-11
--	--

Навчальний контент

Тематичний план навчальної дисципліни	№ тем и	Назва теми	Кількість годин					
			Усього	у тому числі				
				Лекції	Сем. (прак).	Лабор.	Ін.зав.	СРС
	1.	Загальні положення про договори у сфері нерухомості	12	2	2	–	–	8
	2.	Договір купівлі-продажу нерухомого майна: загальні положення та особливості окремих видів. Due diligence нерухомості	15	4	4	–	–	7
	3.	Договори дарування та довічного утримання (догляду) щодо нерухомого майна	12	2	2	–	–	8
	4.	Договори у сфері будівництва та інвестування в нерухомість	12	2	2	–	–	8
	5.	Договори найму (оренди) нерухомого майна	15	4	4	–	–	7
	6.	Іпотечний договір та звернення стягнення на предмет іпотеки	12	2	2	–	–	8
	7.	Захист прав учасників договірних відносин у сфері нерухомості	12	2	2	–	–	8
		Всього годин:	90	18	18	–	–	54

Методи навчання та форми поточного контролю	1) традиційний усний виклад змісту теми; 2) слайдова презентація; 3) дискусія. На семінарських та практичних заняттях застосовуються: 1) дискусійне обговорення проблемних питань; 2) вирішення ситуаційних завдань (кейсів); 3) складання та розгляд окремих документів. Поточний контроль знань студентів з навчальної дисципліни може проводитися у формах: 1) усне або письмове (у тому числі тестове) бліц-опитування студентів щодо засвоєння матеріалу попередньої лекції; 2) усне або письмове (у тому числі тестове) опитування на семінарських заняттях; 3) перевірка виконання поточних робіт у формі тестування; 4) захист підготовленого публічного виступу.
Лекційні заняття	Лекційне заняття 1 Тема: Загальні положення про договори у сфері нерухомості. 1. Нерухоме майно як об'єкт договірних відносин. Види нерухомості та особливості їх правового режиму. 2. Поняття, ознаки та система договорів у сфері нерухомості. Вибір договірної конструкції відповідно до мети сторін. 3. Джерела правового регулювання. Свобода договору та її межі. Імперативні й диспозитивні норми. 4. Сторони договорів щодо нерухомості. Представництво, перевірка повноважень та необхідні погодження. 5. Зміст і форма договорів. Співвідношення укладення договору, передання нерухомості та виникнення речових прав. Нотаріальне посвідчення й державна реєстрація прав. 6. Договірна техніка: структура договору, формулювання його умов, узгодження розділів і додатків. Алгоритм підготовки проєкту договору. 7. Загальні засади виконання, зміни та припинення договорів щодо нерухомості. 8. Методика правової експертизи договору. Розмежування ризиків операції та ризиків договірних положень. Типові помилки й способи їх усунення. Лекційні заняття 2–3 Тема: Договір купівлі-продажу нерухомого майна: загальні положення та особливості окремих видів. Due diligence нерухомості. Лекційне заняття 2 1. Поняття, правова характеристика та сторони договору купівлі-продажу нерухомого майна. Попередній і основний договори. 2. Предмет договору та індивідуалізація нерухомості. Істотні й

додаткові умови. Форма договору та оформлення переходу прав.

3. Ціна договору й оцінка нерухомості. Порядок розрахунків, відстрочення та розстрочення платежу. Аванс, завдаток і забезпечення виконання зобов'язань.

4. Особливості купівлі-продажу житлової та нежитлової нерухомості. Права співвласників, подружжя, дітей та користувачів майна.

5. Особливості купівлі-продажу земельних ділянок, об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості.

6. Передання та прийняття нерухомості. Стан об'єкта, документація й акт приймання-передачі. Перехід ризику випадкового знищення або пошкодження.

7. Договірні запевнення продавця. Права третіх осіб, недоліки нерухомості та наслідки порушення договору.

8. Підготовка й редагування проєкту договору купівлі-продажу. Узгодження умов про оплату, передання майна та оформлення прав. Аналіз ризиків продавця й покупця.

Лекційне заняття 3

1. Поняття, мета, обсяг та етапи due diligence нерухомості. Джерела інформації й перелік необхідних документів.

2. Перевірка продавця, його повноважень та необхідних погоджень для відчуження нерухомості.

3. Аналіз правовстановлювальних документів та історії набуття прав. Ризики оспорування попередніх правочинів.

4. Перевірка реєстрових відомостей, обтяжень і прав третіх осіб. Судові спори, виконавчі провадження та неплатоспроможність.

5. Перевірка земельних прав, законності будівництва й відповідності фактичного стану об'єкта документації. Взаємодія з технічними фахівцями.

6. Підготовка юридичного висновку за результатами перевірки. Класифікація ризиків за значущістю та можливістю усунення.

7. Договірні механізми зменшення ризиків: запевнення, розкриття інформації, порядок усунення обтяжень, розрахунків і передання майна.

8. Перетворення результатів due diligence на правки до проєкту договору. Визначення передумов укладення договору та підстав для відмови від придбання.

Лекційне заняття 4

Тема: Договори дарування та довічного утримання (догляду) щодо нерухомого майна.

1. Поняття та правова характеристика договорів дарування й довічного утримання (догляду). Вибір конструкції відповідно до інтересів сторін. Відмежування від ренти та спадкового договору.

2. Сторони, предмет, зміст і форма договору дарування

нерухомості. Особливості дарування через представника, дарування частки та майна подружжя.

3. Виконання договору дарування. Відмова від договору, розірвання й недійсність. Ризики удаваного дарування та дефектів волевиявлення.

4. Сторони, предмет, форма та зміст договору довічного утримання (догляду). Множинність учасників і договір на користь третьої особи.

5. Конструювання умов про види, обсяг, вартість і періодичність утримання та догляду. Забезпечення житлом, індексація й додаткові витрати.

6. Виконання договору та документування наданого утримання й догляду. Гарантії прав відчужувача.

7. Припинення та розірвання договору довічного утримання. Майнові наслідки й доказування порушень.

8. Підготовка проєктів договорів і правова експертиза їх умов. Конкретизація обов'язків набувача та усунення ризикових формулювань.

Лекційне заняття 5

Тема: Договори у сфері будівництва та інвестування в нерухомість.

1. Система договорів у сфері будівництва та інвестування. Правовий статус замовника, забудовника, девелопера, підрядника й інвестора.

2. Договір будівельного підряду: предмет, проєктна документація, кошторис, ціна, строки та етапи виконання робіт.

3. Розподіл обов'язків і ризиків між замовником та підрядником. Погодження додаткових робіт, зміни документації й вартості будівництва.

