

Відзив забудовника щодо відсутності прав на спірну квартиру

Пояснення до форми AVENT

Цю пояснювальну частину не подавайте як текст звернення до суду. Форма починається після пояснень з окремої сторінки. Заповніть власні дані й вилучіть підказки. Редакція 09.10.2026.

Забудовнику, якому ставлять у провину відчуження квартири, що не належала до його договірної частки, або посилаються на заперечений базовий договір.

Реальна практика

Справа №760/13678/21, рішення Солом'янського районного суду міста Києва від 19.03.2026 (ЄДРСР №134993858). Покупець оплатив відступлення вимоги на квартиру, але суд установив розрив ланцюжка прав: зазначений продавець первісних прав не володів цією квартирою і не укладав базового договору. У визнанні власності, скасуванні реєстрації та витребуванні квартири відмовлено. Суд указав на можливість вимагати відшкодування шкоди від відповідальних осіб; такого відшкодування цим рішенням не присуджено. Подальший перегляд і набрання законної сили окремо не перевірені.

Кому підходить

Забудовнику, якому ставлять у провину відчуження квартири, що не належала до його договірної частки, або посилаються на заперечений базовий договір.

Строк та судовий збір

Строк відзиву визначає ухвала за статтею 178 ЦПК. За відзив окремого збору немає; докази подайте у встановлений строк.

Перевірка прав і підсудності

Дослідіть весь ланцюжок прав на конкретну квартиру: первісний розподіл площ, договори, умови переходу прав, платежі та реєстрацію. Сплата посереднику не усуває відсутності прав у його попередника. Для вимог, що виникають з приводу нерухомого майна, перевірте виключну підсудність за статтею 30 ЦПК; для грошового відшкодування окремо визначте підсудність за власними вимогами й обставинами.

Джерела

Повний текст рішення: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/134993858/>

ЄДРСР: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/134993858>

ЦПК України: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15>

ЦК України: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

Закон про судовий збір: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3674-17>

Авторська адаптація AVENT. Результат залежить від власних обставин і доказів.

До Солом'янського районного суду міста Києва
[Актуальна адреса суду]

Відповідач: [ПІБ / повне найменування]

Адреса та індекс: [дані]

РНОКПП / ЄДРПОУ або паспортні дані у передбачених законом випадках: [дані]

Телефон, електронна пошта: [дані / відсутні]

Електронний кабінет: [наявний / відсутній]

Представник за наявності: [ПІБ, адреса, індекс, контакти, повноваження]

Електронний кабінет представника: [наявний / відсутній]

Інші учасники справи: [ПІБ / повне найменування та процесуальний статус кожного]

Адреса та індекс: [дані]

Відомі ідентифікаційні дані, контакти та електронний кабінет: [дані / невідомо]

[Повторити блок для кожного учасника]

Справа №[номер власної справи]

Суддя: [ПІБ / ще не визначений]

Відзив забудовника щодо відсутності прав на спірну квартиру

Спірний ланцюжок та межі заперечення

Позивач пов'язує набуття квартири [опис об'єкта] з договором між [особи] від [дата] та наступним відступленням від [дата]. Заперечую набуття від нашого товариства прав на цю квартиру, оскільки [документ розподілу, позиція, частка іншої сторони] не відносив її до нашої частки. Указую конкретне зіставлення проектного й фактичного номерів, секції, поверху та площі [таблиця]. Не заперечую права покупця лише через зміну адреси або нумерації; істотним є встановлення тотожності об'єкта й правоволодільця.

Укладення договору та підписання

Спірний базовий договір [у товаристві не укладався / укладений з іншим змістом — точна позиція]. Це підтверджують [реєстр договорів, лист, документи про повноваження, оригінал]. На дату [дата] уповноваженим підписантом був [посада, документ], тоді як у спірній копії зазначено [дані]. Ураховую можливість наступного схвалення за статтею 241 ЦК; поведінка товариства щодо саме цього договору [опис і докази]. Якщо є висновок експерта, він стосується [точна назва, дата, оригінал конкретного документа], а не іншої угоди.

Правові наслідки та отримання коштів

Презумпція правомірності статті 204 ЦК застосовується до вчиненого правочину; вона не доводить сама по собі факт укладення запереченого договору. Відсутність окремого рішення про недійсність не усуває потреби довести волевиявлення та передачу прав. Кошти за цей об'єкт наше товариство [не отримувало / отримувало у такому обсязі й на такій підставі], підтвердження [документ]. Саме проведення будівництва не встановлює обов'язку передати кожному квартиру будь-якому покупцю посередника. Заперечення проти віндикації чи визнання

права обґрунтовую відсутністю конкретного набутого права позивача, не стверджуючи без доказів учинення ним або іншими особами злочину.

Процесуальні відомості

Звернення подаю [дата]. Строк для подання визначено [ухвала, дата вручення, останній день / застосовна норма]. Нові докази і причини їх пізнього отримання [опис та підтвердження / не застосовується]. Попередній розрахунок витрат [збір, правнича допомога, інші витрати та суми]. Копії направлено іншим учасникам [дата, спосіб, підтвердження] відповідно до статті 43 ЦПК. Оригінали доказів знаходяться [володілець, місце]; відповідність копій оригіналам засвідчую. Відомості про електронні кабінети подано відповідно до статті 14 ЦПК; для юридичних осіб України та адвокатів реєстрація обов'язкова.

Прошу суд

1. Прийняти відзив та докази розподілу прав на конкретний об'єкт.
2. Відмовити у вимогах до [товариство] в частині [вимоги], оскільки [неукладеність запереченої угоди / відсутність передачі прав від товариства].
3. Дослідити оригінали спірного договору й документів розподілу; відповідні окремі клопотання розглянути у встановленому порядку.

Додатки

1. Договір будівництва та додаток розподілу із конкретною квартирою.
2. Документи про підписантів, реєстр договорів і листування щодо спірної угоди.
3. Докази платежів або відсутності платежу за спірним договором у належному обліку.
4. Експертний висновок щодо саме спірного документа за наявності.
5. Документ про повноваження представника за наявності.
6. Підтвердження направлення копій іншим учасникам.

[Дата]

[Підпис / КЕП] [ПІБ]