

ЛУЦЬКА Г. В.,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри теорії
та історії держави і права
(Університет Короля Данила)

УДК 347.961.4

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2020.6.2.1.17>

ОСОБЛИВОСТІ ВЧИНЕННЯ НОТАРІАЛЬНИХ ПРОВАДЖЕНЬ ЩОДО ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА, РОЗТАШОВАНОГО НА ТИМЧАСОВО ОКУПОВАНІЙ ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ

У статті описуються юридичні наслідки тимчасової окупації частини території України та створені перешкоди в охороні та захисті цивільних прав громадян на цих територіях, а саме в частині реалізації їх права власності на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території. Обґрунтовується важливість нотаріальної форми охорони і захисту спадкових прав і труднощі в її використанні жителями тимчасово окупованих територій у зв'язку із припиненням діяльності органів влади України на зазначених територіях. Здійснюється науково-практичний аналіз норм Цивільного кодексу України, Закону України «Про нотаріат», Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», Закону України «Про особливості державної політики із забезпечення державного суверенітету України на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях», а також підзаконних нормативно-правових актів, які визначають особливості переходу права власності на нерухоме майно, розташоване на тимчасово окупованій території України. Обґрунтовується висновок, що всі процесуальні дії, пов'язані з переходом права власності на нерухоме майно, розташоване на тимчасово окупованій території, на кожній стадії нотаріального провадження, як от на стадії відкриття провадження, підготовчій стадії провадження та на стадії вчинення видачі нотаріального акта, а також при вчиненні адміністративних процесуальних дій, пов'язаних із державною реєстрацією права власності на нерухоме майно, розташоване на тимчасово окупованій території, відбуваються у порядку, у межах, у спосіб і з особливостями, визначеними в законі України, з дотриманням конституційних принципів (ст. 41 Конституції України). Робиться висновок про те, що у нотаріальному провадженні у сфері переходу права власності на майно, де нотаріальні відносини обтяжені дією правового режиму тимчасової окупації території України, нотаріальні процесуальні дії здійснюються на території України нотаріальними органами (державними чи приватними нотаріусами) на підставі загальних і спеціальних норм законодавства у сфері права власності. Громадянам, незалежно від набуття ними спеціального правового статусу, гарантується охорона та захист їх права власності та інші речові права на нерухоме майно, розташоване на тимчасово окупованій території, у разі, коли воно набуто відповідно до законів України.

Ключові слова: *нотаріальний процес, право власності, охорона прав, захист прав, тимчасово окупована територія України, мешканці тимчасово окупованої території.*



Lutska H. V. Peculiarities of notarial proceedings concerning the alienation of real estate located in the temporarily occupied territory of Ukraine

The article describes the legal consequences of the temporary occupation of part of the territory of Ukraine and created obstacles to the protection and protection of civil rights of citizens in these territories, namely, in the implementation of their ownership of real estate located in the temporarily occupied territory. The importance of the notarial form of protection and protection of hereditary rights and the difficulties in its use by the inhabitants of the temporarily occupied territories in connection with the termination of the activities of the authorities of Ukraine in these territories are substantiated. The scientific and practical analysis of the norms of the Civil Code of Ukraine, the Law of Ukraine "On Notaries", the Law of Ukraine "On Ensuring the Rights and Freedoms of Citizens and the Legal Regime in the Temporarily Occupied Territory of Ukraine", the Law of Ukraine "On Peculiarities of State Policy occupied territories in Donetsk and Luhansk regions", as well as bylaws that determine the peculiarities of the transfer of ownership of real estate located in the temporarily occupied territory of Ukraine. The conclusion is substantiated that all procedural actions related to the transfer of ownership of real estate located in the temporarily occupied territory, at each stage of notarial proceedings, such as at the stage of opening proceedings, preparatory stage of proceedings and at the stage of issuing a notary deed, and also when committing administrative procedural actions related to the state registration of ownership of real estate located in the temporarily occupied territory, take place in the manner, within, in the manner and with the features specified in the law of Ukraine, in compliance with constitutional principles (art. 41 of the Constitution of Ukraine). It is concluded that in notarial proceedings in the field of transfer of ownership of property, where notarial relations are burdened by the legal regime of temporary occupation of Ukraine, notarial proceedings are carried out in Ukraine by notarial bodies (public or private notaries) on the basis of general and special legislation in the field of property rights. Citizens, regardless of their acquisition of special legal status, are guaranteed protection and defense of their property rights and other real rights to immovable property located in the temporarily occupied territory, if it is acquired in accordance with the laws of Ukraine.