4. Передання та прийняття результатів робіт. Якість, гарантійні зобов'язання, усунення недоліків і відповідальність сторін.

5. Договори на проведення проєктних та пошукових робіт. Узгодження завдання, результату й порядку використання документації.

6. Договірні механізми фінансування будівництва та набуття прав на нерухомість. Майбутні об'єкти нерухомості й спеціальне майнове право.

7. Ризики затримки будівництва, зміни площі, ціни й характеристик об'єкта, подвійного відчуження та неплатоспроможності забудовника.

8. Підготовка й аналіз ключових умов договорів. Порядок погодження змін, інформування набувача, припинення договору та повернення коштів.

Лекційні заняття 6–7

Тема: Договори найму (оренди) нерухомого майна.

Лекційне заняття 6

1. Поняття, правова характеристика та види договорів найму (оренди) нерухомості. Загальне й спеціальне регулювання.
2. Сторони, предмет, істотні умови та строк договору. Форма, нотаріальне посвідчення й державна реєстрація права користування.
3. Орендна плата: визначення, внесення, перегляд та індексація. Комунальні й експлуатаційні витрати. Забезпечувальні платежі.
4. Передання нерухомості, фіксація її стану та погодження умов використання. Доступ до об'єкта й суборенда.
5. Розподіл обов'язків щодо утримання та ремонту майна. Погодження поліпшень і компенсація витрат.
6. Особливості найму будівель, споруд та їх окремих частин. Користування земельною ділянкою.
7. Зміна, продовження та припинення договору. Повернення майна й відповідальність за порушення зобов'язань.
8. Підготовка проєкту договору оренди й акта приймання-передачі. Аналіз ризиків наймодавця та наймача, редагування суперечливих умов.

Лекційне заняття 7

1. Договір найму житла: сторони, предмет, зміст, строк і форма. Права осіб, які проживають із наймачем.
2. Договірне регулювання вселення, піднайму, ремонту, витрат і повернення житла.
3. Договір оренди земельної ділянки: індивідуалізація предмета, істотні умови, строк, плата та реєстрація права оренди.
4. Використання земельної ділянки, суборенда, поновлення договору та переважне право на укладення договору на новий строк.
5. Оренда державного й комунального нерухомого майна. Процедура передання, примірні договори та межі погодження умов.
6. Орендні відносини в умовах воєнного стану. Пошкодження майна, обмеження доступу й неможливість користування.
7. Умови про повідомлення, підтвердження обставин, зміну плати та подальші дії сторін.
8. Порівняльна правова експертиза договорів найму житла, оренди землі та нежитлового приміщення. Типові помилки використання шаблонів і підготовка правок.

Лекційне заняття 8

Тема: Іпотечний договір та звернення стягнення на предмет іпотеки.

1. Поняття, ознаки та правова природа іпотеки. Зв'язок іпотечного договору з основним зобов'язанням.
2. Сторони договору. Правовий статус боржника, іпотекодавця,

	іпотекодержателя та майнового поручителя. 3. Предмет іпотеки та його індивідуалізація. Особливості іпотеки окремих видів нерухомості. 4. Зміст, істотні умови та форма іпотечного договору. Визначення забезпеченої вимоги, нотаріальне посвідчення й державна реєстрація. 5. Користування, збереження, страхування та розпорядження предметом іпотеки. Наступна іпотека й пріоритет вимог. 6. Підстави та способи звернення стягнення. Судовий порядок, виконавчий напис нотаріуса й позасудове врегулювання. Іпотечне застереження. 7. Наслідки звернення стягнення та припинення іпотеки. Права мешканців і третіх осіб. Особливості воєнного стану. 8. Підготовка й правова експертиза іпотечного договору. Узгодження з основним зобов'язанням, аналіз ризиків та редагування умов про задоволення вимог кредитора. Лекційне заняття 9 Тема: Захист прав учасників договірних відносин у сфері нерухомості. 1. Загальні засади та форми захисту прав. Переговори, претензійна робота, медіація, судовий і адміністративний захист. 2. Вибір належного та ефективного способу захисту. Співвідношення договірних і речово-правових вимог. 3. Захист у разі невиконання або неналежного виконання договору. Виконання в натурі, стягнення заборгованості, неустойки та збитків. 4. Зміна, розірвання й одностороння відмова від договору. Правові наслідки та повернення виконаного. 5. Оспорювання договорів і наслідки недійсності. Захист прав третіх осіб та добросовісного набувача. 6. Спори щодо державної реєстрації прав. Визначення належних учасників спору й узгодження позовних вимог. 7. Доказування, позовна давність, забезпечення позову та виконання судових рішень. Договірне регулювання документування виконання й обміну повідомленнями. 8. Аналіз судового спору для вдосконалення договору. Виявлення прогалин, підготовка нової редакції умов та обґрунтування заходів зменшення ризиків.
Семінарські заняття	Семінарське заняття 1. Тема: Загальні положення про договори у сфері нерухомості. <i>Питання для усного опитування та дискусії</i> 1.1. Нерухоме майно як об'єкт договірних відносин. Індивідуалізація нерухомості в договорі. 1.2. Система договорів у сфері нерухомості. Вибір договірної конструкції відповідно до мети сторін. 1.3. Свобода договору та її межі. Імперативні й диспозитивні норми.

- 1.4. Сторони договору, представництво та необхідні погодження.
- 1.5. Зміст і форма договору. Співвідношення укладення договору, передання майна та виникнення речового права.
- 1.6. Договірна техніка: структура, термінологія, конкретність обов'язків, узгодженість розділів і додатків.
- 1.7. Методика правової експертизи. Ризики операції та ризики тексту договору.

Аудиторна письмова робота

Завдання 1. Вибір договірної конструкції та підготовка до складання договору.

ТОВ «Освіта Плюс» планує використовувати нежитлове приміщення для навчального центру протягом трьох років. Власник пропонує укласти «договір співпраці», за яким товариство щомісяця сплачуватиме 35 000 грн, самостійно відремонтує приміщення та зможе придбати його через два роки. Власник не гарантує повернення витрат на ремонт і залишає за собою право припинити відносини з попередженням за десять днів.

1. *Визначте правову природу запропонованих відносин і можливі договірні конструкції.*
2. *Складіть перелік запитань клієнтові та документів, необхідних для підготовки договору.*
3. *Запропонуйте структуру договору й визначте питання, які потребують окремого погодження.*
4. *Підготуйте умови про предмет, призначення приміщення та порядок його передання.*
5. *Обґрунтуйте спосіб оформлення домовленості про можливе придбання приміщення.*

Завдання 2. Редагування договірних положень.

Проаналізуйте умови:

«Сторона передає іншій стороні приміщення за домовленістю».

«Оплата здійснюється своєчасно».

