

правом в силу прямої вказівки закону, його практична реалізація буде значно утруднена. Більш оптимальним варіантом було б уточнення, що такі особи для розкриття банківської таємниці шляхом безпосереднього звернення до банку, за умови відсутності згоди того з них, який є клієнтом банку, мали би пред'являти письмовий договір про таке спільне проживання або рішення суду про встановлення факту перебування у фактичних шлюбних відносинах.

Отже, норми сімейного, цивільного та банківського законодавства потребують подальшого узгодження з метою створення найбільш оптимальних правових механізмів реалізації прав та інтересів фізичними особами в банківській сфері.

КОПИЛОВА Ж. В.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
асистент кафедри цивільного права, кандидат юридичних наук, асистент

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ ФІЗИЧНИХ ОСІБ НА КООПЕРАТИВНІ КВАРТИРИ

Однією з розповсюджених похідних підстав виникнення права приватної власності фізичних осіб на квартири є повна виплата паю на кооперативні квартири.

Зараз порядок створення ЖБК, його діяльність, а також права і обов'язки його членів та членів їх сімей визначаються ЦК України (Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40—44. — Ст. 356.), ЖК УРСР (Житловий кодекс УРСР : Закон від 30.06.1983 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1983. — Додаток до № 28. — Ст. 573.), Законом України (далі — ЗУ) «Про кооперацію» від 10.07.2003 р. (Про кооперацію : Закон України від 10.07.2003 р. № 1087-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 5. — Ст. 35.), а також спеціальним законодавством, яке було прийнято у 80-х роках минулого століття: Примірний статут житлово-будівельного кооперативу, затверджений Постановою Ради Міністрів УРСР від 30.04.1985 р. № 186 (Про затвердження Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу : Постанова Ради Міністрів УРСР від 30.04.1985 р. № 186 // ЗП УРСР. — 1985. — № 5. — Ст. 41.), Правила обліку громадян, які бажають вступити до ЖБК — Постановою Ради Міністрів УРСР від 05.06. 1985 р. № 228 (Про затвердження Правил обліку громадян, які бажають вступити до ЖБК :

Постанова Ради Мін УРСР і Укр. Респ. Ради профспілок від 05.06. 1985 р. № 228 // ЗП УРСР. — 1985. — № 6. — Ст. 46.).

Поряд із ЖБК було виділено житловий кооператив як одну з форм житлової кооперації, які організовувалися для придбання в підприємств, об'єднань, організацій і виконкомів рад нових або капітально відремонтованих (реконструйованих) жилих будинків і їх подальшої експлуатації.

Кооперативи відповідно до норм ЦК України поділяються на два типи: виробничі і споживчі (ст. ст. 80—112). ЖБК та ЖК вважається доцільним віднести до споживчих кооперативів, поняття яких у ЦК України не наводиться, а вказується, що їх правовий статус визначається спеціальним законодавством.

Ч. 1 ст. 384 ЦК України визначає, що будинок, споруджений або придбаний ЖБК (ЖК), є його власністю. Член же кооперативу набуває право власності на квартиру тільки після викупу квартири (ч. 3 ст. 384 ЦК України). Тобто право власності на квартиру спочатку належить кооперативу, а член кооперативу набуває на неї право власності тільки після повної сплати членських внесків.

ЖК та ЖБК створюється його засновниками на добровільних засадах.

Статут ЖБК (ЖК) є основним правовим документом, що регулює його діяльність. Вищим органом управління ЖК та ЖБК є загальні збори членів кооперативу, які затверджують статут кооперативу.

Згідно зі ст. 10 ЗУ «Про кооперацію» членами кооперативу можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, юридичні особи України та іноземних держав, що діють через своїх представників, які внесли вступний внесок та пай у розмірах, визначених статутом кооперативу, додержуються вимог статуту і користуються правом ухвального голосу.

Тобто членом кооперативу може бути фізична особа, яка досягла 16-річного віку і виявила бажання брати участь у його діяльності.

У власність члена кооперативу, який повністю виплатив пайовий внесок, переходить лише квартира і не переходять об'єкти загального користування (дахи, підвали, коридори тощо). Частка кожного власника квартири у майні, що перебуває у спільному користуванні, пропорційна частці площі квартири, що йому належить у загальній площі.

Оформлення права власності членам житлового, житлово-будівельного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески, з видачею свідоцтва про право власності та державна реєстрація права власності на підставі вказаного свідоцтва здійснюється в тому ж порядку, що і для новозбудованих об'єктів нерухомого майна.

