

D/p  
14447

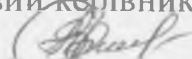
Одеський національний університет імені І.І. Мечникова  
Економіко-правовий факультет  
Кафедра конституційного права та правосуддя

15  
10.04.17

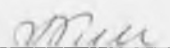
**Д и п л о м н а р о б о т а**  
Освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліста (CD)  
на тему: "Нотаріальне посвідчення правочинів щодо відчуження  
нерухомості в Україні"

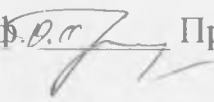
"Notarial certification of transactions on alienation of real estate in Ukraine"

Виконала студентка заочної форми навчання,  
спеціальність 081, Право (Правознавство),  
Якубова Любов Анатоліївна

Науковий керівник: кандидат юридичних наук,  
доцент  Пілюк С.В.

Рецензент: кандидат юридичних наук, доцент  
Ільєва Н.В.

Рекомендовано до захисту на  
засіданні кафедри "19" 04 2017 р.,  
протокол № 9  
Завідуюча кафедрою  
д.ю.н., проф.  Корчевна Л.О.

Захищено на засіданні ЕК № 2  
"12" 05 2017 р., протокол № 26  
Оцінка відмін. / A / 90  
Голова ЕК  
д.ю.н., проф.  Прієшкіна О.В.

Одеса – 2017

791065

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ I. ПОНЯТТЯ ТА ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ НЕРУХОМОСТІ</b>	
1.1. Історія правового регулювання обороту нерухомості та становлення вітчизняного нотаріату	6
1.2. Визначення нерухомості за чинним законодавством в Україні	21
<b>РОЗДІЛ II. НОТАРІАЛЬНЕ ПОСВІДЧЕННЯ ПРАВОЧИНІВ ЩОДО ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОМОСТІ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ</b>	
2.1. Загальні правила нотаріального посвідчення правочинів з нерухомим майном	30
2.2. Особливості посвідчення окремих правочинів щодо відчуження нерухомого майна (щодо розпорядження часткою нерухомого майна в спільній власності, відчуження об'єктів незавершеного будівництва, відчуження земельних ділянок, посвідчення договору довічного утримання та договорів про надання утримання)	38
2.3. Нотаріальні дії в процесі державної реєстрації прав на нерухоме майно	70
<b>ВИСНОВКИ</b>	<b>82</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b>	

## ВСТУП

**Актуальність теми дослідження.** Нерухомість завжди була і залишається одним з найбільш цінних об'єктів цивільних правовідносин. Це обумовлено властивостями нерухомості, зокрема тим, що вона потребує досить тривалого часу для створення, має високу ринкову вартість, є досить довговічною і завжди користується попитом на ринку. У наш час має місце тенденція вкладення коштів інвесторів в операції як з комерційною, так і некомерційною нерухомістю. Операції з нерухомістю мають різний за змістом характер, а тому породжують різноманітні права та обов'язки для учасників правочинів. Як правило, нотаріальному посвідченню та державній реєстрації підлягають правочини щодо відчуження нерухомості або речей, на які законом поширено правовий режим нерухомості, однак не всі, а лише визначені законом. У зв'язку з існуванням визначених законодавством вимог про нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію відповідних правочинів щодо нерухомості та речей, на які законом поширено правовий режим нерухомості, їх сукупність слід розглядати як цілісну систему.

Збільшення кількості операцій з нерухомістю, а також її висока вартість і стабільний попит на ринку створюють можливість зловживань, яких бажано не допустити. Саме нотаріальне посвідчення та державна реєстрація правочинів у поєднанні з правовою культурою та обачністю учасників цивільного обороту може забезпечити належне здійснення їх прав та інтересів та зведення зловживань до мінімуму.

Окреслена ситуація, безперечно, актуалізує необхідність дослідження правочинів щодо відчуження нерухомого майна, як елементів єдиної системи. Ретельного вивчення та законодавчого вдосконалення потребує законодавство України, норми якого регулюють відносини у сфері укладення таких правочинів, їх нотаріального посвідчення та державної реєстрації, забезпечуючи захист прав та законних інтересів їх учасників.

Науково-теоретичну базу дослідження правочинів, що підлягають державній реєстрації, становлять праці вітчизняних і зарубіжних правників, а саме: О. А. Артюхової, О. О. Бойко, Т. В. Боднар, О. Г. Бондар, М. І. Брагінського, В. І. Борисової, Д. С. Васильєва, В. В. Вітрянського, О. В. Дзери, І. В. Жилінкової, О. В. Кохановської, Н. С. Кузнецової, П. Ф. Кулинич, В. В. Луць, Р. А. Майданика, Є. О. Мічуріна, О. П. Первомайського, С. О. Сліпченка, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Ю. І. Чалого, Я. М. Шевченко, В. Л. Яроцького та ін.

