
НОТАРІАЛЬНИЙ ПРОЦЕС

ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА

*Концепції вчених
з удосконалення законодавства
про нотаріат*

Монографія

Центр правових досліджень фурси
Серія «Процесуальні науки»

**НОТАРІАЛЬНИЙ ПРОЦЕС:
ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА**

**Концепції вчених з удосконалення
законодавства про нотаріат**

Монографія

Рекомендована до друку
Правлінням ГО «Центр правових досліджень Фурси»
(протокол № 3 від 17.03.2023 р.)

Рецензенти:

Дзера О.В., доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент Академії правових наук України, заслужений юрист України.

Мальський М.М., доктор юридичних наук, професор Європейського Центру Варшавського університету, адвокат, партнер юридичної фірми Kocchański & Partners (м.Варшава), почесний консул Австрії у Львові.

Явор О.А., докторка юридичних наук, професорка кафедри цивільного права № 2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого.

Авторський колектив:

Фурса С.Я., Фурса Є.І. – Глава 1 Розділ 1; *Крижевська О.О.* – Глава 2 Розділ 1;

Фурса Є.Є. – Глава 3 Розділ 1; *Дякович М.М.* – Глава 4 Розділ 2; *Зайка Ю.О.* –

Глава 5 Розділ 2; *Кіріяк О.В.* – Глава 6 Розділ 2; *Кухарев О.С.* – Глава 7

Розділ 3; *Гончарова А.В.* – Глава 8 Розділ 3; *Бандура С.О.* – Глава 9 Розділ 3.

Усі наукові доробки подано у авторській редакції.

Н85 **Нотаріальний процес: теорія і практика. Концепції вчених з удосконалення законодавства про нотаріат.** Монографія. / За заг. ред. докторки юридичних наук, професорки, заслуженої юристки України Фурси С.Я., Київ: Алерта, 2023. 364 с.

ISBN 978-617-566-765-1

Дана наукова праця є комплексним науково-практичним дослідженням, у якому проаналізовані новели Законопроекту № 5644 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення регулювання нотаріальної діяльності», зокрема, щодо організації нотаріату, розширення повноважень нотаріусів та процедури вчинення певних нотаріальних проваджень. Також вченими висловлені обґрунтовані думки щодо удосконалення чинної редакції Закону України «Про нотаріат» та актів, які передбачають необхідність запровадження в Україні е-нотаріату, оскільки такі акти потребують істотного вдосконалення та лише після їх публічного обговорення і схвалення вони можуть бути запроваджені у законодавство про нотаріат. Також запропонований аналіз міжнародних договорів, конвенцій, які мають вплив на нотаріальну діяльність і після вступу України до ЄС наберуть для України законну силу, зокрема, проаналізовано Регламент № 650 /2012 Європейського парламенту та Ради від 4 липня 2012 р. Значну увагу авторами присвячено діяльності нотаріуса при реалізації особами цивільного, сімейного, спадкового права, а також комплексним нотаріальним процесуальним правовідносинам та становленню і розвитку науки про транснаціональний нотаріальний процес. В роботі проаналізовано й особливості вчинення окремих нотаріальних дій в умовах воєнного стану.

Ця монографія буде цікавою як самим авторам монографії, розробникам законопроектів, які займаються дослідженням проблем організації нотаріату та нотаріального процесу, а й широкому колу фахівців, які у своїй практичній діяльності стикаються із проблемами нотаріального посвідчення певних видів правочинів, зокрема, суддям, адвокатам, нотаріусам, а також і викладачам, аспірантам, студентам, які бажають розширити ти свої знання у даній сфері.

УДК 347.961(075.8)

© Фурса С.Я., 2023

© Видавництво «Алерта», 2023

ISBN 978-617-566-765-1

Передмова7

**РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИЧНІ КОНЦЕПЦІЇ
З УДОСКОНАЛЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА
ПРО НОТАРІАТ ТА ТЕОРІЇ
НОТАРІАЛЬНОГО ПРОЦЕСУ**11

**Глава 1. Концептуальний аналіз законопроекту № 5644
«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України
щодо удосконалення регулювання нотаріальної діяльності»
(Фурса С.Я. Фурса Є.І.)**11

1.1. Аналіз Пояснювальної записки до Законопроекту № 5644. . .13

1.2. Чи обґрунтованою є концепція з передачі значних повноважень від Міністерства юстиції України до Нотаріальної палати України з здійснення контролю за організацією та нотаріальною діяльністю, підвищенням професійного рівня нотаріусів та дотримання правил етики?29

1.3. Нові повноваження нотаріусів та їх доцільність32

1.4. Вплив недосконалої нотаріальної процедури на охорону прав суб'єктів цивільних відносин та відповідальність нотаріусів41

Глава 2. Суб'єкти нотаріальних процесуальних правовідносин : актуальні питання та необхідність законодавчої регламентації (Крижевська О.О.)59

2.1. Загальні положення про суб'єктів нотаріальних процесуальних правовідносин та необхідність їх регламентації в законодавстві про нотаріат.59

- 2.2. Нотаріус як обов'язковий суб'єкт нотаріальних процесуальних правовідносин. 62
- 2.3. Особи, які беруть участь у нотаріальному провадженні: теоретичні підходи та законодавче регулювання. 70
- 2.4. Особи, які сприяють нотаріусу у вчиненні нотаріального провадження: актуальні питання. 90

Глава 3. Наука про транскордонний нотаріальний процес та її значення для України до і після вступу до ЄС (Фурса Є.Є.)

(на прикладі реалізації Регламенту ЄС № 650/2012 Європейського парламенту та Ради від 4 липня 2012 р. щодо юрисдикції, застосовуваного права, визнання та виконання рішень та прийняття і виконання аутентичних документів у спадкових справах та про створення Європейського спадкового сертифікату). . . 111

- 3.1. Транскордонний нотаріальний процес як правова наука. . . 111
- 3.2. Транскордонні нотаріальні відносини і їх небезпеки та застереження правопорушень 113
- 3.3. Аналіз судової справи з посвідчення заповіту громадянкою Польщі щодо її нерухомого майна, яке знаходилось на території Німеччини 121
- 3.4. Значення Регламенту № 650/2012 для України після її вступу до ЄС 130
- 3.5. Європейське свідоцтво про спадщину і перспективи його застосування в Україні 139

РОЗДІЛ II. МАТЕРІАЛЬНІ І ПРОЦЕСУАЛЬНІ АСПЕКТИ НОТАРІАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ. 149

Глава 4. Нотаріус в Україні та реалізація ним цивільного законодавства про власність (Дякович М.М.) 149

- 4.1. Юридичний супровід правочинів (договорів) нотаріусом: актуальні питання законодавства про нотаріат. 149

- 4.2. Поняття та підстави виникнення спільної власності 154
- 4.3. Володіння, користування, розпорядження майном, яке перебуває у спільній сумісній власності: судова практика та законодавча регламентація 161
- 4.4. Спільна сумісна власність подружжя і розпорядження нею, власність кожного із подружжя: теорія, судова практика та її вплив на вдосконалення законодавства 166
- 4.5. Шлюбний договір: нотаріальна та судова практика. 194
- 4.6. Державна реєстрація речових прав: деякі законодавчі суперечності та необхідність їх усунення 220

Глава 5. Особливості вчинення окремих нотаріальних дій в умовах воєнного стану (Зайка Ю.О.) 229

- 5.1. Посвідченні заповіту 229
- 5.2. Посвідчення спадкового договору 243
- 5.3. Посвідчення договорів про управління майном 255

Глава 6. Особливості гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому у контексті діяльності нотаріусів (Кіряк О.В.) 265

- 6.1. Пошук способів і засобів гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому: виклики сьогодення 265
- 6.2. Нормативно-правове забезпечення першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності в Україні: науковий аналіз 269
- 6.3. Нотаріальне посвідчення договорів про відчуження об'єктів незавершеного будівництва: актуальні питання 281

спадщиною залежить не лише від добросовісності управителя, а і від низки об'єктивних факторів економічного, природного, суспільно-політичного характеру на які управитель впливати не може.