До 1 січня 2013 р. державну реєстрацію права власності на новозбудовані об'єкти нерухомого майна у Реєстрі прав власності на нерухоме майно здійснювали органи БТІ на підставі наказу Міністерства юстиції України «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» від 07.02.2002 р. № 7/5 (Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно : Наказ Міністерства юстиції України від 07.02.2002 р. № 7/5 // Офіційний вісник України. — 2002. — № 8. — Ст. 383.). Згідно п. 8.1 цього Положення: на новозбудовані об'єкти нерухомого майна органами місцевого самоврядування видавалося фізичним особам свідоцтво про право власності, яке було підставою для державної реєстрації права власності у Реєстрі прав власності на нерухоме майно. З 1 січня 2013 р. вказана державна реєстрація здійснюється на підставі ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. (Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553.). Згідно ст. 18 вказаного Закону свідоцтво про право власності на новозбудовані об'єкти нерухомого майна видається державним реєстратором прав фізичним особам. Вказане свідоцтво згідно ст. 19 цього Закону є підставою для державної реєстрації права власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Якщо усі члени кооперативу вчинили викуп займаних ними квартир, то відповідно вони набувають на них право приватної власності, а неподільні конструкції будинку загального користування та загального майна стають їхньою спільною частковою або сумісною власністю, що може бути також обумовлено договором між ними. Якщо ж викуп вчинила частина членів кооперативу, то вони стають власниками цих квартир, а кооператив залишається власником решти квартир.

Виправданою здається позиція О. В. Воронової, яка пропонує, враховуючи вимоги ст. 384 ЦК України щодо викупу членом кооперативу квартири, укладати та нотаріально посвідчувати договір купівлі-продажу між членом кооперативу та кооперативом (Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право; цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / О. В. Воронова. — Київ, 2005. — С. 3—4).

Таким чином, ЖБК та ЖК вважається доцільним віднести до споживчих кооперативів. Оформлення права власності членам житлового, житлово-будівельного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески, з видачею свідоцтва про право власності та державна

реєстрація права власності на підставі вказаного свідоцтва здійснюється в тому ж порядку, що і для новозбудованих об'єктів нерухомого майна. Виправданою здається позиція укладати та нотаріально посвідчувати договір купівлі-продажу між членом кооперативу та кооперативом. Треба зазначити, що у сучасних умовах така форма житлового будівництва, як житлово-будівельні (житлові) кооперативи і законодавство з цього питання давно застаріли. Це впливає з того, що така форма поліпшення життєвих умов фізичних осіб є доступною тільки серед заможного населення; має довготривалий процес; відсутність свободи вибору необхідного житла (етажність та розташування), а вирішення шляхом жеребкування. Зараз є доцільним розвивати будівництво соціального житла для захисту і забезпечення житлом малозабезпеченої частини населення, якою і є більша частина населення України.

ДЕНИСЯК Н. М.

Міжнародний гуманітарний університет,
асистент кафедри цивільного та господарського права і процесу

ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ НОТАРІУСА ЯК ОBOB'ЯЗКОВОГО СУБ'ЄКТА НОТАРІАЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

Нотаріат є інститутом, що забезпечує охорону та захист прав і законних інтересів шляхом вчинення нотаріальних дій в межах наданих державою повноважень.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про нотаріат», нотаріат — це система органів і посадових осіб, на які покладено обов'язок посвідчувати права, а також факти, що мають юридичне значення, та вчиняти інші нотаріальні дії, передбачені законом, з метою надання їм юридичної вірогідності (Закон України «Про нотаріат» від 02.09.1993 р., № 3425). З такою думкою погоджуються й деякі вчені, зокрема В. Комаров, С. Фурса та інші (Фурса С. Я., Фурса Є. І. Нотаріат в Україні. 2001, с.12). Але таке визначення нотаріату не розкриває повністю його суті, тому, на нашу думку, обґрунтованішою є дефініція нотаріату як правового інституту, що забезпечує охорону прав та законних інтересів фізичних і юридичних осіб, а також держави шляхом вчинення нотаріальних дій уповноваженими органами та посадовими особами.

Нотаріус — це посадова особа, на яку покладено обов'язок вчиняти нотаріальні дії. Нотаріус, незалежно від того, чи є він державним, чи приватним, вчиняє нотаріальні дії від імені держави, яка надала йому повноваження їх вчиняти. Водночас нотаріус несе особисту