

Станом на середину XVII ст. млинарство на території полку набуло значного розмаху та стрімко поширювалося по всіх водяних артеріях краю. Масштаби виробництва на цьому етапі розвитку найкраще можна простежити на сторінках «Переписних книг 1666 р.». Згідно їх даних основними осередками млинарства в цей час були сотенні містечка та подекуди наближені до них хутори й села. Відповідно до джерел, у Ніжинському полку можна нарахувати щонайменше 48 млинів. Таким чином, за наявними джерелами можна припустити, що від середини XVII до кінця XVIII ст. кількість млинів на території Ніжинського полку зросла більше ніж у 5 разів. Це є свідченням того, що млинарство планомірно стало основним промислом регіону та здійснило великий вплив на економічний розвиток Ніжинського полку.

Список використаних джерел:

1. Економічна історія України : Історико-економічне дослідження: в 2 т. / [ред. рада: В.М. Литвин (голова), Г.В. Боряк, В.М. Геєць та ін.; відп. ред. В.А. Смолій; авт. кол.: Т.А. Балабушевич, В.Д. Баран, В.К. Баран та ін.]; НАН України, Ін-т історії України. – К.: Ніка-Центр, 2011. – Т. 1. – С. 426.
2. ІР НБУВ. – Ф. II. – Спр. 13697. Опис Чернігівського намісництва (1779–1781). – Арк. 137-143.
3. Компан О.С. Міста України в другій половині XVII ст. / О.С. Компан. – К.: Видво АН УРСР, 1963. – С. 242-244.
4. Лазаревский А. Описание Старой Малороссии. Материалы для истории заселения, землевладения и управления. – К., 1893. – Т. 2. Полкъ Нѣжинскій. – С. 65, 95.
5. Масненко В. Млинарство, млини, мельники у часопросторі української традиційної етнокультури // Український млинологічний журнал. Історія, етнографія, культура. Науковий ілюстрований журнал. – Київ, 2011. – Вип. 1. – С. 15–17.
6. Романовський В.О. Переписні книги 1666 року / Пригот. до вид. і зредагував В.О. Романовський. – К.: УАН, 1933. – С. 244-267.
7. Шафонський А. Черниговского наместничества топографическое описание. – К. – 1851. – С. 452, 454, 456, 465.

Онищенко Наталія
студентка 2 курсу
Грабовецький Олександр

старший викладач
ВП НУБіП України «Ніжинський агротехнічний інститут»
м. Ніжин
Україна

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ

Договір купівлі-продажу – це найпоширеніший універсальний правовий інструмент, який розглядає перехід матеріальних об'єктів від однієї особи до іншої. У цивільному праві, а також господарському одне з центральних місць займає проблематика правового регулювання договору купівлі-продажу.

У наш час порушення прав і законних інтересів особи відбувається вже на етапі укладення договору купівлі-продажу нерухомості. Ця ситуація виникає за відсутності знань про те, які умови договору купівлі-продажу необхідно обговорити сторонам, якщо його предмет нерухоме майно.

У Цивільному кодексі України (далі ЦК України) вказано, що договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі (ст. 657).

Договір купівлі-продажу відноситься до типу договорів, що врегульовують зобов'язання щодо передачі майна. За визначенням М.І. Брагінського і В.В. Вітрянського за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) зобов'язується передати річ (товар) у власність другій стороні (покупцю), а покупець зобов'язується прийняти цей товар і сплатити за нього певну грошову суму (ціну) [6].

І.М. Кучеренко зазначає, що за договором купівлі-продажу продавець зобов'язується передати у власність, повне господарське відання чи оперативне управління покупцеві, а покупець прийняти майно і сплатити за нього певну грошову суму [7].

Законом зумовлено широке коло договірних умов. Це можуть бути істотні й звичайні умови: такі, як вказані у ст. 819 ЦК України. Якщо не визначено предмет договору, то його вважають неукладеним, тому важливо розуміти що є предметом й об'єктом договору, і це відноситься до істотних умов договору.

Оскільки нерухомість є товаром, капіталом, власністю, то її можна вважати самостійним об'єктом економіко-правового обороту. Вона також є об'єктом фіскального інтересу держави, фінансовим активом для інвесторів.

За ЦК України до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (ст. 181).

Поняття «нерухомості» пояснюють такі законодавчі акти:

- Закон України «Про іпотеку», дає таке визначення нерухомого майна (нерухомість) – це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення(ст. 1);

- Закон України «Про охорону культурної спадщини», що визначає нерухомий об'єкт культурної спадщини як об'єкт культурної спадщини, який не може бути перенесений на інше місце без втрати його цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності(ст. 1);

- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» говорить про те, що нерухомим майном, щодо якого проводиться державна реєстрація прав, є земельні ділянки, а також об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові й нежитлові приміщення (ст. 5).

Характеристика нерухомості як предмета договору купівлі-продажу завжди пов'язана з описом індивідуальних ознак об'єкта нерухомості. У разі вчинення правочину договору купівлі-продажу потрібно враховувати у визначенні предмета договору техніко-юридичні характеристики об'єкта нерухомості, що міститься у відповідному державному реєстрі. До моменту державної реєстрації договору купівлі-продажу нерухомості сторони цього договору не мають одна перед одною жодних зобов'язань.[8]

На думку С.О. Бородовського, у разі укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки потрібно накреслити її план або схему, кадастровий план із відображенням обмежень у її використанні та

встановлення земельних сервітутів, акт визначення меж земельної ділянки в натурі. Перелічені умови характеризують індивідуальні ознаки конкретної земельної ділянки як предмета договору купівлі-продажу. За згодою сторін можуть визначатися також інші умови. Але без погодження предмета договір не може бути укладений [5].