Оцінюючи якість виконанням договірних обов'язків нотаріус не може ігнорувати ті реалії, які існують у суспільстві. Так збройний конфлікт порушує складені економічні відносини, оскільки зникає можливість виконання певних договорів, зокрема в місцевості, де проводяться бойові дії²⁷⁹.

Негативні наслідки таких ризиків у підприємницькій діяльності можна частково нейтралізувати. Незважаючи на певні ознаки фідуціарності такого договору, нотаріус може ініціювати укладення управителем договору страхування цивільної відповідальності за шкоду, заподіяну спадковому майну, що буде перебувати в управлінні²⁸⁰. Така умова договору стане певною гарантією захисту інтересів спадкоємців.

Yuri Zaika

FEATURES OF COMMITTING INDIVIDUAL NOTARIAL ACTS IN A STATE OF MARTIAL LAW

The peculiarities of committing such notarial acts as testament certification, the inheritance agreement and the conclusion of a inheritance management contract in the conditions of wartime are considered. Attention is emphasized on circumstances that may distort the free will of the testator and the role of the notary in clarifying the true will of the person who applied for the notarial act. The criteria that must meet the requirements for the acquisition of inheritance have been considered. The proposal for video recording of the testament certification is supported. The need to change the legal consequences of declaring a testament invalid is substantiated.

The problems of the execution of the inheritance contract after the death of the alienator and the possibility of its termination in case of

²⁷⁹ Спесівцев Д. С. Концептуальні проблеми правового регулювання цивільних відносин в умовах війни: монографія. Луцьк: Завжди Поруч, 2022. С. 42.

²⁸⁰ Заїка Ю.О. Договір управління спадщиною. Підприємство, господарство і право. 2020. № 7. С. 33.

failure of the acquirer to fulfill his obligations after the death of the alienator are considered. It has been proven that proper performance of the inheritance contract by the acquirer can be influenced by both circumstances of an objective nature related to military time and actions of the heirs, which can create obstacles for the acquirer in the execution of the inheritance contract after the alienator's death, in particular, his burial, construction of a tombstone, holding a memorial dinner. It is proposed to amend the normative acts that determine the range of persons who should receive a medical certificate and death certificate, to grant such a right to the acquirer under the inheritance contract.

When concluding an inheritance management contract by a notary, the main and mandatory requirement for the manager is his expertise and professionalism. It is proposed to stipulate in the inheritance management contract the duty of the manager to insure his civil liability for the consequences of economic activity, which will be a guarantee of protecting the interests of the heirs.

Keywords: testament certification, inheritance contract certification, inheritance management contract certification.

Глава 6. Особливості гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому у контексті діяльності нотаріусів²⁸¹

6.1. Пошук способів і засобів гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому: виклики сьогодення

Проблема комплексного розуміння та періодизації інституту гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна в цілому, і особливо щодо тих із них, які будуть споруджені у майбутньому,

²⁸¹ Кіріяк Оксана Василівна, кандидатка юридичних наук, доцентка, доцентка кафедри приватного права юридичного факультету Чернівецького національного університету імені Юрія Федьковича.

як порівняного нового явища, що стрімко розвивається, досі не отримала належного законодавчого та доктринального розв'язання. Попри це важливість достатнього правового регулювання досліджуваного питання для ефективного функціонування цивільного обігу безсумнівна.

Актуальність досліджуваної тематики обумовлена існуючими протиріччями між конституційно задекларованими гарантіями відповідних суб'єктивних прав та галузевими змінами у законодавчому регулюванні гарантування саме речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому, а також недосконалою практикою реалізації забезпечувальних заходів і механізмів у площині їхнього втілення правозастосовцями різного рівня. Це детермінує завдання пошуку комплексу способів і засобів, що позитивно впливають на якісний стан правозахисного простору нашої держави відповідно до сучасних глобальних викликів та внутрішньої ситуації.

Чинне українське законодавство про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому, наразі перебуває у стадії формування і, за об'єктивними оцінками фахівців, лише частково відповідає інтересам учасників цивільного обігу.

Недостатність науково-розробленої теорії проведення моніторингу законодавства і правозастосовчої практики у досліджуваній царині, відсутність єдиних підходів до визначення правового статусу ключових гравців ринку нерухомості, прогалини у процедурі реалізації цього інституту також не сприяють його ефективному запровадженню.

В науці цивільного права завжди особлива увага приділялася питанням речових прав та їх класифікації (Р. Майданик, Г. Харченко, тощо), проблематиці речових прав на нерухоме майно (О. Білоцький, І. Івашова, М. Мороз та ін.), реєстрації речових прав (М. Городиський, О. Мартинюк, І. Неспомняща, О. Яворська тощо), гарантуванню речових прав на тимчасово окупованих територіях (О. Кармаза, О. Ляшко тощо) та ін. Окремі аспекти правового регулювання об'єктів незавершеного будівництва ставали предметом самостійних досліджень таких науковців, як О. С. Зубков,

І. В. Спасибо-Фатєєва, І. М. Кучеренко, М. К. Галянтич, Р. А. Майданик тощо.

Проте стосовно особливостей формування інституту гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені у майбутньому, у спеціалізованій літературі досі спостерігається непослідовний та хаотичний порядок формування науково-теоретичних підходів і розумінь. Більшість із тих небагатьох дотичних досліджень були проведені до внесення істотних змін у цивільне законодавство нашої держави, що негативно впливає на належне застосування чинним норм вітчизняних правових актів та призводить до істотних порушень прав учасників цивільного обігу.

У всі часи саме нерухомість становило левову долю життєвих потреб різних прошарків суспільства. Належні житлові умови виступають ключовим елементом складної системи показників умов проживання, оскільки тісно переплітають економічні можливості та соціальні переваги, особистий добробут і фінансові обмеження, індивідуальні уподобання та державні стратегічні кроки, інакше кажучи публічні та приватні інтереси. Саме тому розвиток підприємництва у житловому будівництві виступає пріоритетом державної інвестиційної політики, володіючи високим мультиплікативним ефектом, що генерує будівельницьку активність у дотичних галузях.