«Усі спори вирішуються відповідно до законодавства».

«Власник може змінювати умови договору в разі необхідності».

Визначте прогалини, можливі наслідки для сторін і запропонуйте конкретні редакції.

Семінарське заняття 2.

Тема: Договір купівлі-продажу нерухомого майна: загальні положення та особливості окремих видів.

Питання для усного опитування та дискусії

- 2.1. Правова характеристика договору купівлі-продажу нерухомості. Попередній і основний договори.
- 2.2. Предмет, істотні та додаткові умови. Форма договору й оформлення переходу прав.
- 2.3. Ціна, порядок розрахунків, відстрочення та розстрочення платежу. Аванс і завдаток.

2.4. Особливості продажу житла, нежитлових приміщень, земельних ділянок і часток у праві власності.

2.5. Права подружжя, співвласників, дітей та користувачів нерухомості.

2.6. Передання об'єкта, запевнення продавця, недоліки нерухомості та права третіх осіб.

2.7. Узгодження умов про оплату, передання майна й оформлення прав. Ризики продавця та покупця.

Аудиторна письмова робота

Завдання 1. Підготовка проєкту договору купівлі-продажу квартири.

Олена продає Андрієві квартиру площею 68,4 м² за 3 200 000 грн. Квартиру придбано під час шлюбу, право власності зареєстровано за Оленою. Покупець готовий сплатити 200 000 грн до укладення основного договору, решту - під час оформлення придбання. Продавчиня просить дозволити їй проживати у квартирі ще двадцять днів. У квартирі залишаються меблі й побутова техніка, перелік яких сторони усно погодили.

1. *Визначте обставини та документи, які необхідно перевірити до підготовки остаточного проєкту.*
2. *Запропонуйте правове оформлення попереднього платежу.*
3. *Підготуйте проєкт договору, передбачивши порядок розрахунків, звільнення квартири, передання ключів і документів.*
4. *Складіть додаток із переліком майна та проєкт акта приймання-передачі.*
5. *Обґрунтуйте запевнення й механізми захисту обох сторін.*

Завдання 2. Правова експертиза умов.

Оцініть положення:

«Покупець не має та в майбутньому не матиме жодних претензій щодо квартири».

«Продавець звільняє квартиру після придбання іншого житла».

«Усі ризики переходять до покупця з моменту внесення попереднього платежу».

Визначте, які положення є нечіткими, потребують перевірки на відповідність закону або створюють неприйнятний для клієнта ризик. Запропонуйте правки.

Семінарське заняття 3.

Тема: Due diligence нерухомості та договірне управління ризиками.

Питання для усного опитування та дискусії

3.1. Мета, обсяг, етапи та джерела правової перевірки нерухомості.

3.2. Перевірка продавця, представництва й корпоративних погоджень.

3.3. Аналіз правовстановлювальних документів та історії переходів прав.

- 3.4. Обтяження, права третіх осіб, судові спори й виконавчі провадження.
- 3.5. Перевірка земельних прав, законності будівництва та фактичних характеристик об'єкта.
- 3.6. Структура юридичного висновку. Класифікація ризиків і межі достовірності висновків.
- 3.7. Перетворення результатів перевірки на договірні умови. Ризики, які потребують усунення до придбання.

Аудиторна письмова робота

Завдання 1. Підготовка висновку за результатами перевірки.

ТОВ «Логістик» планує придбати склад у ТОВ «Будресурс». У наданих документах площа складу становить 920 м², а в рекламній пропозиції - 1 080 м². Продавець пояснює різницю спорудженням прибудови, документів на яку не надає. Земельна ділянка перебуває в оренді, строк договору закінчується через вісім місяців. У реєстрових відомостях зазначено іпотеку. Частиною складу користується інше товариство. Директор продавця наполягає на сплаті 50 % ціни протягом трьох днів.

1. *Складіть перелік додаткових документів і відомостей.*
2. *Розмежуйте встановлені факти, пояснення продавця та неперевірені припущення.*
3. *Підготуйте таблицю ризиків із визначенням наслідків і способів реагування.*
4. *Складіть юридичний висновок для покупця: чи можна продовжувати операцію та за яких передумов?*
5. *Визначте питання, які потребують технічної перевірки.*

Завдання 2. Підготовка договірних механізмів захисту.

За цією фабулою запропонуйте редакції умов про:

- підтвердження характеристик об'єкта;
- врегулювання обтяжень і прав користувача;
- послідовність розрахунків;
- розкриття інформації та наслідки недостовірних запевнень.

Окремо визначте ризики, які запропоновані положення самі по собі не усувають.

Семінарське заняття 4.

Тема: Договори дарування та довічного утримання (догляду) щодо нерухомого майна.

Питання для усного опитування та дискусії

- 4.1. Дарування та довічне утримання: правова природа, мета й критерії вибору договору.
- 4.2. Сторони, предмет, форма та зміст договору дарування нерухомості.
- 4.3. Відмова, розірвання та недійсність договору дарування. Ризики невідповідності договору справжній волі сторін.
- 4.4. Сторони та зміст договору довічного утримання. Множинність

учасників.

4.5. Конкретизація утримання й догляду: обсяг, періодичність, грошова оцінка та зміна потреб.

4.6. Доказування виконання, гарантії прав відчужувача, припинення й розірвання договору.

4.7. Типові помилки проєктів договорів та способи їх виправлення.

Аудиторна письмова робота

Завдання 1. Вибір договору та підготовка його умов.

Марія, 76 років, бажає передати квартиру племінниці Ірині. Вона очікує щомісячного матеріального забезпечення, придбання ліків, допомоги з прибиранням і супроводу до лікаря. Марія хоче продовжувати проживати у квартирі. Ірина пропонує оформити дарування, а допомогу погодити усно. Вона також повідомляє, що може виїхати працювати за кордон.

1. *Обґрунтуйте вибір договірної конструкції.*
2. *Складіть перелік обставин, які необхідно уточнити.*
3. *Підготуйте розділи про утримання, догляд, проживання та підтвердження виконання.*
4. *Запропонуйте порядок дій у разі зміни потреб Марії або відсутності Ірини.*
5. *Поясніть клієнтам ризики запропонованого дарування з усною домовленістю.*

Завдання 2. Редагування умов договору.

Проаналізуйте:

«Набувач забезпечує відчужувачу належне утримання та догляд за потреби».

«Розмір витрат визначається набувачем».

«Перерахування коштів підтверджує виконання всіх обов'язків за договором».

Запропонуйте конкретні редакції та перелік доказів виконання різних обов'язків.

Семінарське заняття 5.

Тема: Договори у сфері будівництва та інвестування в нерухомість.

