

*Ільченко І. В.,  
аспірант кафедри цивільного права  
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

## НОТАРІАЛЬНЕ ПОСВІДЧЕННЯ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ НА ВІДЧУЖЕННЯ МАЙНА ЯК СПОСІБ ЗАХИСТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

**Анотація.** Стаття присвячена дослідженню нотаріального посвідчення цивільно-правових договорів на відчуження майна як способу захисту права власності. Проаналізовано основні наукові дослідження, присвячені засобам захисту порушених прав та інтересів суб'єктів цивільно-правових відносин та особливостям нотаріального посвідчення договору на відчуження майна, які провадилися в межах вітчизняної й зарубіжної юридичної науки, а також чинного законодавства України із цього питання. Зроблено висновок про те, що нотаріальне посвідчення цивільно-правових договорів на відчуження майна є важливим способом захисту права власності та важливою гарантією забезпечення законних прав та інтересів власника майна й інших зацікавлених осіб. Запропоновано вдосконалити окремі положення чинного законодавства України, такі як процедури нотаріального посвідчення договорів на відчуження майна, з метою найповнішого захисту прав та інтересів сторін таких договорів та інших зацікавлених осіб.

**Ключові слова:** договір, купівля-продаж, міна, дарування, нотаріальне посвідчення, нотаріус.

**Постановка проблеми.** В умовах бурхливого економічного розвитку України особливого значення набуває інститут права власності. Безперечно, саме цей інститут є центральним інститутом цивільного права України. Саме тому надзвичайно важливим є питання захисту прав власника на належне йому майно. Одним із способів такого захисту є нотаріальне посвідчення цивільно-правових договорів на відчуження майна. У зв'язку з цим доцільно було б розглянути окремі аспекти цього способу захисту права власності.

**Метою статті** є дослідження окремих аспектів нотаріального посвідчення цивільно-правових договорів на відчуження майна як способу захисту права власності.

Проблема, пов'язана зі способами захисту права власності, була і є предметом багатьох фундаментальних досліджень. Так, вивченню різних аспектів проблеми способів захисту права власності присвячені праці таких відомих українських і зарубіжних учених: М.М. Агаркова, С.С. Алексєєва, Ю.Г. Басіна, В.А. Белова, М.І. Брагінського, Т.В. Боднар, В.В. Вітрианського, Ф.І. Гавзе, В.П. Грибанова, О.В. Дзери, А.Г. Діденка, А.С. Довгерта, О.С. Іюффе, В.І. Кисіля, Н.С. Кузнєцової, М.І. Кулагіна, Л.А. Лунца, В.В. Луця, К.С. Мая, Д.І. Мейєра, О.О. Мережка, С.В. Михайлова, Л.О. Новосьолової, К.П. Победносцева, Й.О. Покровського, Р. Сават'є, Ч. Санфіліппо, С.В. Сарбаша, В.І. Синайського, М.М. Сібілова, М.К. Сулейменова, Є.О. Суханова, В.С. Толстого, Р.О. Халфіної, Л.О. Чеговадзе, Б.Б. Черепакіна, Я. Шаппа, Я.М. Шевченко, Г.Ф. Шершеневича, В.Ф. Яковлєва, В.Ф. Яковлєвої та інших.

**Вклад основного матеріалу дослідження.** Варто відзначити те, що нотаріальному посвідченню, відповідно до норм

чинного законодавства України, підлягають не всі без винятку цивільно-правові договори на відчуження майна. Безперечно, мова йде лише про певну категорію таких договорів, необхідність нотаріального посвідчення якої прямо передбачена чинним законодавством України. Не потребують цього посвідчення такі види цивільно-правових договорів, спрямованих на відчуження майна, як, наприклад, дарування речей побуту або таких, які не мають значної грошової вартості: ручний годинник, книжка, дрібні побутові угоди тощо.

Загалом нотаріальне посвідчення цивільно-правового договору на відчуження майна є важливою гарантією забезпечення законних прав та інтересів як власника майна, так й інших сторін цивільно-правового договору, а також інших зацікавлених осіб.

Варто відзначити те, що основними видами цивільно-правових договорів, які спрямовані на відчуження майна, є договір купівлі-продажу, договір міни, договір дарування та деякі інші види цивільно-правових договорів.