Треба відмітити, що вчення про правочини також є одним з основоположних в цивілістиці, а тому його дослідженню було присвячено багато праць. В той же час, цивілістична література не має досліджень, предметом яких було би визначення правочинів як певної завершеної системи, яка утворюється внаслідок впливу системоутворюючого фактора, зокрема, законодавчої вимоги про державну реєстрацію.

**Мета і завдання дослідження.** Мета дослідження полягає в розкритті правової природи та порядку нотаріального посвідчення правочинів щодо відчуження нерухомого майна, шляхом аналізу положень чинного законодавства України, що регулює відносини у сфері обороту нерухомості, а також унормовує порядок посвідчення таких правочинів, розгляду практики його застосування, а також врахування сучасних наукових розробок та пропозицій як вітчизняного, так і світового рівня.

Виходячи з поставленої мети вирішуються такі завдання:

дати характеристику нерухомості та речей, на які поширюється правовий режим нерухомості, як об'єктів цивільного обороту;

з'ясувати порядок та виокремити особливості нотаріального посвідчення правочинів щодо відчуження нерухомості;

дослідити сутність державної реєстрації зазначених правочинів та визначити роль нотаріальних органів у процесі державної реєстрації.

**Об'єктом дослідження** є суспільні відносини, які виникають у зв'язку із укладенням правочинів щодо відчуження нерухомого майна.

**Предметом дослідження** є нормативно-правові, практичні та доктринальні аспекти характеристики правочинів, пов'язаних з відчуженням нерухомості.

**Методи дослідження.**

Робота побудована на використанні сучасних методів пізнання, включаючи як загальнонаукові, так і спеціальні методи. Зокрема, дослідження недоліків законодавства, організації та здійснення роботи нотаріусів здійснювалось за допомогою формально-юридичного методу. Також був використаний нормативно-догматичний метод – використаний для дослідження змісту поняття нерухомості; за допомогою структурно-функціонального методу, методів класифікації та групування було класифіковано правочини, що пов'язанні з відчуженням нерухомого майна; метод узагальнення – використаний для узагальнення у висновках основних результатів дослідження.

## ВИСНОВКИ

Нотаріальне посвідчення правочинів має важливе значення як для окремого суб'єкта нотаріального процесу, так і суспільства в цілому, тому законодавством передбачено найбільш важливі правочини обов'язково посвідчувати у нотаріальному порядку.

Проведене дослідження дає підстави для наступних висновків:

Особливе значення нотаріального посвідчення полягає у тому, що договір набуває офіційного статусу, оскільки пов'язується із нотаріальною процесуальною формою. Після нотаріального посвідчення він підпадає під державну охорону, тобто має більшу гарантованість та стабільність завдяки тому, що при його посвідченні нотаріус перевіряє правоздатність та дієздатність юридичних і фізичних осіб, роз'яснює їм їхні права та обов'язки, сутність правочину та наслідки вчинюваної нотаріальної дії, тим самим зменшується ризик цих осіб бути обманутими, що дає можливість громадянам вільно розпоряджатися своїми майновими правами.

Переваги нотаріальної форми посвідчення договорів полягають і в тому, що нотаріус зобов'язаний перевіряти їх законність, чи не суперечать їх умови інтересам сторін, суспільства, держави в цілому. Нотаріальне посвідчення полегшує доказування у разі виникнення спору, робить взаємовідносини сторін прозорими та визначеними, дає змогу у разі втрати договору отримати його дублікат тощо. Отже, особа, яка уклала та нотаріально посвідчила договір, має не тільки переваги перед особами, які не дотримуються вимог закону щодо обов'язкового нотаріального посвідчення договору, а у неї виникає право вимагати від іншої сторони договору виконання зобов'язань у безспірному порядку, тобто шляхом вчинення на ньому виконавчого напису.

Посвідчення договорів є найпоширенішою нотаріальною дією. За посвідченням договорів до нотаріуса звертаються у разі, якщо нотаріальна

форма договору є обов'язковою в силу закону або іншого нормативного акта. За посвідченням договорів можуть звертатися також юридичні особи при укладенні правочинів між собою.