Водночас наявні кроки розбудови житлової політики держави не дозволяє належним чином вирішувати соціальні проблеми і не створює сприятливих умов для забезпечення житлом основної частини населення держави. Це також обумовлено значними змінами, що відбулися у сфері зведення новобудов, у першу чергу зниженням об'ємів гарантування прав інвесторів (майбутніх власників) об'єктів незавершеного будівництва, а також щодо залучення нотаріальної складової для набуття відповідних прав.

Важливість належного регулювання ринку нерухомості детермінується багатогранністю тієї ролі, яку вона, будучи одним із ключових ресурсів та фактором економічної безпеки, відіграє для держави у цілому і для кожного пересічного громадянина зокрема.

Складність проблеми гарантування прав на ті об'єкти нерухомості, які будуть зведені у майбутньому, посилюється недостатньою розробкою цього питання, що підвищує до нього науково-теоретичний інтерес.

При цьому загальний вектор наступного розвитку досліджуваної царини перебуває у прямій залежності від сукупності складно-взаємопов'язаних чинників, що формують зміст суспільно-політичного процесу кожного конкретного етапу. Суспільні настрої, з одного боку, формуються на основі наявних соціально-політичних реалій, але, з іншої сторони – вони виходять за межі і в кінцевому рахунку визначають перспективу історичного процесу в цілому, значною мірою впливаючи на вибір ціннісних орієнтирів і пріоритетів. Уподобання та прагнення різних соціальних прошарків населення виступають у якості чинника, що здебільшого у той чи інший спосіб скеровує загальний напрямок розвитку будівничої сфери державотворення, незалежно від того чи вона перебуває наразі у стані війни чи трансформується в умовах мирного співжиття.

При цьому, роль суспільних настроїв особливо зростає у переломні історичні періоди, коли відбувається масова переоцінка цінностей, переосмислюється зміст епохи та відповідних складових. Наразі в Україні склалася саме така ситуація, що детермінується повномасштабним військовим вторгненням РФ на нашу територію в лютому 2022 року.

Тому, як слушно наголошує О. О. Квасницька, в умовах воєнного стану виникає потреба системнішого та динамічнішого впровадження нових методологій забудови територій, професійного напрацювання пропозицій щодо плану заходів з післявоєнного відновлення та розвитку України, розроблення проектів нормативно-правових актів щодо відновлення України від наслідків війни.²⁸²

²⁸² Квасницька О. О. Правове регулювання просторового розвитку та забудови територій в Україні: сучасні виклики в умовах війни та післявоєнної відбудови. *Економіка і право*. № 3 (66). 2022. С. 65.

6.2. Нормативно-правове забезпечення першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності в Україні: науковий аналіз

Саме з цією метою Указом Президента України від 21 квітня 2022 року № 266/2022 «Питання Національної ради з відновлення України від наслідків війни»²⁸³ було створено Національну раду з відновлення України й окреслені завдання, серед яких:

– відновлення і розбудова транспортної, медичної, соціальної, комунальної, виробничої інфраструктури та житла, інфраструктури енергетики, зв'язку, військової інфраструктури і військово-промислового комплексу, структурна модернізація та перезапуск економіки, заходи з подолання безробіття, підтримка сімей з дітьми, вразливих верств населення, осіб, які опинилися у складних життєвих обставинах внаслідок війни, відновлення та збереження об'єктів культурної спадщини;

– визначення та напрацювання пропозицій щодо пріоритетних реформ, ухвалення та реалізація яких є необхідними у воєнний і після-воєнний періоди;

– підготовка стратегічних ініціатив, проектів нормативно-правових актів, ухвалення і реалізація яких є необхідними для ефективної роботи та відновлення України у воєнний і після-воєнний періоди.

Як бачимо, серед основних пріоритетних напрямків наступної відбудови України після завершення воєнних дій вже зараз окремо обумовлюється необхідність деталізованого перегляду основних стратегічних цілей та методів функціонування будівничої сфери, задля посиленого гарантування прав як осіб, що втратили своє житло, так і тих, хто перебуває в очікуванні завершення спорудження відповідних об'єктів.

У червні 2022 року вступив у дію Закон України від 12 травня 2022 року № 2254-IX «Про внесення змін до деяких законів України

²⁸³ Питання Національної ради з відновлення України від наслідків війни: Указ Президента України; Положення, Склад колегіального органу від 21.04.2022 р. № 266/2022. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266/2022#Text> (дата звернення: 16.02.2023 року)

щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності»,²⁸⁴ яким запроваджені:

- нормативні процедури розміщення тимчасових споруд та їхніх комплексів, призначених для тимчасового проживання та обслуговування населення, які не відносяться до об'єктів будівництва та зведення яких можливе за наявності схеми розміщення тимчасових споруд без проведення експертизи, стратегічної екологічної оцінки та без розгляду на архітектурно-містобудівній раді, і громадського обговорення;
- особливі умови встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності, які допускають можливість в окремих випадках не дотримуватися правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки – новим видом її цільового призначення) та видом функціонального призначення території, визначеним відповідною містобудівною документацією;
- процедури розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) унаслідок збройної агресії рф;
- процедури обстеження об'єктів нерухомого майна, які зазнали пошкодження, що передбачає розроблення центральними органами виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері будівництва Методики проведення обстеження пошкоджених будівель і споруд, оформлення його результатів;
- особливості розроблення, затвердження, реєстрації та внесення змін до будівельних норм на період дії воєнного стану, відповідно до яких усувається вимога щодо створення та зберігання фондів будівельних норм за рахунок коштів місцевих бюджетів, визначивши джерелом фінансування робіт з нормування у будівництві лише кошти державного бюджету.

Стрімка інтенсифікація планувально-відновлювальних заходів особливо в регіонах, що впродовж декількох років були і залиша-

²⁸⁴ Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності: Закон України від 12.05.2022 р. № 2254-IX. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2254-IX#Text> (дата звернення: 12.02.2023 року)

ються театром бойових дій, в наслідок чого обумовили популяційну та інфраструктурну катастрофи, має стати неминучим наслідком закріплення української влади у звільнених адміністративно-територіальних одиницях. Звичайно, варто погодитися з умовиводами О. О. Квасницької, яка аргументовано доводить, що розроблення концепції інтегрованого розвитку території залежить від правової культури публічного управління у сфері містобудівної діяльності та зацікавленості місцевих органів державної влади, органів місцевого самоврядування у розробленні та прийнятті стратегічного документа, що спрямований на інтегрований розвиток територій та в подальшому розроблення документації з просторового планування (містобудівної документації).²⁸⁵

Отже, згідно висновків А. Ріпенко, які ми поділяємо, варто звернути увагу на те, що у сучасних умовах містобудівна документація отримала певну впорядкованість і систематизацію, а створення єдиної електронної бази містобудівної документації забезпечить прозорість у сфері містобудування і не дозволить у ручному режимі на містах впливати на інформацію в містобудівних кадастрах щодо виданих містобудівних умов та обмежень органами місцевого самоврядування. На сьогодні, продовжує дослідник, розроблені генплани, детальні плани територій і землевпорядна технічна документація лягатимуть в основу комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, з проходженням містобудівної ради, містобудівної експертизи й обов'язковим внесення відповідних даних до містобудівного кадастру та Державного земельного кадастру, що завершило дискусію з приводу недоцільності подвійної системи планування використання земель населених пунктів – містобудівної та землевпорядної документації.²⁸⁶

Водночас, викликають аргументовані заперечення твердження окремих науковців, котрі стверджують, що мета, структура й особливості комплексних планів просторового розвитку території

²⁸⁵ Квасницька О. О. Правове регулювання просторового розвитку та забудови територій в Україні: сучасні виклики в умовах війни та післявоєнної відбудови. *Економіка і право*. № 3 (66). 2022. С. 65.