Цивільно-правові договори є надзвичайно складними й багатогранними юридичними конструкціями. Так, у юридичній літературі термін «договір» розглядається з трьох точок зору. По-перше, під договором розуміють правочин; по-друге, під договором розуміють правовідношення; по-третє, договір розглядається як оформлений відповідно до вимог чинного законодавства документ [1, с. 177; 2, с. 26; 3, с. 14]. Отже, терміном «договір», по суті, охоплюються різні за змістом правові явища, а саме: домовленість, яка є різновидом правочину; правовідношення, яке є наслідком укладеної домовленості; документ, у якому фіксується й підтверджується зміст волевиявлення сторін договору, як форма існування договірного правовідношення.

При цьому варто звернути увагу на те, що змістом домовленості, яка сформульована та зафіксована в договорі, є взаємне волевиявлення сторін договору як юридична дія [4, с. 153]. Зміст договірного правовідношення становлять права й обов'язки сторін договору, які виникають унаслідок досягнення домовленості за всіма істотними умовами відповідного виду договору. У свою чергу, зміст договору як офіційно оформленого документа становлять зафіксовані на матеріальному носії пункти домовленості, завдяки яким розкриваються суб'єктивні права та обов'язки сторін договору.

Варто звернути увагу також на те, що в сучасній доктрині цивільного права договір розглядається як динамічна юридична категорія. Ця динаміка виявляється насамперед у тому, що договір виконує правостановлювальну, правозмінювальну та правоприпиняючу функції. Отже, загальноvizначним у науці цивільного права є те, що поняття договору має розкриватися через сукупність вищезгаданих понять: правочину, правовідношення й документа.

Процедура нотаріального посвідчення цивільно-правового договору передбачає наявність чіткої послідовності дій або

проходження певних стадій цього процесу, кожна з яких має свої особливості.

Зокрема, мова йде про такі стадії нотаріального процесу:

- 1) відкриття нотаріального провадження;
- 2) підготовка до вчинення нотаріального провадження;
- 3) безпосереднє вчинення нотаріальних дій, яке закінчується посвідченням нотаріального акта та його виданням [5, с. 360].

Розглянемо ці стадії більш детально. Відкриття нотаріального провадження є першою стадією нотаріального посвідчення цивільно-правових договорів, спрямованих на відчуження майна. Із практичного погляду, ця стадія нотаріального процесу виражається у зверненні до нотаріуса майбутніх сторін договору з метою нотаріального посвідчення майбутнього цивільно-правового договору переважно в тих випадках, коли цього прямо вимагає чинне законодавство України. Ключовою фігурою процесу нотаріального посвідчення цивільно-правових договорів, крім сторін договору, безперечно, є нотаріус.

Нотаріус на цій стадії нотаріального процесу має 1) перевідчитися в дійсному намірі сторін укласти цивільно-правовий договір, спрямований на відчуження майна; 2) визначити, чи немає законних підстав у відмові в нотаріальному посвідченні відповідного договору; 3) визначити строк фактичного нотаріального посвідчення цього договору.

Наступною обов'язковою стадією нотаріального провадження є підготовка до вчинення нотаріального провадження при укладенні цивільно-правового договору. На цій стадії нотаріус має перевірити певні умови та прийняти остаточне рішення про можливість вчинення нотаріального провадження чи відмову в його вчиненні.

Для вчинення нотаріального провадження при укладенні цивільно-правового договору існують об'єктивні й суб'єктивні умови.

До об'єктивних умов вчинення нотаріального провадження належать такі: 1) належність правового питання до компетенції нотаріуса; 2) відсутність обмежень у праві вчинення нотаріального провадження; 3) наявність визначених нормами матеріального права умов звернення до нотаріуса за вчиненням нотаріального провадження; 4) відсутність заборони на вчинення нотаріальної дії; 5) відповідність учинюваного нотаріального провадження вимогам законодавства України та міжнародним актам; 6) право та дієздатність юридичної й фізичної особи; 7) наявність певних юридичних фактів, які визначають право особи на вчинення нотаріального провадження, – дії, події, стан; 8) угода, яка укладається від імені юридичної особи, не повинна суперечити цілям, указаним в її статуті чи положенні; 9) наявність повноважень у представника на вчинення нотаріального провадження в інтересах іншої особи, передбачених законом (представництво за законом, статутне представництво).

До суб'єктивних умов можна зарахувати такі: 1) суб'єктами нотаріального провадження можуть бути лише фізичні особи, які підтверджують свою особу; 2) необхідність сплати державного мита за вчинення нотаріальних дій державними нотаріусами, посадовими особами органів місцевого самоврядування; 3) необхідність оплати вчинення нотаріальних дій приватними нотаріусами; 4) сплата державним нотаріусам коштів за надання додаткових послуг правового характеру, що не пов'язані з учинюваними нотаріальними діями, та за вчинення послуг технічного характеру; 5) плата податків у разі вчинення певних видів нотаріальних проваджень; 6) відповідність форми звернення до нотаріуса вимогам закону; 7) надання нотаріусу документів, які мають відповідати вимогам закону; 8) відповідність вимогам

законодавства вибору заявником осіб, які мають брати участь у нотаріальному провадженні.