Key words: *notarial process, property right, protection of rights, protection of rights, temporarily occupied territory of Ukraine, inhabitants of temporarily occupied territory.*

Вступ. Від 20 лютого 2014 р. дотепер (станом на 2020 р.) на деяких територіях України діє правовий режим тимчасово окупації території України. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» [1] тимчасово окупована територія України є невід'ємною частиною території України, на яку поширюється дія Конституції та законів України. За ст. 3 цього Закону тимчасово окупованою територією визначається: 1) сухопутна територія Автономної Республіки Крим і міста Севастополя, внутрішні води України цих територій; 2) внутрішні морські води та територіальне море України навколо Кримського півострова, територія виключної (морської) економічної зони України вздовж узбережжя Кримського півострова та прилегло до узбережжя континентального шельфу України, на які поширюється юрисдикція органів державної влади України відповідно до норм міжнародного права, Конституції та законів України; 3) надра під територіями, зазначеними у п. 1 та 2 цієї статті, і повітряний простір над цими територіями. Згідно зі ст. 1 Законом України «Про особливості державної політики із забезпечення державного суверенітету України на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях» [2] тимчасово окупованими територіями у Донецькій і Луганській областях на день ухвалення цього Закону визнаються



частини території України, в межах яких збройні формування Російської Федерації й окупаційна адміністрація Російської Федерації встановили та здійснюють загальний контроль, а саме: 1) сухопутна територія та її внутрішні води у межах окремих районів, міст, селищ і сіл Донецької та Луганської областей; 2) внутрішні морські води, прилеглі до сухопутної території, визначеної п. 1 цієї частини; 3) надра під територіями, визначеними п. 1 і 2 цієї частини, та повітряний простір над цими територіями.

Крім того, відповідно до ст. 9 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» державні органи й органи місцевого самоврядування, утворені відповідно до Конституції та законів України, їхні посадові та службові особи на тимчасово окупованій території діють лише на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Будь-які органи, їхні посадові та службові особи на тимчасово окупованій території та їх діяльність вважаються незаконними, якщо ці органи або особи створені, обрані чи призначені у порядку, не передбаченому законом. Будь-який акт (рішення, документ), виданий органами та/або особами, передбаченими ч. 2 цієї статті, є недійсним і не створює правових наслідків.

Таким чином, найпоширенішою проблемою, яка виникає у сфері приватного права та стосується захисту прав і свобод громадян України, котрі проживають на тимчасово окупованих територіях, є реалізація ними свого права на відчуження нерухомого майна, розташованого на тимчасово окупованій території України. З огляду на вимоги ст. 9 вище зазначеного Закону, оформити право власності на це майно, наприклад, в АР Крим, чи на непідконтрольній Уряду України території в Донецькій чи Луганській областях, є неможливим.

Це підтверджується і висновком, зробленим в доповіді Управління Верховного комісара ООН з прав людини «Ситуація з правами людини в тимчасово окупованій Автономній Республіці Крим та місті Севастополі (Україна)», де констатується, що «з початком окупації українські закони були замінені законами Російської Федерації всупереч зобов'язанням за міжнародним гуманітарним правом, згідно з яким існуюче законодавство окупованої території повинно залишатися чинним» [3].

Слід також зазначити, що на недопущення порушення та обмеження прав і свобод громадян, які проживають на тимчасово окупованих територіях України Верховною Радою України прийнято низку законів, а саме: Закони України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» від 15 квітня 2014 р. № 1207-VII, «Про особливості державної політики із забезпечення державного суверенітету України на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях» від 18 січня 2018 р. № 2268-VIII тощо.

У практичній площині існує проблема оформлення нотаріусом прав, пов'язаних із переходом права власності на нерухоме майно, розташоване на тимчасово окупованій території України.

