

### 8. Нотаріальне посвідчення договору

Наприклад, як нотаріус посвідчить договір довічного утримання на житловий будинок та приватизовану земельну ділянку біля цього житлового будинку? Чи, якщо купівля-продаж житлово-го будинку та земельної ділянки укладається двома окремими дого-ворами, то скількома договорами посвідчується договір довічного утримання? І як бути з правом власності? Якщо право власності на житловий будинок у набувача виникає після державної реє-страції, то як бути із правом власності на земельну ділянку? Адже, згідно Земельного кодексу право власності виникає після отриман-ня власником державного акту на право власності та його держав-ної реєстрації. Що робити, коли набувач отримує державний акт і в нього закінчиться дія договору?

Отже, виходячи із логіки речей, щоб отримати право власності на земельну ділянку, потрібно направити лист в земельний відділ, в якому повідомити, що дія договору довічного утримання закінчи-лась, згідно поданого набувачем свідоцтва про смерть відчужува- ча, і що заборона знята з вищезазначеної нерухомості.

Увага! На державному акті на право власності ніяких написів самому робити не можна.

Як же посвідчується договір довічного утримання, коли його предметом є житловий будинок та земельна ділянка:

- 1) договір довічного утримання посвідчується одним докумен-том;
- 2) накладається заборона відчуження на житловий будинок та земельну ділянку разом;
- 3) право власності зазначається, як на землю, так і на будинок в одному договорі;

4) цей договір набувач реєструє в Бюро технічної інвентаризації (БТІ);

Якщо взяти ситуацію, коли предметом договору довічного утримання виступає рухоме майно, наприклад автомобіль. Чи необхідно знімати автомобіль з обліку в органах ДАІ? При укладенні договору купівлі-продажу автомобіль обов'язково знімається з обліку. Як поступити в цьому випадку? Виходячи із схожості договорів, автомобіль необхідно зняти з обліку, обов'язково зробити експертну оцінку, укласти договір довічного утримання у нотаріуса. Набувач реєструє цей автомобіль на себе, тобто отримує нове свідоцтво про реєстрацію, але в самому свідоцтві повинна бути відмітка - "відчуження заборонено в зв'язку з посвідченням договору довічного утримання". Крім того, в Єдиний державний реєстр вноситься інформація про посвідчення договору довічного утримання на рухоме майно. Коли дія договору закінчується, то нотаріус повідомляє органи ДАІ про те, що дія договору довічного утримання закінчилась і набувачеві замінюють свідоцтво про реєстрацію на нове, де вже не буде відмітки — "відчуження заборонено".

Але, що робити, коли предметом договору довічного утримання буде виступати таке рухоме майно, як наприклад, предмети скульптури, мистецтва або інші фамільні цінності дорожчих металів, які мають значну цінність? Таким чином, договір довічного утримання посвідчується із зазначенням всіх важливих умов. Зазначені рухомі речі вносяться до Єдиного реєстру обтяжень рухомого майна. Але, де будуть знаходитись дорожчі метали, наприклад, на суму 20000\$ США. У набувача? І де гарантія, що він їх не продасть? Адже укласти договір купівлі-продажу таких цінностей можна не обов'язково через нотаріуса, а і через будь-який ломбард. В цьому випадку обтяження може бути в реєстрі, а цінностей, як таких, в наявності може і не бути.

*Увага! В договорі необхідно зазначити, що набувач несе відповідальність за збереження цих цінностей до припинення договору довічного утримання.*