Аналіз законодавчих джерел, вивчення наукових позицій дозволило визначити нерухоме майно, яким є земельна ділянка та інше індивідуально визначене майно, яке збудоване на земельній ділянці з фундаментом чи в силу розвитку сучасних технологій і без нього, але звичний порядок будівництва якого передбачає його наявність, відповідає юридичному критерію шляхом обов'язкової реєстрації речового права на нього.

Надра, водні об'єкти, ліси не є самостійною нерухомою річчю. Вони є одним цілим із земельною ділянкою зважаючи на те, що їх неможливо відділити від неї.

Поняття «нерухомість», «нерухоме майно», «об'єкт нерухомості», які вживають у цивільному законодавстві, є ідентичними. Аналіз законодавства дозволив зробити висновок про наявність правового режиму нерухомого майна, який є відмінним від правового режиму рухомого майна. Таким чином, визначення того, чи належить певне майно до нерухомого, впливає на порядок подальшого вчинення щодо цього майна цілої низки юридично значимих дій.

Як зазначалось у роботі, серед науковців немає єдності у поглядах щодо ознак нерухомого майна. При найрізноманітніших наукових підходах цивілістика запропонувала фактично два способи віднесення певного майна до нерухомого: 1) перерахування об'єктів, що відносяться до нерухомого майна, в тому числі тих, на яких законом поширюється режим нерухомої речі; 2) визначення критеріїв віднесення об'єктів до нерухомості. При визначенні поняття «нерухомого майна» український законодавець використовує кожен із зазначених способів. У першому розділі визначено поняття «нерухоме майно», проводиться співвідношення вживаних у цивільному законодавстві термінів «нерухомі речі», «нерухоме майно»,

«нерухомість», проаналізовано ри теорії нерухомості, розглянуто критерії віднесення певного майна до нерухомого, обґрунтовано доцільність встановлення критеріїв, а не ознак віднесення майна до нерухомого.

При посвідченні правочинів з нерухомим майном, як і при посвідченні будь-яких правочинів, нотаріус перевіряє відповідність правочину вимогам законності та відповідність угоди дійсним намірам сторін; встановлює особу громадян, обсяг їхньої дієздатності, наявність відповідних дозволів, перевірити правоздатність юридичних осіб, повноваження представників та розглянути інші необхідні документи; а також, перевіряє документи, які підтверджують право власності на майно, за наявності на них запису про реєстрацію та перевіряє відсутність заборон на відчуження нерухомого майна.

Аналізуючи правовий статус нотаріусів та порядок вчинення ними нотаріальних дій в процесі державної реєстрації майнових прав на нерухомість, стає зрозумілим, що сучасне державне регулювання в цій сфері має стійку тенденцію до спрощення та зменшення кількості процедур. Делегування нотаріусам функцій держави в процесі реєстрації прав на нерухомість з одного боку може призвести до необґрунтовано завищеної вартості відповідних нотаріальних послуг, з іншого ж реально прискорити процес обороту об'єктів нерухомості, як в цивільних, так і в господарських відносинах. Разом з тим залишається низка проблем: -незавершеність формування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; - проблема відкритості доступу до нього; -непрозорість механізму державного контролю за діяльністю приватних нотаріусів в цій сфері, - що обумовлює необхідність подальшої оптимізації та уніфікації механізмів нормативно-правового регулювання співвідносин всіх учасників процесу реєстрації майнових прав на об'єкти нерухомості.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003р. (ред. від 02.11.2016р.) / [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
2. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-ХІІ (із змінами та доповненнями) / [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>
3. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: затверджений Наказом Міністерства юстиції України 22.02.2012р. № 296/5 / [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12/paran19#n19>
4. Про надання чинності цивільному кодексу УРСР: Постанова ЦВК УРСР від 16 грудня 1922 р. (ЗУ УРСР 1922 р. № 55, ст. 780) / [Електронний ресурс]. Режим доступу: [http://yuristonline.org/laws/codes/ex/civilnyi\\_kodeks\\_usrr\\_1922.pdf](http://yuristonline.org/laws/codes/ex/civilnyi_kodeks_usrr_1922.pdf)
5. Правила вчинення нотаріальних дій в нотаріальних конторах Української Радянської Соціалістичної Республіки, затверджені наказом Міністра юстиції Української Радянської Соціалістичної Республіки № 359 від 01 серпня 1946 року / [Електронний ресурс]. Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/go/n0017323-13](http://zakon.rada.gov.ua/go/n0017323-13)
6. Про обов'язкове нотаріальне посвідчення договорів про відчуження будівель у сільських місцевостях: Постанова Ради Міністрів Української Радянської Соціалістичної Республіки від 18 листопада 1948 року № 2712 (Втрата чинності від 26.12.1956р., підстава 1536-56-п) / [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2712-48-%D0%BF>
7. Про державний нотаріат СРСР: Закон УРСР від 25.12.1974р. / [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://pravo.levonevsky.org/baza/soviet/sssr4488.htm/>