Крім предмета договору купівлі-продажу, істотною умовою його є визначення ціни. Ціна нерухомого майна – це певна грошова сума, що відповідає договірній вартості нерухомого майна та повинна бути сплачена покупцем продавцю. Ціну узгоджують виходячи з ринкової вартості. Якщо відсутня ціна у договорі купівлі-продажу нерухомого майна, то договір не укладено, оскільки сторони не досягли згоди за однією з істотних умов цього договору – згоди про ціну нерухомості.

Сутність договору купівлі-продажу нерухомості можна охарактеризувати так: цей договір належить до договорів, які спрямовані на передачу майна увласність на умовах оплатності; сторони несуть зустрічні права та обов'язки стосовно один одного; при укладенні такого договору завжди має місце еквівалентна оплата майна покупцем продавцю; також належить до засобів регулювання відносин сторін; визначає зміст суб'єктивних прав та обов'язків учасників цього договору.

Невиконання умов договору купівлі-продажу з боку продавця, і з боку покупця, несе настання відповідальності. ЦК України не виокремлює окремо особливості купівлі-продажу нерухомості, але аналіз положень норм ЦК України дає можливість стверджувати, що основними обов'язками покупця за договором купівлі-продажу нерухомості є:

1) прийняти товар, крім випадків, коли він має право вимагати заміни товару або має право відмовитися від договору купівлі-продажу (ч. 1 ст. 689 ЦК України);

2) вчинити дії, які відповідно до вимог, що звичайно ставляться, необхідні з його боку для забезпечення передання та одержання товару, якщо інше не встановлено договором або актами цивільного законодавства (ч. 2 ст. 689 ЦК України);

3) оплатити товар, а також вчинити за свій рахунок дії, які відповідно до договору, актів цивільного законодавства або вимог, що звичайно ставляться, необхідні для здійснення платежу (ч. 1 ст. 691 ЦК України);

Продавець за договором купівлі-продажу нерухомості також має певні обов'язки, до яких можна віднести такі, як:

1. Передати покупцеві товар, визначений договором купівлі-продажу (ч. 1 ст. 662 ЦК України),

2. Одночасно з товаром передати покупцеві його приналежності та документи, що стосуються товару та підлягають переданню разом із товаром відповідно до договору або актів цивільного законодавства (ч. 2 ст. 662 ЦК України).

3. Попередити покупця про всі права третіх осіб на товар, що продається (ст. 659 ЦК України).

Законодавець, даючи можливість визначати значну кількість положень у договорі самим сторонам, мінімально втручається у регулювання відносин купівлі-продажу. Таке регулювання є необхідним з точки зору прискорення та гнучкості цивільного обороту [8].

Висновок: Коли укладається договір купівлі-продажу нерухомого майна сторони визначають та погоджують у ньому всі істотні умови, ці умови повинні дотримуватися обов'язково обома сторонами, також одна сторона реалізуючи своє право не повинна порушувати право іншої сторони. Основними істотними умовами договору купівлі-продажу нерухомості є предмет договору та безпосередньо визначена ціна.

Покупець та продавець мають обов'язки за договором купівлі-продажу нерухомості, які повинні виконувати. Правове регулювання договору купівлі-продажу відбувається за допомогою глави 54 ЦК України. До регулювання договорів купівлі-продажу нерухомості застосовуються загальні положення про договори та загальні положення про зобов'язання в частині, що не врегульовані главою 54 ЦК України.

Список використаної літератури

1. Цивільний кодекс України: Офіційний текст. – К. : Кондор, 2003 – 400 с.

2. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 04.06.2017 // Відомості Верховної Ради. – 2017

3. Закон України «Про іпотеку» від 19.10.2016 // Відомості Верховної Ради. – 2016

4. Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 03.08.2017 // Відомості Верховної Ради. – 2017

5. Бородовський С. Деякі особливості сучасного правового регулювання укладання, зміни і розірвання цивільно-правового договору / С. Бородовський // Юридична Україна. – 2005. С. 22-26

6. Брагінський М.І. Договірне право. Книга друга: Договори передачі майна. / М.І. Брагінський, В.В. Вітрянський. - М.: «Статут», 2002. С. 10

7. Юридична енциклопедія: В 6 т. / Редкол.: Ю.С. Шемшученко (голова редкол.) та ін – К.: Укр. енцикл.» , Т.2: Д-Й.-1999. С. 236

8. Яворська О. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти / О. Яворська. – Т. : Підручники і посібники, 2009

Пелипань Тетяна

студент

Грабовецький Олександр

старший викладач

ВП НУБіП України «Ніжинський агротехнічний інститут»

м. Ніжин

Процес реформи місцевого самоврядування в Україні

Питання децентралізації завжди були актуальними в науці та практиці державотворення нашої держави ще з моменту проголошення незалежності України.

З цього часу постало і питання про зміну адміністративно-територіального устрою держави для більш ефективного керування нею.

Проблема децентралізації на сьогодні є досить актуальною та широко обговорюється в наукових колах, експертами та громадськістю. Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор, виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується означена стаття

Вивченню теоретичних і практичних питань децентралізації влади, розвитку місцевого самоврядування приділяють увагу В. Авер'янов, В. Бакуменко, О. Бориславська, М. Братковський, І. Грицяк, В. Гройсман, Б. Данилишин, А. Лелеченко, В. Мамонова, О. Скрипнюк, І. Цурканова та ін. Проте, не зважаючи на низку