Питання для усного опитування та дискусії

5.1. Система договорів і правовий статус учасників будівництва.

5.2. Будівельний підряд: предмет, документація, кошторис, ціна, строки та етапи.

5.3. Додаткові роботи, зміна документації й розподіл ризиків.

5.4. Приймання робіт, недоліки, гарантії та відповідальність.

5.5. Договори проєктних і пошукових робіт.

5.6. Механізми фінансування будівництва та набуття прав на майбутню нерухомість.

5.7. Ризики зміни характеристик об'єкта, затримки будівництва та неплатоспроможності. Договірні засоби захисту.

Аудиторна письмова робота

Завдання 1. Підготовка умов будівельного підряду.

ТОВ «Медцентр» замовляє реконструкцію приміщення під клініку. Підрядник пропонує ціну 4 800 000 грн і строк виконання п'ять місяців. Проект передбачає три етапи робіт. Підрядник вимагає 70 % передоплати, право самостійно замінювати матеріали та оплату всіх додаткових робіт, які він визнає необхідними.

Підготуйте умови про ціну й платежі, етапи виконання, погодження матеріалів і додаткових робіт, приймання, фіксацію недоліків та їх усунення. Обґрунтуйте розподіл ризиків.

Завдання 2. Експертиза договору щодо майбутньої квартири.

У запропонованому набувачеві договорі передбачено:

- повну оплату до завершення будівництва;
 - право продавця змінювати строк передання без обмеження;
 - зміну площі та ціни без визначеного порядку розрахунку;
 - прийняття квартири за відсутності відповіді набувача протягом трьох днів після повідомлення;
 - повернення коштів після перепродажу квартири іншій особі.
1. *Визначте документи й обставини, необхідні для встановлення застосовного правового режиму.*
 2. *Оцініть кожне положення з погляду законності, визначеності та ризиків.*
 3. *Підготуйте протокол розбіжностей із запропонованими редакціями.*
 4. *Складіть рекомендацію клієнтові щодо подальших переговорів.*

Семінарське заняття 6.

Тема: Загальні положення про найм (оренду) нерухомості. Найм будівель і приміщень.

Питання для усного опитування та дискусії

- 6.1. Види договорів найму нерухомості та застосовне регулювання.
- 6.2. Сторони, предмет, строк, форма й реєстраційні вимоги.
- 6.3. Орендна плата, індексація, витрати та забезпечувальні платежі.
- 6.4. Передання об'єкта, його придатність і погоджене використання.
- 6.5. Ремонт, поліпшення, обладнання та суборенда.
- 6.6. Продовження, дострокове припинення й повернення майна.
- 6.7. Аналіз ризиків орендодавця та орендаря. Узгодження договору з актами й додатками.

Аудиторна письмова робота

Завдання 1. Підготовка проекту договору оренди.

ФОП Коваль планує орендувати приміщення площею 120 м² для кав'ярні на п'ять років. Орендна плата - 40 000 грн на місяць. Орендар готовий витратити 600 000 грн на вентиляцію, електромережі та ремонт. Власник вимагає забезпечувальний платіж за два місяці й право переглядати плату кожні пів року. Орендар бажає отримати період для ремонту до початку роботи.

1. *Визначте документи й характеристики приміщення, які необхідно перевірити.*
2. *Підготуйте проєкт договору та акта приймання-передачі.*
3. *Погодьте початок нарахування плати, її перегляд і порядок використання забезпечувального платежу.*
4. *Передбачте погодження поліпшень, їх правову долю та наслідки дострокового припинення.*
5. *Обґрунтуйте механізм захисту інвестицій орендаря з урахуванням інтересів власника.*

Завдання 2. Виявлення суперечностей.

У договорі зазначено:

«Орендна плата є незмінною протягом строку договору».

«Орендодавець має право змінювати плату шляхом повідомлення орендаря».

«Усі поліпшення компенсуються орендареві».

«Витрати на ремонт і поліпшення поверненню не підлягають».

Визначте суперечності та підготуйте узгоджені редакції.

Семінарське заняття 7.

Тема: Найм житла, оренда землі та державного й комунального нерухомого майна.

Питання для усного опитування та дискусії

- 7.1. Найм житла: сторони, предмет, строк, форма та склад мешканців.
- 7.2. Вселення, піднайм, доступ власника, ремонт і повернення житла.
- 7.3. Оренда земельної ділянки: істотні умови, строк, плата й реєстрація права.
- 7.4. Використання землі, суборенда, поновлення та переважне право.
- 7.5. Оренда державного й комунального майна: процедура, примірні договори та межі погодження умов.
- 7.6. Воєнні ризики, неможливість користування, повідомлення й доказування.
- 7.7. Помилки застосування однакових шаблонів до різних видів оренди.

Аудиторна письмова робота

Завдання 1. Проєкт договору найму житла.

Наталія здає квартиру подружжю з дитиною на один рік. Вона бажає щомісяця перевіряти стан квартири й мати запасний ключ. Наймачі працюють дистанційно та просять дозволити проживання матері одного з них протягом двох місяців. Сторони не визначили порядок оплати ремонту техніки, повернення забезпечувального платежу та дострокового виїзду.

Підготуйте відповідні умови договору. Окремо оцініть допустимість запропонованого доступу власниці й збалансованість прав сторін.

Завдання 2. Аналіз договору оренди землі.

Власник пропонує передати фермерському господарству сільськогосподарську ділянку. У проєкті не зазначено кадастрового

номера, плата визначена як «частина врожаю», а строк - «до припинення діяльності орендаря». Поновлення описано словами «за відсутності заперечень сторін».

Визначте недоліки, відсутні відомості та необхідні погодження. Підготуйте редакції умов про предмет, строк, плату й продовження відносин відповідно до обраного правового механізму.

Завдання 3. Порівняльна експертиза.

Визначте, які положення підготовленого договору приватного приміщення не можна автоматично переносити до договору оренди комунального майна. Обґрунтуйте відповідь із посиланнями на застосовні норми та примірний договір.

Семінарське заняття 8.

Тема: Іпотечний договір та звернення стягнення на предмет іпотеки.

Питання для усного опитування та дискусії

- 8.1. Правова природа іпотеки та зв'язок з основним зобов'язанням.
- 8.2. Боржник, іпотекодавець, іпотекодержатель і майновий поручитель.
- 8.3. Предмет, істотні умови, форма й державна реєстрація.
- 8.4. Визначення забезпеченої вимоги. Зміна основного зобов'язання.
- 8.5. Користування, страхування, відчуження та наступна іпотека.
- 8.6. Способи звернення стягнення та зміст іпотечного застереження.
- 8.7. Наслідки стягнення, припинення іпотеки й ризики учасників.