Основним завданням стадії підготовки до вчинення нотаріального провадження при укладенні відповідних цивільно-правових договорів є вчинення нотаріусом таких процесуальних дій: 1) установлення фактичних обставин (юридичного складу правовідносин) і проведення їх правової кваліфікації; 2) установлення норм матеріального права, які мають застосовуватися нотаріусом під час учинення нотаріальної дії та зміст яких він має роз'яснити особам, котрі беруть участь у справі; 3) визначення складу інших осіб, які братимуть участь у вчиненні нотаріальної дії, перевірка їх право – та дієздатності й правосуб'єктності повноважень; 4) визначення кола заінтересованих осіб, чії права та інтереси зачіпаються нотаріальною дією, перевірка наявності належним чином оформленої їхньої згоди на вчинення нотаріального провадження; 5) визначення кола осіб, які будуть сприяти нотаріусу в учиненні нотаріальної дії (свідки, перекладач (сурдоперекладач), експерт, спеціаліст, оцінювач – суб'єкт господарської діяльності); 6) установлення доказів (документів), необхідних для вчинення нотаріальної дії, їх оцінювання, тобто перевірка на відповідність вимогам закону: правилам достовірності, достатності, належності й допустимості, зокрема безспірності; 7) витребування за клопотанням осіб, які беруть участь у нотаріальному провадженні, додаткових доказів – документів, відомостей, необхідних для вчинення нотаріальної дії; 8) перевірка достовірності документів шляхом звернення до органів та осіб, які їх видали; 9) вирішення питання про призначення експертизи; 10) перевірка за електронними реєстрами наявності заборон відчуження, арештів і можливих способів забезпечення позову, які матимуть істотне значення для вчинення нотаріальної дії, речових прав, учинених правочинів, повноважень щодо представництва та строку їх дії тощо; 11) складання проекту договору й інших документів на вимогу осіб, які беруть участь у нотаріальному провадженні (сторони договору).

Останньою стадією нотаріального провадження при укладенні цивільно-правового договору є стадія безпосереднього вчинення нотаріального провадження. Від попередніх стадій вона відрізняється тим, що на цій стадії нотаріус приймає остаточне рішення про можливість учинення нотаріальної дії з урахуванням проведених ним підготовчих заходів. Ця стадія зводиться до вчинення нотаріусом та особами, які беруть участь у вчинюваному нотаріальному провадженні, таких процесуальних дій: 1) остаточна перевірка нотаріусом дійсних намірів осіб, які беруть участь у нотаріальному провадженні (сторін договору) на посвідчення правочину; 2) оформлення нотаріусом правочину на спеціальному нотаріальному бланку (оригінал); 3) підписання нотаріально посвідченого правочину його учасниками чи їхніми представниками; 4) реєстрація нотаріального акта в паперових і електронних реєстрах (у передбачених законом випадках); 5) видання оригіналів нотаріального акта учасникам правочину та роз'яснення їм необхідності його державної реєстрації.

Хоча зазначена вище процедура нотаріального посвідчення цивільно-правових договорів чітко врегульована чинним законодавством, зокрема Законом України «Про нотаріат» від 02 вересня 1993 р. та Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженим Наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 р., залишається ще багато невіршених питань щодо нотаріального посвідчення цивільно-правових договорів. Так, однією із важливих умов

нотаріального посвідчення цивільно-правових договорів є дієздатність фізичних осіб, яка перевіряється нотаріусом перед посвідченням такого договору. Разом із тим інколи надзвичайно важко встановити, є особа дієздатною чи ні, оскільки певні психічні хвороби є латентними, і тому перевірку дієздатності варто було б покласти на спеціалістів у сфері психіатрії, а не на нотаріусів. Те саме стосується консультативних функцій нотаріуса при нотаріальному посвідченні цивільно-правових договорів. Нотаріус зобов'язаний роз'яснити права та обов'язки сторонам договору, а також юридичні наслідки його укладення. Водночас на практиці нотаріус лише зазначає в тексті відповідного договору норми чинного законодавства України, зміст яких він має роз'яснити сторонам договору. Однак, незважаючи на ці й деякі інші проблеми, саме нотаріальне посвідчення цивільно-правових договорів, спрямованих на відчуження майна, є важливою гарантією захисту прав і законних інтересів власника майна та інших зацікавлених осіб.