²⁸⁶ Ріпенко А. До питання правового регулювання забудови та благоустрою територій міст в Україні. *Право України*. 2010. № 1. С. 220-221.

територіальної громади, їхня поява та застосування вказують на роз-виток системи земельного адміністрування в Україні.²⁸⁷ Як влучно контраргументує О. О. Квасницька, традиційні підходи до чіткої галузевої приналежності того чи іншого інституту відходять в минуле, містобудівна документація, яка складається не тільки з графічної частини, а має письмову частину, яка юридично встановлює певні регламенти для всіх учасників місто будівної та будівельної діяльності, поєднуючи в собі й питання функціонального використання землі, і цільового призначення земельних ділянок, питання щільності та висотності забудови, і питання червоних ліній забудови, питання меж і режимів використання територій тощо, свідчить про складну різногалузеву структуру.²⁸⁸

За змістовним наповненням норми про містобудування поділяються на матеріальні та процедурні, а кожна з них охоплює декілька відносно відособлених груп нормативних приписів. Тому досить проблемним є визначення галузеву належність інституту місто будівної документації, особливо зараз, коли комплексний план просторового розвитку території поєднує у собі:

- Генеральний план населеного пункту;
- План зонування території населеного пункту; детальний план території;
- План земельно-господарського устрою території та землевпорядної документації;
- Проект встановлення (зміни) меж територій режимоутворювальних об'єктів та обмежень у використанні земель;
- Схему планування території;
- Схему землеустрою і ТЕО використання земель;

²⁸⁷ Нестеренко С. Г., Радзінська Ю. Б. Напрями розвитку містобудівної документації в Україні. Перспективи розвитку територій: теорія і практика: матеріали V міжнар. наук.практич. конф. здобувачів вищої освіти і молодих учених (м. Харків, 18-19 листоп. 2021 р.). Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Рада молодих вчених при МОН України, Slovak technical university in Bratislava, Czestochowa university of technology, Одеський національний економічний університет [та ін.]. ХНУМГ ім. О. М. Бекетова. Харків, 2021. С. 328.

²⁸⁸ Квасницька О. О. Правове регулювання просторового розвитку та забудови територій в Україні: сучасні виклики в умовах війни та післявоєнної відбудови. *Економіка і право*. № 3 (66). 2022. С. 63.

- Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- Проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;
- Проект землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту тощо.

А отже, за обґрунтованим підсумком вітчизняних дослідників, таке розмаїття містобудівної та земельної документації не дозволяє нам розглядати правову природу комплексного плану просторового розвитку території винятково в контексті земельного урядування.²⁸⁹ Залучення до регулювання відповідної діяльності також і нотаріальної складової – є додатковим підтвердженням цієї тези.

У цілому, детальна регламентація планування та забудови територій передбачена державними будівельними нормами, затвердженими Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 № 104 «Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».²⁹⁰ Подібний підхід простежується також і у Порядку формування концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади, затвердженого Наказом Мінрозвитку громадських територій 22.09.2022 р. № 172,²⁹¹ де також розглядається можливість отримання певних гарантій щодо відшкодування повної або часткової вартості об'єктів нерухомості.

Саме концепція інтегрованого розвитку території, як слушно відзначає О. О. Квасницька, покликана визначити довгострокові, міждисциплінарні, просторові та соціально-економічні пріоритети розвитку території, стане вихідними даними для розроблення місто-будівної документації на місцевому рівні на принципах сталого

²⁸⁹ Tonkacheev, G., Rudnieva, I. Investigation of the criteria for increasing the operational reliability of building frames. *Ways to Improve Construction Efficiency*, № 1(47), 2021. С. 52-53.

²⁹⁰ Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»: Наказ Мінрегіон України від 26.04.2019 року № 104. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0104858-19#Text> (дата звернення: 26.02.2023 року)

²⁹¹ Про затвердження Порядку формування Концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади: Наказ Мін.розвитку громад.територ.; Наказ, Порядок від 22.09.2022 р. № 172. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1421-22#Text> (дата звернення: 15.01.2023 року)

розвитку з метою підвищення якості життя, доступності та рівності можливостей, сприяння розвитку соціальних суспільних відносин і ділової активності, оптимізації адміністративної діяльності.²⁹²

Таким чином, в якості проміжкового висновку нашої роботи можемо констатувати, що віднедавна земельпорядна складова містобудівної документації, яка братиметься до уваги нотаріусами при посвідченні відповідних правочинів, беручи до уваги приписи Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»,²⁹³ стає обов'язковою частиною не лише комплексного плану, але й частиною генерального плану та детального плану територій.

При цьому беззаперечним залишається той факт, що у процесі історичного розвитку кожна держава накопичила величезний досвід управління земельними ресурсами відповідних територій. Останнім часом цей досвід посилено вивчається. Чимало країн спеціально створюють окремі робочі групи для напрацювання спільної скоординованої земельної політики, що дозволяє вирішити чимало проблем у сфері екології, підвищеної ефективності сільськогосподарського виробництва, упорядкування земельного ринку, збереження ландшафту тощо. Не випадково Організація Об'єднаних Націй також стала приділяти все більше уваги таким важелям управління земельними ресурсами, як планування та вдосконалення раціонального використання земельного фонду певної території. Так, доповідь Генерального секретаря ООН на Восьмій сесії комісії зі стійкого розвитку населених пунктів (24 квітня – 5 травня 2000 р.) отримав назву «Комплексний підхід до планування і раціонального використання земельних ресурсів».

Як впевнено демонструє світовий досвід, оптимізація механізму взаємодії землеупорядно-містобудувальних і нотаріальних (як таких, що не тотожні державному регулюванню) структур є міцною основою для створення і наступного функціонального використан-

²⁹² Квасницька О. О. Правове регулювання просторового розвитку та забудови територій в Україні: сучасні виклики в умовах війни та післявоєнної відбудови. *Економіка і право*. № 3 (66). 2022. С. 67.

²⁹³ Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 21.02.2023 р.)

ня об'єкта нерухомості. Ефективна взаємодія сприяє розвитку з одного боку земельної ділянки, скороченню проектно-будівельного лагу та строків окупності інвестицій у ринок нерухомості, а з іншого боку – сприяє збільшенню їх прибутковості, покращенню споживчих характеристик та зростання ринкової вартості цих об'єктів.