Аудиторна письмова робота

Завдання 1. Підготовка ключових умов іпотечного договору.

ТОВ «Альфа» отримує кредит у розмірі 5 000 000 грн на три роки. Виконання забезпечується іпотекою складу, який належить іншій юридичній особі - ТОВ «Гарант». Кредитор пропонує забезпечити іпотекою також «усі інші теперішні та майбутні борги позичальника». Склад частково передано в оренду.

1. *Визначте статус учасників і необхідні документи та погодження.*
2. *Підготуйте умови про предмет і забезпечене зобов'язання.*
3. *Оцініть запропонований обсяг забезпечення з позиції ТОВ «Гарант».*
4. *Передбачте умови щодо користування, страхування та розкриття інформації про оренду.*
5. *Підготуйте висновок щодо узгодженості іпотечного й кредитного договорів.*

Завдання 2. Аналіз іпотечного застереження.

Оцініть положення:

«За будь-якого порушення кредитор автоматично стає власником предмета іпотеки без повідомлень, оцінки та додаткових дій. Вартість майна визначає кредитор. Боржник зобов'язаний сплатити весь борг незалежно від вартості отриманого майна».

Встановіть застосовні вимоги, визначте недоліки та запропонуйте редакцію для конкретного обраного способу задоволення вимог. Окремо поясніть його можливі наслідки для учасників.

Семінарське заняття 9.

Тема: Захист прав учасників договірних відносин у сфері нерухомості.

Питання для усного опитування та дискусії

- 9.1. Форми захисту та вибір належного й ефективного способу.
- 9.2. Співвідношення договірних і речово-правових вимог.
- 9.3. Захист у разі порушення договору: виконання в натурі, стягнення коштів, неустойки та збитків.
- 9.4. Зміна, розірвання, відмова від договору й повернення виконаного.
- 9.5. Недійсність договорів, права третіх осіб і добросовісний набувач.
- 9.6. Реєстраційні спори, належні учасники та правові наслідки судового рішення.
- 9.7. Доказування, позовна давність, забезпечення та виконання рішення.
- 9.8. Використання судової практики для вдосконалення договору.

Аудиторна письмова робота

Завдання 1. Правова позиція та підготовка документів.

Покупець повністю оплатив нежитлове приміщення, право власності зареєстровано за ним. Продавець мав передати об'єкт протягом десяти днів, але через два місяці продовжує ним користуватися. Договір містить умову: «За затримку передання продавець сплачує штраф у погодженому сторонами розмірі». Акт не підписано. Покупець орендував інше приміщення та заявляє про втрачений прибуток.

1. *Визначте можливі вимоги покупця й необхідні докази.*
2. *Оцініть визначеність умови про штраф.*
3. *Підготуйте проєкт претензії та структуру правової позиції.*
4. *Розмежуйте заявлені витрати й упущену вигоду; визначте, що необхідно довести.*
5. *Запропонуйте документи для фіксації порушення та порядок подальших дій.*

Завдання 2. Від спору до вдосконалення договору.

На основі цієї фабули підготуйте нові редакції умов про:

- строк і порядок передання;
- ухилення від підписання акта;
- відповідальність за прострочення;
- повідомлення та підтвердження їх отримання;
- документування стану об'єкта.

Поясніть, які ризики зменшують правки та які питання залишаються залежними від доказів і фактичного виконання.

ЄДИНИЙ ФОРМАТ ПИСЬМОВОГО АНАЛІЗУ ДОГОВОРІВ

1. ПОЛОЖЕННЯ АБО ОБСТАВИНА

	2. РИЗИК І СТОРОНА, ДЛЯ ЯКОЇ ВІН ВИНΙΚАЄ 3. МОЖЛИВІ НАСЛІДКИ 4. ПРАВОВЕ ОБҐРУНТУВАННЯ 5. ЗАПРОПОНОВАНА РЕДАКЦІЯ АБО ІНШИЙ ЗАХІД <i>ПІД ЧАС ОЦІНЮВАННЯ ВРАХОВУЄТЬСЯ ПРАВИЛЬНІСТЬ ПРАВОВОЇ КВАЛІФІКАЦІЇ, ПОВНОТА ВИЯВЛЕННЯ РИЗИКІВ, КОНКРЕТНІСТЬ І УЗГОДЖЕНІСТЬ УМОВ, ВІДПОВІДНІСТЬ ІМПЕРАТИВНИМ НОРМАМ ТА ПЕРЕКОНЛИВІСТЬ ОБҐРУНТУВАННЯ. ВИЯВЛЕННЯ ПРОБЛЕМИ МАЄ ЗАВЕРШУВАТИСЯ ПРАКТИЧНИМ РІШЕННЯМ: РЕДАКЦІЄЮ УМОВИ, ЗАПИТОМ ДОКУМЕНТА, ЗМІНОЮ ПОРЯДКУ ОПЕРАЦІЇ АБО МОТИВОВАНОЮ РЕКОМЕНДАЦІЄЮ ВІДМОВИТИСЯ ВІД НЕЇ.</i>
Самостійна робота студентів	Бали за самостійну роботу можна здобути такими шляхами: 1. аналізу судової практики з обов'язковими активними посиланнями на Єдиний державний реєстр судових рішень та підготовкою рекомендацій щодо формулювання договірних умов; 2. за результатами неформальної освіти, тематика якої відповідає змісту дисципліни, у порядку, установленому університетом. Тема 1. Загальні положення про договори у сфері нерухомості. Завдання: Проаналізуйте судову практику щодо укладення договорів у сфері нерухомості, погодження істотних умов, дотримання форми та співвідношення укладення договору з виникненням речового права. Порівняйте підходи, викладені в рішеннях 2016–2021 рр. і 2022–2026 рр., до розмежування неукладеності та недійсності договору. Визначте, які недоліки тексту договору або його оформлення стали причиною спору. Підготуйте перелік питань для перевірки проекту договору та запропонуйте редакції двох положень, що зменшують виявлені ризики. Тема 2. Договір купівлі-продажу нерухомого майна: загальні положення та особливості окремих видів. Due diligence нерухомості. Завдання: Порівняйте судову практику 2016–2021 рр. і 2022–2026 рр. щодо одного з питань: відчуження нерухомості без необхідної згоди, порушення переважного права купівлі частки, прав третіх осіб, недоліків об'єкта або витребування майна від набувача. Визначте обставини, які покупець міг установити під час переддоговірної перевірки, та оцініть значення його добросовісності. Підготуйте перелік документів для due diligence, таблицю ризиків і рекомендації покупцеві. Запропонуйте умови договору про запевнення продавця, порядок розрахунків та передання нерухомості. Окремо зазначте ризики, які неможливо усунути лише договірними положеннями. Тема 3. Договори дарування та довічного утримання (догляду)

щодо нерухомого майна.