Отже, у результаті дослідження можна зробити такі висновки:

1. Чинне законодавство України надає широкий спектр способів захисту права власності. Одним із таких способів захисту права власності є нотаріальне посвідчення цивільно-правових договорів, спрямованих на відчуження майна. При цьому очевидним є те, що нотаріальному посвідченню, відповідно до норм чинного законодавства України, підлягають не всі без винятку цивільно-правові договори на відчуження майна. Безперечно, мова йде лише про певну категорію таких договорів, необхідність нотаріального посвідчення якої прямо передбачена чинним законодавством України.

2. Нотаріальне посвідчення цивільно-правового договору на відчуження майна є важливою гарантією забезпечення законних прав та інтересів як власника майна, так й інших сторін цивільно-правового договору та інших зацікавлених осіб. При цьому основними видами цивільно-правових договорів, які спрямовані на відчуження майна, є договір купівлі-продажу, договір міни, договір дарування й деякі інші види цивільно-правових договорів.

3. Процедура нотаріального посвідчення цивільно-правового договору передбачає наявність чіткої послідовності дій або проходження певних стадій цього процесу, кожна з яких має свої особливості. Зокрема, мова йде про такі стадії нотаріального процесу: 1) відкриття нотаріального провадження; 2) підготовка до вчинення нотаріального провадження; 3) безпосереднє вчинення нотаріальних дій, яке закінчується посвідченням нотаріального акта і його виданням.

### *Література:*

1. Красавчиков О.А. Юридические факты в Советском гражданском праве / О.А. Красавчиков. – М. : Юрид. лит., 1958. – С. 177.
2. Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – М. : Юрид. лит., 1975. – С. 26.
3. Брагинский М.И. Договорное право / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – 2-е изд., испр. – М. : Статут, 2000. – Книга 1 : Общие положения. – 2000. – С. 14–20.
4. Мейер Д.И. Русское гражданское право / Д.И. Мейер. – М. : Статут, 1997. – Ч. 1. – 1997. – С. 153.
5. Теорія нотаріального процесу : [науково-практичний посібник] / за заг. ред. С.Я. Фурси. – К. : Алерта ; Центр учбової літератури, 2012. – С. 360.
6. Про нотаріат : Закон України від 02 вересня 1993 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 39. – Ст. 383.
7. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджений Наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 р. № 296/5 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 17. – С. 66.
8. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40/44. – Ст. 356.

### **Ильченко И. В. Нотариальное удостоверение гражданско-правовых договоров на отчуждение имущества как способ защиты права собственности**

**Аннотация.** Статья посвящена исследованию нотариального удостоверения гражданско-правовых договоров на отчуждение имущества как способа защиты права собственности. Проанализированы основные научные исследования, посвященные вопросам средств защиты нарушенных прав и интересов субъектов гражданско-правовых отношений, а также особенностям нотариального удостоверения договора на отчуждение имущества. Также проанализированы нормы действующего законодательства Украины по данным вопросам. Сделан вывод о том, что нотариальное удостоверение гражданско-правовых договоров на отчуждение имущества является важным способом защиты права собственности, а также важной гарантией обеспечения законных прав и интересов собственника имущества и других заинтересованных лиц. Предлагается усовершенствовать отдельные положения действующего законодательства Украины, касающиеся процедуры нотариального удостоверения договоров на отчуждение имущества, с целью полной защиты прав и интересов сторон таких договоров, а также других заинтересованных лиц.

**Ключевые слова:** договор, купля-продажа, мена, дарение, нотариальное удостоверение, нотариус.

**Ichenko I. Notarization of a civil contract on alienation property as a way to protect title**

**Summary.** The article investigates notarization of civil contracts on alienation of property as a way of protecting property rights. The basic scientific studies on the means to protect the violated rights and interests of civil law relative features and notarization of the contract on alienation of property, which were carried out within the domestic and foreign legal science and current legislation of Ukraine on this issue. It is concluded that the notarization of civil con-

tracts on alienation of property is an important way to protect property rights and an important guarantee of the legitimate rights and interests of the property owner and other stakeholders. The author proposes to improve certain provisions of the current legislation of Ukraine the procedures notarization of contracts on alienation of property for the purpose of the fullest protection of the rights and interests of the parties of such agreements and other stakeholders.

**Key words:** contract, sale, exchange, donation, notarization, notary.