У зв'язку з цим питання поглибленої взаємодії землеупорядно-містобудувальних і нотаріальних структур особливо важливі у наш час, внаслідок суб'єктивного зниження ролі цих об'єктів у сучасній економічній системі, непослідовної державної політики та відмови від практики ключової ланки у системі управління відповідними ресурсами – проектів територіального планування та землепорядкування. Відсутність теоретичної моделі формування цілісного механізму взаємодії землеупорядно-містобудувальних і нотаріальних процедур зменшує загальну ефективність функціонування досліджуваного питання, що і так перебуває у складному стані через активні бойові дії на великій частині нашої території. І тому розробка теоретичних рекомендацій з модернізації цієї сфери є вкрай актуальним і на часі.

Вступ України до світового співтовариства, як і пошук найбільш оптимальних та ефективних шляхів здійснення належної реформи, вимагають найбільш ретельного дослідження зарубіжного досвіду земельних та містобудівних перетворень, одним із яких є територіальне планування, що є вкрай необхідним задля наступної систематизації наукових і практичних знань у досліджуваній сфері, а також для напрацювань стандартного понятійно-категоріального апарату, єдиної уніфікованої термінології для використання на території сусідніх держав. Саме тому, можна стверджувати, що комплексний план просторового розвитку територій – це не тільки документ стосовно використання й охорони земель усіх форм власності, ще документ, який визначає основи для інвестицій у сферу будівництва, для реалізації проектів територіальних громад і сприяє сталому розвитку територій.²⁹⁴

²⁹⁴ Квасницька О. О. Правове регулювання просторового розвитку та забудови територій в Україні: сучасні виклики в умовах війни та післявоєнної відбудови. *Економіка і право*. № 3 (66). 2022. С. 68.

Такі нововведення спричинили появу де-яких нових підзаконних актів і внесення змін до чинних, серед яких:

1) постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»,²⁹⁵

2) постанова Кабінету Міністрів України від 02.06.2021 р. № 65 «Про затвердження класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території»,²⁹⁶

3) постанова Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 р. № 632 «Про затвердження Положення про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території»,²⁹⁷

4) постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 у редакції постанови від 08.02.2023 р. «Про затвердження Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування»,²⁹⁸

²⁹⁵ Про внесення змін до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації: Постанова Кабінету Міністрів України від 15.11.2022 р. № 1298 Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1298-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 16.01.2023 року)

²⁹⁶ Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території: Постанова Кабінету Міністрів України; Класифікація від 02.06.2021 р. № 654. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 08.01.2023 року)

²⁹⁷ Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території: Постанова Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 р. № 632. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/632-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.02.2023 року)

²⁹⁸ Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України; (Порядок, Вимоги, Форма типового документа, Опис, Інформація, Перелік, Форма, Класифікація, Повідомлення, Заява, Рішення, Довідка, Витяг) від 17.10.2012 р. № 1051. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 14.02.2023 року)

5) постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 548 в редакції постанови від 01.09.2021 р. № 952 «Про порядок проведення експертизи містобудівної документації»,²⁹⁹

6) постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 р. № 853 «Деякі питання надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад»,³⁰⁰

Таким чином, як справедливо узагальнює О. О. Квасницька, органи місцевого самоврядування до 01 січня 2025 року (хоча з урахуванням введення воєнного стану даний термін скоріше всього буде продовжено) зобов'язані забезпечити розроблення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади з внесенням відомостей до Державного земельного кадастру про наступні аспекти:

– про функціональні зони територій, визначені у містобудівній документації, що затверджена на місцевому рівні;

– про межі територій пам'яток, історико-культурних заповідників, історичних ареалів населених пунктів і зон охорони пам'яток культурної спадщини;

– про обмеження у використанні земель у сфері забудови.³⁰¹

В сучасних умовах, коли у цілому світі зростає роль регіонального просторового планування як найбільш ефективного інструменту використання місцевості, в Україні так само виникає необхідність у формуванні відповідної політики в цій сфері. Це беззаперечно важливо, адже правильно побудована інфраструктурна мережа сприяє збалансованому соціально-економічному розвитку

²⁹⁹ Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації: Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок, Перелік від 25.05.2011 р. № 548. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/548-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 12.01.2023 року)

³⁰⁰ Деякі питання надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад: Постанова Кабінету Міністрів України; Порядок, Умови, Розподіл від 28.07.2021 р. № 853. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/853-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 13.02.2023 року)

³⁰¹ Квасницька О. О. Правове регулювання просторового розвитку та забудови територій в Україні: сучасні виклики в умовах війни та післявоєнної відбудови. *Економіка і право*. № 3 (66). 2022. С. 64.

регіонів, покращенню якості життя людей, а також передбачає відповідальне управління природними ресурсами, захист навколишнього середовища та відновлення після здобутої перемоги над агресором.

У контексті наведеного вище, важливим черговим кроком окреслення основних поступальних етапів післявоєнного відновлення України стало набрання чинності 10 жовтня 2022 року Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 р. № 2518-IX (надалі – Закон), котрим переважну більшість процесів на ринку первинної нерухомості було нотарізовано.³⁰²

Згідно п. 6) ч. 1 ст. 1 нового Закону, майбутнім об'єктом нерухомості є передбачена проектною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо).

З одного боку розвиток цивільно-правових відносин, об'єктом яких виступають дачні, садові та ін. будівельні споруди, потреба у їх більш детальному правовому регулюванні додають особливої актуальності дослідженим питанням, як мінімум для виявлення міжгалузевих зв'язків норм цивільного права та інших галузей системи вітчизняного правового регулювання (у тому числі, зважаючи на об'єктивну потребу дослідження специфіки цивільно-правового режиму згаданих об'єктів будівництва, насамперед, незавершеного будівництва, а також теоретичних і практичних проблем набуття, використання та захисту права власності на них громадян і юридичних осіб). Проте з іншого боку, оновлена нормативно-правова база не повністю узгоджується з озвученими проблемами у цій сфері профільними спеціалістами, зокрема названими розмежування у складі відповідних об'єктів досі не дістали належної регламентації з боку законодавця.

³⁰² Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 року № 2518-IX Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення: 10.09.2022 року)

Насамперед, фахівці звертають увагу на те, що у сучасній практиці багатоповерхового будівництва домінують конструктивні системи подвійного типу: каркасна і панельна (безкаркасна) забудова. За твердженнями науковців, споруди, в яких використовується каркас, називаються каркасно-панельними, оскільки в цих будинках перекриття, стіни та діафрагми жорсткості складаються з панельних елементів, що залишається поза правовим регулюванням у випадку непрогнозованих форс-мажорних зупинок у будівництві.³⁰³

Без належного нормативного впорядкування залишаються також і питання несучих систем каркасно-панельних будівель, котрі являють собою сполучення вертикальних консольних елементів, зафіксованих на рівні фундаменту (підсистема устоїв) та перекриттів, розташованих на поверхових рівнях (підсистема перекриттів), що у законодавчому полі наразі не розмежовується.

Окрім цього перекриття сприймають, як вертикальні навантаження (тимчасові чи сталі), так і горизонтальні, що передають ці впливи на інші структурні складові, етапність у зведені яких по-різному впливає на загальні характеристики нерухомості та її здатність бути використаною за цільовим призначенням до введення в експлуатацію.³⁰⁴ Інакше кажучи, нормативно-правове регулювання відповідних об'єктів незавершеного будівництва має враховувати наведені вище обставини і забезпечувати різний ступінь гарантування кінцевим споживачам їхніх речових прав на ці об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені у майбутньому за наявності завершених початкових етапів будівельної діяльності.³⁰⁵

³⁰³ Tonkacheev, G., & Rudnieva, I. (2021). Investigation of the criteria for increasing the operational reliability of building frames. *Ways to Improve Construction Efficiency*, № 1(47), 2021. С. 54 (С. 52-63).