Завдання: Проаналізуйте судову практику щодо оспорування дарування нерухомості та розірвання договорів довічного утримання. Оберіть один напрям і порівняйте рішення 2016–2021 рр. та 2022–2026 рр.:

- установлення справжньої волі дарувальника та відмежування дарування від інших договірних конструкцій;
- визначення змісту обов'язків з утримання й догляду та доказування їх належного виконання.

Визначте, як формулювання договору вплинули на вирішення спору. Підготуйте рекомендації щодо вибору договірної конструкції та запропонуйте конкретні умови про обсяг, періодичність і документування утримання та догляду або про предмет і порядок передання дарунка - відповідно до обраного напрямку.

Тема 4. Договори у сфері будівництва та інвестування в нерухомість.

Завдання: Порівняйте судову практику 2016–2021 рр. і 2022–2026 рр. щодо одного з питань: правової кваліфікації договорів інвестування, порушення строків будівництва, зміни характеристик об'єкта, оплати додаткових робіт, приймання результату або повернення вкладених коштів.

Урахуйте правовий режим, що застосовувався до відповідних відносин, і можливі зміни законодавства. Визначте ризики замовника або набувача та недоліки договірного регулювання. Підготуйте проекти умов про строки й етапи виконання, погодження змін, приймання, усунення недоліків та наслідки порушення договору.

Тема 5. Договори найму (оренди) нерухомого майна.

Завдання: Проаналізуйте судову практику щодо обраного виду оренди: житла, нежитлового приміщення, земельної ділянки або державного чи комунального майна. Порівняйте рішення 2016–2021 рр. і 2022–2026 рр. щодо одного з питань: перегляду орендної плати, ремонту й поліпшень, продовження відносин, дострокового припинення або повернення майна.

Для аналізу неможливості користування нерухомістю в умовах воєнного стану можна обрати рішення лише за 2022–2026 рр.

Визначте, які умови договору та докази виконання вплинули на висновки суду. Підготуйте правки до відповідного розділу договору, обґрунтуйте їх з позицій обох сторін і запропонуйте порядок документування юридично значущих обставин.

Тема 6. Іпотечний договір та звернення стягнення на предмет іпотеки.

Завдання: Порівняйте судову практику 2016–2021 рр. і 2022–2026 рр. щодо одного з питань: визначення забезпеченої вимоги, статусу майнового поручителя, змісту іпотечного застереження, повідомлення учасників, оцінки предмета іпотеки або наслідків задоволення вимог кредитора.

	Визначте, як зміст іпотечного договору та його узгодженість з основним зобов'язанням вплинули на вирішення спору. Підготуйте таблицю ризиків для іпотекодавця й іпотекодержателя та запропонуйте редакції умов про забезпечене зобов'язання, повідомлення і конкретний спосіб задоволення вимог. Тема 7. Захист прав учасників договірних відносин у сфері нерухомості. Завдання: Порівняйте судову практику 2016–2021 рр. і 2022–2026 рр. щодо вибору належного й ефективного способу захисту в спорах, пов'язаних із договорами щодо нерухомості. Оберіть справи про виконання зобов'язання, розірвання договору, недійсність, повернення або витребування майна чи оскарження реєстраційних дій. Поясніть зв'язок між характером порушення, заявленою вимогою та очікуваним результатом. Визначте договірні прогалини й недоліки документування, які ускладнили захист. Підготуйте юридичний висновок для клієнта та нові редакції положень договору, спрямованих на попередження аналогічного спору. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ВИКОНАННЯ ЗАВДАНЬ 1. Проаналізувати щонайменше три постанови Верховного Суду, для порівняльного завдання - з обох обраних періодів. 2. Зазначити дату, номер справи та активне посилання на кожне рішення в ЄДРСР. 3. Стисло викласти обставини, правову проблему, позиції сторін і висновок суду. 4. Розмежувати зміну судового підходу, зміну законодавства та відмінності фактичних обставин. Якщо підхід залишився сталим - обґрунтувати цей висновок. 5. Завершити роботу власними рекомендаціями та проєктами договірних положень, а не лише переказом рішень. НЕФОРМАЛЬНА ОСВІТА Для зарахування результатів неформальної освіти студент подає документ про участь або завершення навчання, програму чи опис його змісту та коротке пояснення зв'язку з дисципліною. Практичним результатом може бути підготовлена за матеріалами навчання таблиця ризиків, перелік питань для перевірки договору або проєкт договірних умов із поясненнями.
--	--

Політика та контроль

Політика щодо дедлайнів та здобуття балів за пропущені заняття	Перескладання лекцій та семінарських занять відбувається у порядку, визначеному Положенням про організацію освітнього процесу у ХУУП імені Леоніда Юзькова (https://cutt.ly/FtC24tq0). Перескладання лекції: виконання презентації по питаннях теми пропущеної лекції. Перескладання семінарського заняття: усне опитування по питаннях
--	---

	пропущеного семінару та виконання письмових завдань.
Підсумковий контроль	Питання для підготовки до підсумкового контролю Питання для підготовки до підсумкового контролю у формі заліку з навчальної дисципліни «Договори у сфері нерухомості» 1. Поняття, ознаки та види нерухомого майна як об'єкта договірних відносин. 2. Індивідуалізація нерухомого майна в договорі. Узгодження опису об'єкта з документами та реєстровими відомостями. 3. Поняття, особливості та система договорів у сфері нерухомості. 4. Вибір договірної конструкції відповідно до мети сторін. Попередні, змішані та непойменовані договори. 5. Джерела правового регулювання. Свобода договору та її межі. Імперативні й диспозитивні норми. 6. Сторони договорів щодо нерухомості. Представництво, перевірка повноважень та необхідні погодження. 7. Зміст договору. Істотні умови та додаткові положення для захисту інтересів сторін. 8. Форма договорів щодо нерухомості. Нотаріальне посвідчення та наслідки недодержання встановлених вимог. 9. Співвідношення укладення договору, передання нерухомості та виникнення речового права. Державна реєстрація прав і обтяжень. 10. Алгоритм підготовки проекту договору. Структура, додатки та вимоги до формулювання умов. 11. Методика правової експертизи договору. Ризики операції та ризики договірних положень. 12. Загальні засади виконання, зміни та припинення договорів щодо нерухомості. 13. Поняття, правова характеристика та сторони договору купівлі-продажу нерухомого майна. 14. Попередній договір купівлі-продажу нерухомості: зміст, форма та правові наслідки. 15. Предмет, зміст і форма договору купівлі-продажу нерухомості. 16. Ціна договору та її співвідношення з оціночною вартістю. Порядок розрахунків. 17. Аванс, задаток та інші механізми забезпечення виконання зобов'язань. 18. Продаж нерухомості з відстроченням або розстроченням платежу. Узгодження оплати, передання майна та оформлення прав. 19. Особливості купівлі-продажу житлової та нежитлової нерухомості. 20. Продаж частки у праві спільної власності. Переважне право купівлі. 21. Особливості відчуження нерухомості подружжя та правочинів, які зачіпають права дітей. 22. Особливості купівлі-продажу земельних ділянок. Правовий зв'язок землі та розташованої на ній нерухомості. 23. Особливості продажу земель сільськогосподарського призначення, державного й комунального майна.