8. Про приватизацію державного майна: Закон України від 04.03.1992р. / [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2163-12>
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV / [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/print1366733208343308>
10. Інформаційний лист Вищого господарського суду України від 29.12.2012 № 0106/1953/2012 / [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v1953600-12/conv/>
11. Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення: Закон України від 5 березня 2015 року № 247-VIII / [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/247-19>
12. Басова Ю.Ю. Сучасні підходи до розуміння поняття реєстраційного провадження в системі адміністративних процесуальних форм діяльності органів публічної адміністрації / Ю.Ю. Басова // Право та управління. – 2012. – № 2. – С. 76–85. – [Електронний ресурс]. Режим доступу: [http://www.nbu.gov.ua/e-journals/prtup/2012\\_2/6basa.pdf](http://www.nbu.gov.ua/e-journals/prtup/2012_2/6basa.pdf).
13. Белов В. А. Объект субъективного гражданского права, объект гражданского правоотношения и объект гражданского оборота: содержание и соотношение понятий / В. А. Белов // Объекты гражданского оборота / отв. ред. М. А. Рожкова. – М.: Статут, 2007. – 127с.
14. Васильєв А.С. Судові та правоохоронні органи України: підручник / А.С. Васильєв. – Харків: «Одісей», 2006. – 345 с.
15. Гурковський М.П. Реєстраційна діяльність публічної адміністрації: організаційноправовий аспект: автореф. дис. на здобуття наук. ступ.

- канд. юрид. наук: спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / М.П. Гурковський. – Львів, 2010. – 16 с.
16. Державний архів м. Києва: Путівник / Заг. ред. В. Купченко. - Київ, 2007. - 128с.
17. Довічне утримання (догляд) / Л.М.Горбунова, С.В.Богачов, І.Ф.Іванчук, О.С.Цирень; М-во юстиції України.– К.: ТОВ “Поліграф-Експрес”, 2006. – 41с.
18. Дудорова Е.Б. Нотариальная форма договора купли-продажи жилого дома (квартиры) и его государственная регистрация / Е.Б. Дудорова // Підприємництво, госп-во та пра- во. – 2003. – № 2. – С. 10–13.
19. Дьоміна О.О. Деякі питання застосування законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень / О. О. Дьоміна, І. С. Капуш // Часопис цивільного і кримінального судочинства. - 2013. - № 3(12). - С. 132-140.
20. Єлісеєва О. В. Цивільно-правові договори як підстави виникнення права приватної власності громадян: дис. ... канд. юрид. наук / О. В. Єлісеєва. – К., – 2006. – 240с.
21. Злотніков М.Р. Піддiachі іванівської площі / М.Р. Злотніков // Нотаріальний вісник. – 1998. – № 1. – С. 40-45
22. Кальницький М. Нерухомість і посвідчення угод у старому Києві // Нотаріат для Вас. – 2000. – № 2. – С. 46-47.
23. Крылов С.Б. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы / С.Б. Крылов // Рос. юстиция. – 1997. – № 10. – С. 31–34.
24. Кузьменко О.В. Природа реєстраційного провадження / О.В. Кузьменко // Вісник Академії митної служби України. Серія: Право. – 2009. – № 1. – С. 81-87.

25. Кулинич П.Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні / П.Ф. Кулинич // Земельне право України. – 2006. – № 9. – С. 30–39.
26. Мартинюк О.В. Еволюція правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні (X–XVIII ст.) / О.В. Мартинюк, С.О. Слободянюк // Держава і право : Зб. наук. пр. юрид. і політ. науки. – 2007. – Вип. 36. – С. 146–152.
27. Меркушкин Г.В. Становление и развитие российского нотариата // Г.В. Меркушин // Вестник МГУ, 2002. – №. 6. – С. 90-99
28. Ніколаєнко К.В. Сутність та ознаки адміністративних послуг в Україні: загальна характеристика / К.В. Ніколаєнко // Держава і право. – 2010. – № 43. – С. 269-276.
29. Пейчев К. П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок: монографія / К. П. Пейчев. – Х.: ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2007. – 124с.
30. Перлов І.Д. До кінця завершить реформу судового управління в СРСР / І.Д. Перлов // СГИП. – 1957. – № 1. – 24с.
31. Поліщук І. За принципом «Єдиного вікна»: зареєструвати речові права і земельну ділянку буде простіше / І. Поліщук. – [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://ukurier.gov.ua/uk/articles/za-principom-yedinogo-vidkna/>.
32. Пономарев А.Ф. Исторические даты российского нотариата / А.Ф. Пономарев // Нотариальный вестникъ. – 2002. – № 1. – С. 45-49
33. Пономарьова Я.О. Типологія реєстраційних проваджень у справах реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень / Я.О. Пономарьова // Право і безпека. – 2009. – № 1. – С. 189–194.
34. Про Українську нотаріальну палату: за даними офіційного сайту Української нотаріальної палати / [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://npu.in.ua/pro-npu/pro-npu>.

