

Список використаних джерел»

1. Конституція України, 1996р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
2. Офіційний сайт Міністерства внутрішніх справ України. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://mvs.gov.ua>
3. Цивільний кодекс України, 2003р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
4. Нерсисян А. С. Кримінально-правова охорона прав інтелектуальної власності » / А. С. Нерсисян // автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.08 «Кримінальне право та кримінологія; кримінально-виконавче право – К., 2008. – 19 с.
5. Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України від 5 квітня 2001 року / [Бойко А. М., Брич Л. П., Гришук В. К. та ін.] ; // За ред. М. І. Мельника, М. І. Хавронюка. – К.: Каннон, 2001. – 1104 с.

Письменна Олена Пилипівна к.ю.н., доцент,

Савчук Леонід Анатолійович, студент 2 курсу

Вінницький національний аграрний університет

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ. ОСОБЛИВОСТІ РЕЄСТРАЦІЇ

Правове регулювання питання розвитку договору купівлі-продажу протягом усієї історії людства, незалежно від економічних чинників та розвитку економічної формації суспільства, являло собою основу центральних інститутів господарських відносин. Однак у Цивільному кодексі України, немає спеціальних норм, які регулюють особливості передавання у власність об'єктів нерухомості. Таким чином на практичному та теоритичному рівні виникають певні проблемні питання, вирішення яких допоможе вдосконалити відносини у сфері обігу нерухомості. Однією з особливостей правового режиму нерухомого майна є необхідність державної реєстрації та переходу права власності на нерухомість.

Постановка проблеми. Полягає у дослідженні та аналізі практики застосування договорів купівлі-продажу нерухомого майна, які потребують свого теоритичного обґрунтування та законодавчого вирішення.

Даній проблемі були присвячені наукові праці Т.В. Бондар, О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, В.С. Толстого, Я.М. Шевченко, О.С. Яворської, М. Брагінський, В. Вітрянський. Але комплексного дослідження компетентних проблем не було проведено. Тому дана стаття являє собою спробу аналізу проблем у сфері договорів купівлі-продажу.

Саме тому *метою* є дослідження поняття договору купівлі-продажу як підстави виникнення права власності на нерухомість та визначення основних теоретично-практичних новел реєстрації цих договорів. Правовою формою посередкування відносин у сфері цивільного обігу є договори. Це зазвичай залежить від мети, що постає перед особою учасником відносин, правового режиму нерухомості.

Перше і основне право, яке дає найбільш повні повноваження з реалізації всіх бажаних дій з нерухомим майном - це право власності.

Право власності - це право особи володіти, користуватися і розпоряджатися своїм майном на власний розсуд незалежно від волі інших осіб.

Для того, щоб його можливо було в повній мірі реалізувати, необхідно мати легітимне оформлення права власності на об'єкт нерухомого майна, зокрема, документ, що підтверджує офіційне визнання державою виникнення та існування права власності, є підтвердженням цього права власності у відносинах з третіми особами, а також доказом правомірності користування, володіння і розпорядження своїм об'єктом нерухомого майна у разі виникнення спірних ситуацій і дозволу їх в судовому порядку.

Відповідно документами які підтверджують офіційне визнання права власності є:

- Договору відчуження нерухомого майна: договір купівлі-продажу, договір дарування, договір міни;
- Свідоцтво про право на спадщину за законом, за заповітом;
- Свідоцтво про право власності на нерухоме майно;
- Державний акт на земельну ділянку;

- Рішення суду;
- Інші документи, передбачені законом.

Але наявність цих документів без проведеної належним чином реєстрації виниклого права на об'єкт нерухомого майна не дозволить Вам повною мірою розпоряджатися, а іноді навіть користуватися і володіти своїм майном. Правовстановлюючі документи підлягають обов'язковій державній реєстрації в реєстрі прав та тільки після повного оформлення свого права власності у Вас з'являться всі витікаючі правомочності (в тому числі і право подальшого відчуження) і захист з боку держави [4].

Новації у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно покликані спростити процедуру переоформлення нерухомості з одного власника та іншого. Так, до 1 січня 2013 року для того, щоб оформити, наприклад, договір купівлі-продажу квартири (будинку) продавцю потрібно було спочатку звернутися до БТІ, щоб провести технічну інвентаризацію квартири та отримати Витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно. Також до 1 січня 2013 року продавець для посвідчення договору купівлі-продажу квартири надавав нотаріусу правовстановлюючий документ на квартиру (наприклад договір купівлі-продажу квартири, свідоцтво про право власності на квартиру, договір дарування квартири, свідоцтво про право на спадщину тощо), новий технічний паспорт, виготовлений у результаті проведення технічної інвентаризації квартири, та Витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно, який, до речі, мав строк дії – 3 місяці. Після посвідчення договору купівлі-продажу квартири, покупцю потрібно було знову звертатися до БТІ для проведення державної реєстрації його права власності на придбану квартиру. З 1 січня 2013 року для здійснення операцій з купівлі-продажу квартири особам потрібно звертатися виключно до нотаріуса. Так, нотаріус на даний час самостійно перевіряє належність продавцю квартири (будинку) на праві власності в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, який раніше вели бюро технічної інвентаризації, здійснює державну реєстрацію права власності на квартиру(будинок) за продавцем в новому

Державному реєстрі прав на нерухоме майно [3], посвідчує договір купівлі-продажу квартири (будинку) та на підставі цього договору проводить державну перереєстрацію права власності на квартиру (будинок) за покупцем у новому реєстрі. У той же час, великою зручністю та перевагою для клієнтів є те, що всі ці дії нотаріус здійснює в один день. Часові проміжки з переоформлення нерухомості з продавця на покупця від одного місяця, як це було до 01 січня 2013 року, скоротилися до 1 дня. Оформивши договір купівлі-продажу квартири (будинку) у нотаріуса, новий власник разом з договором отримує від нотаріуса Витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на придбану квартиру (будинок) за покупцем.

Окрім того, проводити технічну інвентаризацію квартири(будинку) перед її продажем та виготовляти новий технічний паспорт на квартиру(будинок) на даний час не потрібно. Провести нову технічну інвентаризацію квартири (будинку) продавець та покупець можуть на власний розсуд за спільною домовленістю, це їх право, а не обов'язок. Хоча, перед купівлею квартири (будинку) нотаріус радить сторонам, тобто продавцю та покупцю, провести технічну інвентаризацію квартири (будинку), щоб перевірити чи не було незаконних та самовільних перепланувань та реконструкцій, адже після посвідчення договору купівлі-продажу, якщо майном (квартирою) буде завдана шкода третім особам, відповідальність за це буде нести вже новий власник.

Таким чином, новий порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, у якому тепер безпосередню участь бере нотаріус [1], покликаний забезпечити охорону та захист інтересів власників нерухомості шляхом створення додаткових гарантій для них. Нова система державної реєстрації прав на нерухоме майно спрямована на мінімізацію шахрайських схем незаконної реєстрації права власності на нерухомість. Лише зареєстровані права на нерухомість у новому Державному реєстрі прав на нерухоме майно мають юридичну силу перед третіми особами, а