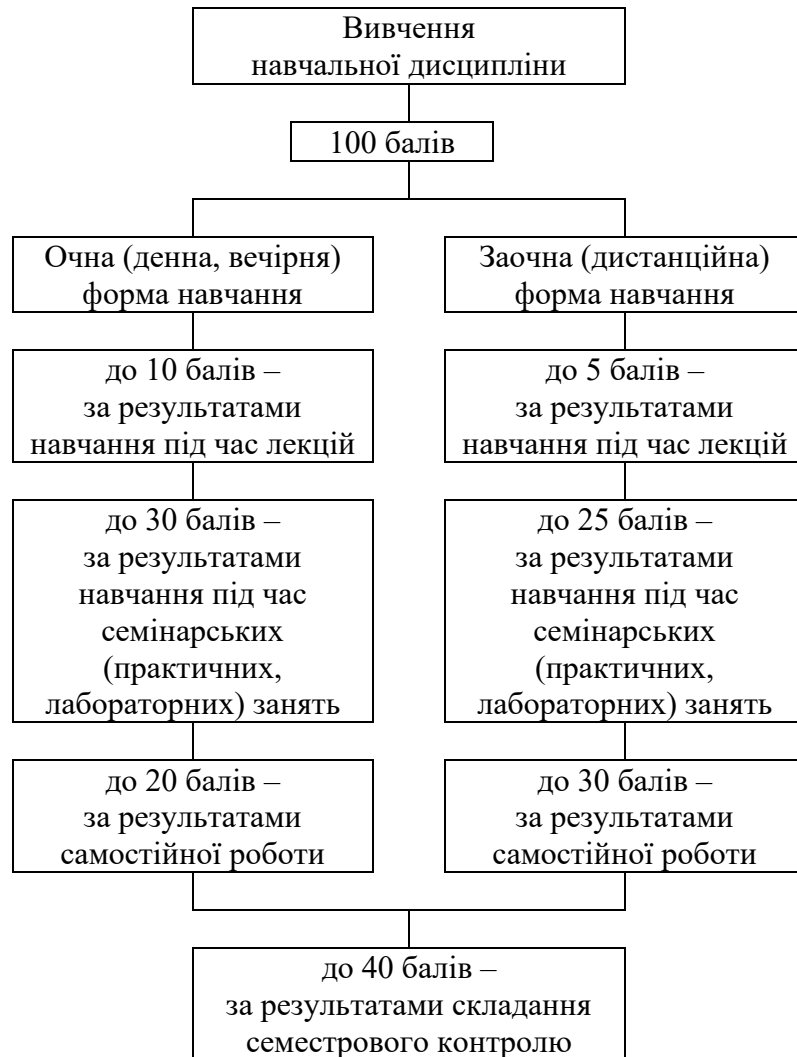
	24. Особливості відчуження об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості. 25. Передання нерухомості, документів і ключів. Акт приймання-передачі та фіксація стану об'єкта. 26. Запевнення продавця, недоліки нерухомості та права третіх осіб. Наслідки порушення договору. 27. Поняття, мета, обсяг та етапи due diligence нерухомості. Джерела інформації. 28. Перевірка продавця, його повноважень, правовстановлювальних документів та історії переходів прав. 29. Перевірка обтяжень, прав користувачів, судових спорів, виконавчих проваджень і неплатоспроможності. 30. Перевірка земельних прав, законності будівництва та відповідності фактичного стану документації. 31. Юридичний висновок за результатами due diligence. Класифікація ризиків і рекомендації клієнтові. 32. Перетворення результатів перевірки на умови договору. Межі договірної управління ризиками. 33. Поняття, правова характеристика та зміст договору дарування нерухомого майна. 34. Сторони, представництво, предмет і форма договору дарування. Особливості дарування частки та майна подружжя. 35. Дарування з обов'язком передати майно в майбутньому. Обов'язок обдаровуваного на користь третьої особи. 36. Відмова від договору дарування, його розірвання та недійсність. Правові наслідки. 37. Ризики удаваного дарування та невідповідності договору справжній волі сторін. 38. Поняття й правова характеристика договору довічного утримання. Відмежування від дарування, ренти та спадкового договору. 39. Сторони, предмет, форма та зміст договору довічного утримання. Множинність учасників. 40. Формулювання умов про види, обсяг, періодичність і вартість утримання та догляду. 41. Забезпечення відчужувача житлом. Індиксація, додаткові витрати та зміна потреб. 42. Документування виконання договору довічного утримання. Гарантії прав відчужувача. 43. Припинення й розірвання договору довічного утримання. Майнові наслідки та доказування порушень. 44. Підготовка й правова експертиза договорів дарування та довічного утримання. Типові помилки договірних положень. 45. Система договорів у сфері будівництва та інвестування. Правовий статус учасників. 46. Договір будівельного підряду: предмет, проєктна документація та кошторис.
--	--

	47. Ціна, строки, етапи виконання робіт і порядок розрахунків у будівельному підряді. 48. Розподіл обов'язків і ризиків між замовником та підрядником. Генеральний підряд і субпідряд. 49. Погодження додаткових робіт, зміни документації, матеріалів і вартості будівництва. 50. Передання та прийняття результатів робіт. Співвідношення приймання робіт і прийняття об'єкта в експлуатацію. 51. Якість робіт, гарантійні зобов'язання, усунення недоліків та відповідальність сторін. 52. Договори на проведення проєктних і пошукових робіт: предмет, зміст та відповідальність. 53. Договірні механізми фінансування будівництва та набуття прав на його результат. 54. Майбутні об'єкти нерухомості та спеціальне майнове право. Вибір застосовної договірної моделі. 55. Ризики затримки будівництва, зміни характеристик об'єкта, подвійного відчуження та неплатоспроможності забудовника. 56. Підготовка умов про інформування набувача, погодження змін, припинення договору та повернення коштів. 57. Поняття, правова характеристика та види договорів найму нерухомості. Загальне й спеціальне регулювання. 58. Сторони, предмет, істотні умови та строк договору найму нерухомості. 59. Форма договору, нотаріальне посвідчення та державна реєстрація права користування. 60. Орендна плата: визначення, внесення, перегляд та індексація. 61. Забезпечувальні платежі. Розподіл комунальних та експлуатаційних витрат. 62. Передання нерухомості, фіксація її стану та погодження умов використання. 63. Поточний і капітальний ремонт. Поліпшення орендованого майна та компенсація витрат. 64. Піднайм (суборенда), доступ до об'єкта, перепланування та розміщення обладнання. 65. Особливості найму будівель, споруд та їх окремих частин. Користування земельною ділянкою. 66. Продовження орендних відносин, переважні права, дострокове припинення та повернення майна. 67. Договір найму житла. Права мешканців, вселення інших осіб і піднайм. 68. Особливості припинення найму житла та найму житла з викупом. 69. Договір оренди землі: предмет, істотні умови, строк, плата та реєстрація права. 70. Використання землі, суборенда, поновлення договору та переважне право на укладення договору на новий строк.
--	--