³⁰⁴ Бойко Ю. О. Поваляев О. І.: «Сфера будівельного права потребує фахової дискусії на національному та міжнародному рівнях». *Закон і Бізнес*. В-3 (1561). 22.01-28.01.2022. URL: <https://zib.com.ua/ua/150347.html> (дата звернення: 07.02.2023).

³⁰⁵ Нестеренко С. Г., Радзінська Ю. Б. Напрями розвитку містобудівної документації в Україні. Перспективи розвитку територій: теорія і практика: матеріали V міжнар. наук.практ. конф. здобувачів вищої освіти і молодих учених (м. Харків, 18-19 листопаду 2021 р.). Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Рада молодих вчених при МОН України, Slovak technical university in Bratislava, Czestochowa university of technology, Одеський національний економічний університет [та ін.]. ХНУМГ ім. О.М. Бекетова. Харків, 2021. 573 с.

При цьому Закон, що набрав чинності у свою чергу робить акцент на кардинально інших критеріях, які, всупереч рекомендаціям профільних фахівців,³⁰⁶ дають підстави розрізняти неподільні та подільні об'єкти незавершеного будівництва, а саме:

1) неподільним об'єктом незавершеного будівництва визнається об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта відсутні майбутні об'єкти нерухомості. У свою чергу, ці об'єкти також можна додатково класифікувати на неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва (іншими словами, це об'єкти, які відповідно до класифікатора відносяться до будівель житлових) та неподільні нежитлові об'єкти незавершеного будівництва (інакше кажучи, це об'єкти, які згідно вимог класифікатора належать до будівель нежитлових й інженерних споруд);

2) подільним об'єктом незавершеного будівництва вважається об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено у майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта проектною документацією на будівництво передбачено не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості.

Як бачимо, категорія гарантування речових прав на об'єкти нерухомості, що будуть споруджені у майбутньому, належить до тих правових явищ чинного цивільного права, законодавче регулювання яких тільки починає набувати упорядкованого характеру і у цьому законодавцем закладений потужний потенціал та реальні перспективи для наступного розвитку, а отже і для подальшого детального вивчення таких прав.

Позитивною рисою чинного законодавства, як відзначає Н. В. Савенко, є вказівка на те, що покупцю об'єкта незавершеного будівництва має передаватись не будь-яке право на земельну ділянку, а тільки таке, що передбачає можливість використання зазначеної ділянки

306 Квасницька О. О. Правове регулювання просторового розвитку та забудови територій в Україні: сучасні виклики в умовах війни та післявоєнної відбудови. *Економіка і право*. № 3 (66). 2022. С. 60-71.

для будівництва на ній (тобто земельні ділянки, права на які передаються покупцю, мають бути відведені в установленому порядку під забудову).³⁰⁷ Завершені будівельні цикли, як сукупність споживчих вартостей врегульованих законодавчо на кожному етапі їх зведення, є головною метою функціонування любых форм підприємницької діяльності. Між тим чіткий і точний вимір стану готовності та складу об'єктів незавершеного будівництва, у тому числі на різних етапах їх можливої реєстраційно-засвідчувальної фіксації нотаріусами.

Принагідно зазначимо, що таке розуміння цілком узгоджується з прогресивним світовим досвідом, адже іноземними науковцями вже давно напрацьовано досить апробовані концепції та інструменти, які допомагають визначити позитивні і негативні наслідки їх запровадження з урахуванням конкретної економічної ситуації, узгодженість із приписами інших галузей права, менталітету населення та повноважень господарюючих суб'єктів.

6.3. Нотаріальне посвідчення договорів про відчуження об'єктів незавершеного будівництва: актуальні питання

Водночас на законодавчому рівні слід також посилити і відповідальність нотаріуса при здійсненні нових повноважень, адже сучасна ситуація в державі характеризується об'єктивними соціально-економічними і політично-правовими трансформаціями, що визначають стратегію і тактику формування ринкових відносин. Процеси, що супроводжують зміни у регулювання чисельних правовідносин під час воєнного стану неминуче обумовлюють посилення поділу публічної та приватної сфер життєдіяльності людини, сприяли появі багатьох структур, представники яких не приймають участі у державному управлінні, зокрема нотаріуси. При цьому, реалізуючи свої функції, можуть і зловживати наданими повноваженнями, чим заподіюють серйозну шкоду суб'єктивним

³⁰⁷ Савенко Н. В. Місце об'єктів незавершеного будівництва у приватизаційних відносинах. Режим доступу: https://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/7434/MISTsE%20OBIEkTIV%20NEZAVERSHENOH%20%20BUDIVNYTsTVA%20U%20PRIVATYZATsIINYKh_Savenko_2008.pdf?sequence=1 (дата звернення: 04.02.2023 року)

цивільним правам фізичних та юридичних осіб, а також суспільним і державним інтересам. Все це вкотре підтверджує потребу у досить високому ступені суспільної та законодавчої уваги до досліджуваних питань.

Якщо ж дослідити це питання у ретроспективному розрізі, то первинно воно зазнало нормативної регламентації у тексті ст. 331 ЦК України. Зокрема нині виключена ч. 4 ст. 331 ЦК України встановлювала, що за заявою заінтересованої особи суд може визнати її власником недобудованого нерухомого майна, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту, є незначною. Інакше кажучи, такий підхід законодавця дозволяє нам виокремити цей *судовий етап*, як окрему віху у розвитку процедури законодавчого регулювання гарантій щодо речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені у майбутньому. Проте, як слушно наголошували дослідники того періоду, законом не передбачено можливість визнання права власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва у судовому порядку, якщо право власності на таке майно не було зареєстроване раніше в установленому законодавством порядку.³⁰⁸

Через два роки разом із виключенням ч. 4 ст. 331 ЦК України було запроваджено другий абзац до частини 3 цієї ж статті. Зокрема у встановлювалось, що у разі необхідності особи, яка вважається власником матеріалів, обладнання тощо (які були використані в процесі цього будівництва), може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва після проведення державної реєстрації права власності або спеціального майнового права на нього згідно закону. Саме тому вважаємо за доцільне запропонувати цей період законодавчої регламентації досліджуваного питання охопити назвою *договірний етап*.