35. Рыбалов А. О. Экономические блага и гражданский оборот / А. О. Белов // Объекты гражданского оборота: сб. ст.; отв. ред. М. А. Рожкова. – М.: Статут, 2007. – 127с.
36. Савченко С.С. Визначення місця реєстраційних процедур у системі адміністративного процесу / С.С. Савченко // Форум права. – 2010. – № 4. – С. 772–777. – [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.nbuu.gov.ua/e-journals/FP/2010-4/10ccccap.pdf>.
37. Селіванова І. Приватизація і відчуження державного майна: співвідношення понять / Ірина Селіванова // Право України. – 2009. – № 6. – [Електронний ресурс]. Режим доступу: [http://www.ilf-ua.com/ua/publications/articles/pryvatzaciya\\_ta\\_vidchuzhennya\\_derzhmajna/](http://www.ilf-ua.com/ua/publications/articles/pryvatzaciya_ta_vidchuzhennya_derzhmajna/)
38. Слободянюк С.О. Місце та роль інституту державної реєстрації речових порав на нерухоме майно в правовій системі / С.О. Слободянюк // Держава і право : Зб. наук. пр. юрид. і політ. науки. – 2011. – Вип. 52. – С. 298–303.
39. Сміян Л.С. Нотаріат в Україні. Загальна частина: підручник / Сміян Л.С., Хоменко П.Г., Нікітін Ю.В. – Київ: КНТ, 2009. – 632 с.
40. Спасенко В. Сутність та ознаки інституту державної реєстрації: адміністративно-правовий аспект / В. Спасенко // Юридична Україна. – 2013. – № 3. – С. 38-43.
41. Спасибо-Фатеева И.В. Государственная регистрация в сфере имущественного оборота / И.В. Спасибо-Фатеева // Підприємництво, госп-во та право. – 2000. – № 7. – С. 5–8.
42. Степаненко В.В. Поняття та правова природа державної реєстрації / В.В. Степаненко // Проблеми правознавства та правоохоронної діяльності. – 2011. – № 3 (46). – С. 136-141
43. Суханов Е. А. Лекции о праве собственности / Е. А. Суханов. – М.: Юридическая литература, 1991. – 240 с.

44. Тимощук В.П. Адміністративна процедура та адміністративні послуги. Зарубіжний досвід і пропозиції для України / В.П. Тимощук. – К.: Факт, 2003. – 496 с.
45. Тодоров І.Я. Історія держави і права України: підручник / І.Я. Тодоров, В.Н. Суботін. – Донецьк: ДГТ. – 1998. – 187 с.
46. Фомічов К.С. Єдині державні реєстри України як предмет посягання при рейдерських захопленнях / К.С. Фомічов, Л.П. Заставська // Держава та регіони. Серія: Право. –2014. – № 3 (45). – С. 54-58.
47. Харьковская цивилистическая школа: объекты гражданских прав : монография / Под общ. ред. И.В. Спасибо-Фатеевой. – Х.: Право, 2015. – 720 с.
48. Черниш В.М. Історико-правовий аспект вітчизняного нотаріату / В.М. Черниш // Мала енциклопедія нотаріуса: юридичний журнал. – 2010. – № 1. – С. 49-51
49. Чефранова Е.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ними: Правовые основы. Введение в профессию государственного регистратора: учебн. пособ. / Е.А. Чефранова, С.Г. Певницкий. – [3-е изд., испр. и доп.]. – М.: Российская правовая академия, Статут, 2009. – 640 с.
50. Шаповалова Л.Л. Становлення та розвиток інституту нотаріату в Росії / Л.Л. Шаповалова. – Ставропіль, 2000. –22 с.
51. Яворницький Д.І. Історія запорізьких козаків: підручник / Д.І. Яворницький. – Львів: Світ. – 1990.– 376 с.