	71. Оренда державного й комунального майна. Процедура передання та межі погодження умов. 72. Орендні відносини в умовах воєнного стану. Неможливість користування, повідомлення та доказування. 73. Підготовка й правова експертиза договорів оренди. Узгодження договору з актами та додатками. 74. Поняття, ознаки та правова природа іпотеки. Зв'язок з основним зобов'язанням. 75. Сторони іпотечних відносин. Боржник, іпотекодавець, іпотекодержатель і майновий поручитель. 76. Предмет іпотеки та особливості іпотеки окремих видів нерухомості. 77. Зміст, істотні умови й форма іпотечного договору. Визначення забезпеченої вимоги. 78. Користування, збереження, страхування та розпорядження предметом іпотеки. 79. Наступна іпотека, пріоритет вимог і відступлення прав. 80. Підстави й способи звернення стягнення. Вимоги та повідомлення учасників. 81. Судове звернення стягнення та виконавчий напис нотаріуса. 82. Позасудове врегулювання. Іпотечне застереження та договір про задоволення вимог іпотекодержателя. 83. Наслідки звернення стягнення, права мешканців і третіх осіб. Припинення іпотеки. 84. Особливості реалізації іпотечних прав в умовах воєнного стану. 85. Правова експертиза іпотечного договору та перевірка його узгодженості з основним зобов'язанням. 86. Форми захисту прав. Переговори, претензійна робота та медіація. 87. Вибір належного й ефективного способу захисту. Співвідношення договірних і речово-правових вимог. 88. Виконання обов'язку в натурі, стягнення заборгованості, неустойки та збитків. 89. Зміна й розірвання договору, одностороння відмова та повернення виконаного. 90. Розмежування форс-мажору, неможливості виконання та істотної зміни обставин. 91. Оспорювання договорів щодо нерухомості та застосування наслідків недійсності. 92. Реституція, витребування майна та захист добросовісного набувача. 93. Захист прав, пов'язаний із державною реєстрацією нерухомості. 94. Визначення належних учасників спору, юрисдикції та підсудності. 95. Доказування виконання й порушення договору. Значення актів, платежів, листування та реєстрових відомостей. 96. Позовна давність, забезпечення позову та виконання судових рішень. 97. Використання судової практики для виявлення договірних ризиків і підготовки правок до договору.
Критерії	Оцінювання здійснюється відповідно до Положенням про організацію

оцінювання

освітнього процесу у ХУУП імені Леоніда Юзькова (<https://cutt.ly/FtC24tq0>).
Нарахування балів студентам з навчальної дисципліни здійснюється відповідно до такої схеми:



Підсумковий семестровий контроль з дисципліни проводиться у формі усного заліку.

До семестрового контролю допускаються здобувачі освіти, які до дати завершення теоретичного навчання у відповідному семестрі накопичили за поточний контроль не менше 36 балів.

Семестрова оцінка з навчальної дисципліни обчислюється шляхом додавання набраних здобувачем вищої освіти балів з поточного та семестрового контролю.

За умови, якщо здобувач вищої освіти накопичив за поточний контроль 20-35 балів він допускається до складання екзамену створений деканом факультету комісії.

Якщо здобувач вищої освіти до дати завершення теоретичного навчання у відповідному семестрі накопичив за поточний контроль менше 20 балів,

	йому у відомості виставляється підсумкова оцінка «F» і такий здобувач має право на повторне вивчення відповідної навчальної дисципліни.
Можливість визнання результатів неформальної освіти	Результати неформальної освіти здобувача (участь у вебінарах, курсах, круглих столах, інших заходах за тематикою пов'язаною із вивченням навчальної дисципліни) можуть бути визнані у порядку, визначеному Положенням про порядок визнання результатів навчання у Хмельницькому університеті управління та права імені Леоніда Юзькова, здобутих шляхом неформальної та/або інформальної освіти (https://cutt.ly/Ee8mmyUb). Результати неформальної освіти здобувача можуть бути визнані шляхом повного або часткового зарахування балів за самостійну роботу.
Політика академічної доброчесності	Розділ «Академічна доброчесність» на сайті Університету (https://surl.li/eqbt0y) Кодекс академічної доброчесності Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова (https://cutt.ly/5rMH6Rjj). Положення про систему запобігання академічному плагіату в академічних та наукових текстах у Хмельницькому університеті управління та права імені Леоніда Юзькова (https://cutt.ly/8rMH7UJZ)
Політика врегулювання конфліктів	Етичний кодекс Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова (https://surl.li/xddcxm). Процедура звернення з апеляцією на результати підсумкового контролю передбачена п. 3.8.8 Положення про організацію освітнього процесу у ХУУП імені Леоніда Юзькова (https://cutt.ly/FtC24tq0).
Зворотній зв'язок	1. Під час аудиторних занять, консультацій. 2. За допомогою анкетування після завершення вивчення навчальної дисципліни, регулярних анкетувань студентів, що проводяться в університеті. 3. На корпоративну електронну пошту s_yakymchuk@univer.km.ua

РОЗРОБНИК

В.о. професора кафедри приватного права, кандидат юридичних наук, доцент **Світлана ЯКИМЧУК**

СХВАЛЕНО

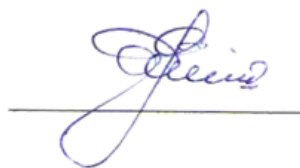
рішення кафедри приватного права від 25 травня 2026 року, протокол №11.

**Завідувач кафедри
приватного права**



Світлана ГРИНЬКО

**Погоджено
Гарант освітньої програми**



Сергій КРУШИНСЬКИЙ

Обліковий обсяг – 1,1 ум.др.арк.