Водночас, внесення відомостей до Реєстру нерухомих прав здійснювалося відповідно до Листа Міністерства юстиції України

³⁰⁸ Сауляк Р. В. Об'єкти незавершеного будівництва. Режим доступу: <http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/20451/%D0%9E%D0%91%E2%80%99%D0%84%D0%9A%D0%A2%D0%98%20%D0%9D%D0%95%D0%97%D0%90%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%A8%D0%95%D0%9D%D0%9E%D0%93%D0%9E%20%D0%91%D0%A3%D0%94%D0%86%D0%92%D0%9D%D0%98%D0%A6%D0%A2%D0%92%D0%90.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (дата звернення: 04.01.2023 року)

«Щодо порядку державної реєстрації прав власності на об'єкти незавершеного будівництва» від 10.05.2006 р. № 19-32/1.³⁰⁹ Паралельно з цим діяла Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання дозволів на виконання підготовчих і будівельних робіт» від 30.09.2009 р. № 1104.³¹⁰ В сукупності названі нормативно-правові акти не були узгодженими між собою. Як слушно наголошує Ю. І. Корнієнко, така законодавча плутанина на практиці не спрощувала ситуації, а, навпаки, викликала чимало додаткових питань чи ускладнень.³¹¹

Зокрема у практиці нотаріального посвідчення договорів про відчуження об'єктів незавершеного будівництва, спочатку Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (втратила чинність у 2012 році),³¹² а згодом Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України³¹³ закріплювали, що договір відчуження об'єкта незавершеного будівництва може бути укладено за умови, що право власності на нього зареєстровано (аз. 4 ч. 74 Інструкції, п. 4.1 Порядку).

Водночас Порядок передачі у приватну власність громадян незавершених будівництвом будинків садибного типу³¹⁴ пов'язував

³⁰⁹ Щодо порядку державної реєстрації прав власності на об'єкти незавершеного будівництва: Лист Міністерства юстиції України від 10.05.2006 року № 19-32/1. Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v32_1323-06#Text (дата звернення: 15.02.2023 року)

³¹⁰ Деякі питання надання дозволів на виконання підготовчих і будівельних робіт: Постанова Кабінету Міністрів України від 30.09.2009 р. № 1104. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1104-2009-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.09.2022 року)

³¹¹ Корнієнко Ю. І. Право власності на об'єкти незавершеного будівництва. *Приватне право і підприємство*. 2016. Вип. 2016. С. 128. (С. 128-131)

³¹² Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України від 03.03.2004 року № 20/5. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0283-04#Text> (дата звернення: 19.01.20223 року)

³¹³ Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 року № 296/5. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#Text> (дата звернення: 15.02.2023 року)

³¹⁴ Про порядок передачі у приватну власність громадян незавершених будівництвом будинків садибного типу: Постанова Кабінету Міністрів України; Положення від 28.06.1997 року № 637. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-97-%D0%BF#Text> (дата звернення: 17.02.2023 р.)

такі юридичні дії виключно з наявністю рішення обласної або районної державної адміністрації за місцем, де укладається відповідна угода (п. 3 Порядку), а щодо регламентації нотаріального посвідчення таких договорів містив відсилку до положень Закону України «Про нотаріат»,³¹⁵ стаття 55 якого на той час містила положення ідентичне спочатку Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, пізніше – Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України.

Правова реформа в Україні, покликана закріпити на законодавчому рівні принципи політичні, соціальні і економічні зміни, направлені на побудову правової держави, формування повноцінного громадянського суспільства та зближення зі світовим співтовариством, потягнула за собою значні перетворення в системі нормативно-правових актів. Оновлення законодавства обумовили значне збільшення, а також виникнення невідомих раніше колізій правових норм.

Тому, як бачимо із аналізу законодавства України, яке регулювало порядок обороту незавершеного будівництва (нерухомого майна), за роки незалежності воно не вирізнялося єдиними підходами як до визначення цього процесу, так і до видів об'єктів нерухомості, які підлягали відчуженню. Неузгодженість нормативно-правових актів усіх рівнів, їх відмінне практичне застосування, а іноді і недотримання чинних законодавчих приписів негативно впливали та суттєво ускладнювали ефективне функціонування ринку нерухомості в нашій державі протягом певного часу. Такий стан справ, безумовно, потребував ретельного теоретичного дослідження, а норми, які регламентували умови та порядок реалізації речових прав на об'єкти нерухомого майна, потребували законодавчого оновлення, що детермінувало прийняття вищезгаданого закону.

Насправді, новоприйнятий Закон «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому» пропонує зовсім інакший підхід, згідно якого лише неподільний об'єкт незавершеного будівництва може бути об'єктом права власності, що виникає з моменту державної реєстрації такого пра-

³¹⁵ Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 року № 3425-XII. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#top> (дата звернення: 05.02.2023 року)

ва у відповідності до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».³¹⁶ Водночас це правило діятиме лише в ситуації, якщо учасникам відповідних правовідносин вдалося одночасно дотриматися наступних умов:

- 1) наявність у замовника будівництва права власності або права користування земельною ділянкою, на якій відбувається спорудження відповідного об'єкту будівництва,
- 2) набуто право на виконання будівельних робіт,
- 3) проведено технічну інвентаризацію неподільного об'єкта незавершеного будівництва.

Тобто і за оновленою процедурою, з урахуванням чинного національного законодавства і надалі прослідковується залежність будівельної діяльності як частини цілого поняття містобудівної діяльності від якісної містобудівної документації: генеральних схем планування території України, генеральних планів населених пунктів, історико-архітектурних опорних планів історичних ареалів населених пунктів, внесених до Списку історичних населених місць України, планів зонування території (зонінгу), детальних планів території, про що ми говорили вище.

Після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому», природно, що положення Закону України «Про нотаріат» зазнали відповідного редагування і нині цілком узгоджуються зі змістом нового нормативно-правового акту, а отже так само передають левову долю повноважень саме нотаріусам при посвідченні правочинів щодо відчуження таких об'єктів та інших угод. Зокрема, нотаріальному посвідченню підлягають:

- договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта (ч. 4 ст. 7 Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);
- договір про відчуження об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (ч. 4 ст. 11 Закону «Про

³¹⁶ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 року № 1952-IV. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 03.01.2023 року)

гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

– договір, пов'язаний із зміною замовника будівництва (ч. 3 ст. 12 Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

– правочин щодо другого та наступного відчуження неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (ч. 2 ст. 14 Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

– договір про відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (ч. 3 ст. 15 Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);

– договір про встановлення довірчої власності на нерухоме майно, неподільний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (ч. 4 ст. 597³ ЦК України);

– договір застави, якщо предметом застави є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (ч. 1 ст. 577 ЦК України);

– попередній договір щодо купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості (абз. 5 ч. 1 ст. 635 ЦК України);

– договір управління нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості (ч. 2 ст. 1031 ЦК України).

Саме тому ми переконані, що крайній етап нормативно-правового регулювання інституту гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені у майбутньому має всі підстави, щоб називатися *нотаріальним*. При посвідчення такого роду правочинів нотаріус згідно ч. 3 ст. 46¹ Закону України «Про нотаріат» (нова редакція), використовувати має також і відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. З січня 2023 року доступ до такого реєстру можливий також і через онлайн-сервіс державних послуг «ДІЯ».

Такими чином, ми переконані, що на підставі проведеного нами дослідження, є достатньо підстав для формування авторської періодизації основних віх розвитку інституту гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені у майбутньому, а саме: 1) судовий етап, 2) договірний етап, 3) нотаріальний етап. Кожен з цих періодів характеризується тим, що основний акцент у нормативному регулюванні досліджуваного питання покладался законодавцем на кардинально відмінних інституційних суб'єктів, правовий статус яких обумовлював різні процедури гарантування речових прав об'єктів нерухомості, що були недобудовані або будівництво яких у мало відбуватися у майбутньому.

Підсумовуючи все наведене вище, варто констатувати, що проблема комплексного формування інституту гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені у майбутньому, поки що не отримала свого законодавчого та доктринального врегулювання. Саме тому прийняття та набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518-IX виступає потужною рушійною силою для запровадження нової системи гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому.

Як було переконливо продемонстровано вище, українською державою було проторовано досить великий шлях в бік посилення інституціоналізації та гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть зведені у майбутньому. Сучасна ситуація у досліджуваній сфері характеризується співвідношенням відносно послідовного закріплення основних гарантій реалізації речових прав із вочевидь незадовільним станом їх практичної реалізації, що виражається у неможливості для переважної частини населення повноцінно користуватися своїми правами, у їх систематичних порушеннях і відсутності надійних механізмів їх відновлення та захисту. То ж стосовно подальшого наукового пошуку, можемо зробити впевнений висновок, що у сформованих умовах епіцентр доктринально-правових зусиль має переміститися від формального визнання та констатування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому, до імплементації їх реального гарантування.

Oksana Kiriiaik

GUARANTEES PROPERTY RIGHTS TO REAL ESTATE OBJECTS TO BE CONSTRUCTED IN THE FUTURE

In the whole world, the role of regional spatial planning as the most effective tool for the use of the area is growing, in Ukraine there is also a need to formulate an appropriate policy in this area. This is undeniably important, because a properly constructed infrastructure network contributes to balanced socio-economic development of regions, improvement of people's quality of life, and also provides for responsible management of natural resources, protection of the environment, and recovery after the victory over the aggressor.

The category of guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future belongs to those legal phenomena of civil law, the legislative regulation of which is just beginning to acquire an orderly character, and in this the legislator has laid real prospects for further development, and therefore for the next detailed study such rights.

The Ukrainian state has gone a long way towards strengthening institutionalization and guaranteeing property rights to real estate objects that will be built in the future. The current situation in the researched area is characterized by the ratio of the relatively consistent consolidation of the main guarantees of the realization of property rights with the obviously unsatisfactory state of their practical implementation, which is expressed in the impossibility for the majority of the population to fully enjoy their rights, in their systematic violations and in the absence of reliable mechanisms for their restoration and protection. The same with regard to further scientific research, we can confidently conclude that in the current conditions, the epicenter of doctrinal and legal efforts should shift from the formal recognition and ascertainment of real property rights to real estate objects that will be built in the future, to the implementation of their real guarantee.

Keywords: notary, guarantee of rights, real estate, objects of unfinished construction, property rights, notarial authorization, notarial procedures, legislative amendments, legal relations, notarial process.



УДОСКОНАЛЕННЯ НОТАРІАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В СФЕРІ СПАДКОВОГО ПРОЦЕСУ

Глава 7. Удосконалення процедури нотаріальних проваджень щодо спадкування майна³¹⁷

7 1. Проблеми здійснення спадкових прав та видачі нотаріусами свідоцтв про право на спадщину в умовах воєнного стану

Введення в Україні воєнного стану суттєво впливає на всі сфери суспільних відносин, включаючи спадкування. У цей період нагальними стають питання, які раніше мали лише теоретичне значення. У правовій доктрині справедливо звертається увага на ту обставину, що вплив війни на цивільні правовідносини й цивільний оборот має глибинний характер. З одного боку, війна може призвести до негативних наслідків для життя та здоров'я людини чи завдати майнової шкоди. Також збройний конфлікт порушує складені економічні відносини, оскільки втрачається можливість виконання певних договорів, зокрема в місцевості, де проводяться бойові дії. З іншого боку, війна, як і будь-який конфлікт, може сприяти мобілізації зусиль як окремих осіб, так і цілих галузей виробництва, пов'язаних з оборонним комплексом. Це ж сприяє перерозподілу структури цивільного обороту, а також визначає обсяг конкретного виду цивільних відносин у їх загальному масиві. Адже цілком закономірно, що під час збройного конфлікту збільшується кількість деліктних зобов'язань, а в цивільному обороті починають превалювати медичні товари, а також товари, роботи і послуги подвійного призначення³¹⁸.

³¹⁷ Кухарев Олександр Євгенович, доктор юридичних наук, професор, професор кафедри цивільного права та процесу Харківського національного університету внутрішніх справ.

³¹⁸ Спесівцев Д. Концептуальні проблеми правового регулювання цивільних відносин в умовах війни : монографія. Луцьк : Завжди Поруч, 2022. С. 42.

Наукове видання

Серія «Процесуальні науки»

НОТАРІАЛЬНИЙ ПРОЦЕС: ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА

**Концепції вчених з удосконалення
законодавства про нотаріат**

Монографія

Відповідальний за випуск
Обкладинка

О. В. Діордійчук
Д. М. Алексєєв

Підписано до друку 30.03.2023. Формат 60x84 1/16
Папір офсетний. Гарнітура Times New Roman.
Друк офсетний. Умовн. Друк. арк. 21,16.

Видавництво «Алерта»

04210, м. Київ, а/с 112.

Тел.: (044) 223-15-25, (099) 607-97-62.

E-mail: alerta.pravovaednist@gmail.com, веб-сайт: alerta.kiev.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 788 від 29.01.2002

НОТАРІАЛЬНИЙ ПРОЦЕС

ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА

Дана наукова праця є комплексним науково-практичним дослідженням, у якому проаналізовані новели Законопроекту № 5644 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення регулювання нотаріальної діяльності», зокрема, щодо організації нотаріату, розширення повноважень нотаріусів та процедури вчинення певних нотаріальних проваджень. Також вченими висловлені обґрунтовані думки щодо удосконалення чинної редакції Закону України «Про нотаріат» та актів, які передбачають необхідність запровадження в Україні е-нотаріату, оскільки такі акти потребують істотного вдосконалення та лише після їх публічного обговорення і схвалення вони можуть бути запроваджені у законодавство про нотаріат. Також запропонований аналіз міжнародних договорів, конвенцій, які мають вплив на нотаріальну діяльність і після вступу України до ЄС наберуть для України законну силу, зокрема, проаналізовано Регламент № 650 /2012 Європейського парламенту та Ради від 4 липня 2012 р. Значну увагу авторами присвячено діяльності нотаріуса при реалізації особами цивільного, сімейного, спадкового права, а також комплексним нотаріальним процесуальним правовідносинам та становленню і розвитку науки про транснаціональний нотаріальний процес. В роботі проаналізовано й особливості вчинення окремих нотаріальних дій в умовах воєнного стану.

Ця монографія буде цікавою як самим авторам монографії, розробникам законопроектів, які займаються дослідженням проблем організації нотаріату та нотаріального процесу, а й широкому колу фахівців, які у своїй практичній діяльності стикаються із проблемами нотаріального посвідчення певних видів правочинів, зокрема, суддям, адвокатам, нотаріусам, а також і викладачам, аспірантам, студентам, які бажають розширити ти свої знання у даній сфері.