Розв'язання проблем, пов'язаних із захистом та охороною права власності на нерухоме майно, є предметом дослідження багатьох науковців і практиків. Основу нашого дослідження становлять праці вітчизняних і зарубіжних дослідників у сфері права власності, а саме І. Дзери, А. Довгерта, В. Галуцького, В. Калакури, В. Кисіля, О. Кармази, О. Кохановської, Р. Майданика, К. Некіт, І. Спасібо-Фатєєвої, С. Фурси, Є. Харитонова та ін. Водночас у юридичній літературі комплексно не досліджено питання переходу права власності на нерухоме майно, розташоване на тимчасово окупованій території України.

Постановка завдання. Отже, метою статті є науково-практичний аналіз порядку вчинення нотаріальних дій, пов'язаних із переходом права власності на нерухоме майно, розташоване на тимчасово окупованих територіях України.

Результати дослідження. Відчуження нерухомого майна завжди пов'язується із переходом права власності від однієї особи до іншої. Оскільки згідно зі ст. 316 Цивільного кодексу України правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.



Звертаємо увагу на те, що розкриття поняття та змісту права власності серед науковців, як правило, не викликає жвавої дискусії, оскільки відповідні норми містяться в ЦК. Так, наприклад, К. Некіт із теоретичного погляду розкриває зміст «права власності» та доводить, що в об'єктивному сенсі право власності розглядається як правовий інститут, що є сукупністю правових норм, які регулюють відносини власності, тобто регулюють та захищають приналежність майнових благ конкретним суб'єктам. А вже під правом власності в суб'єктивному сенсі розуміється суб'єктивне право власника, яке, як і будь-яке суб'єктивне право, є мірою дозволеної поведінки уповноваженої особи і передбачає можливість особи на свій розсуд, незалежно від волі інших осіб, визначати свою поведінку стосовно належних їй речей [4]. В. Галуцько слушно вказує, що держава здійснює посилену охорону приватної власності людини та створює умови для її набуття громадянами [5].

За ст. 317 ЦК України саме власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном. На зміст права власності не впливають місце проживання власника та місцезнаходження майна.

Тобто, незважаючи на те, що на деяких територіях України діє правовий режим тимчасової окупації території України, за яким охорона та захист права власності громадян має особливості, визначені в законі, громадяни, які мають нерухоме майно, право власності на яке зареєстроване відповідно до законодавства України, та яке знаходиться на тимчасово окупованій території України, можуть реалізувати своє право власності шляхом, наприклад, укладення договору купівлі-продажу, дарування тощо нерухомого майна (житла, земельної ділянки тощо), що знаходиться на тимчасово окупованій території.

Науково-практичний аналіз змісту норм законодавства України у сфері забезпечення реалізації права власності на майно доводить, що посвідчення цивільно-правових правочинів щодо нерухомого майна, яке знаходиться на тимчасово окупованій території України, а також вчинення інших процесуальних дій у сфері нотаріального процесу, пов'язаних із переходом права власності на таке нерухоме майно, відбувається у порядку, в межах та в строки, визначені законом України, з особливостями, передбаченими спеціальним законодавством. Такий висновок, зокрема, випливає зі змісту норми ст. 4 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», за якою на тимчасово окупованій території на строк дії цього Закону поширюється особливий правовий режим, зокрема, вчинення правочинів, реалізації інших прав і свобод людини і громадянина, в тому числі і спадкування.

Загальновідомо, що в Україні відносини, пов'язані з переходом права власності на нерухоме майно, регулюються нормами Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про нотаріат», Закону України «Про міжнародне приватне право» та іншими законами України, а також підзаконними актами України, прийнятими на виконання норм законів, зокрема, Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 р. № 296/5 (діє із змінами і доповненнями) тощо [6].

З огляду на принципи, викладені в Конституції України, імперативні норми Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», а також інших законів України, прийнятих на забезпечення охорони та захисту прав громадян України, які проживають на тимчасово окупованій території України, українське законодавство встановлює особливості забезпечення реалізації їхніх прав власності.

Так, ст. 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», визначено, що на тимчасово окупованій території право власності охороняється згідно із законодавством України. За державною Україною, Автономною Республікою Крим, територіальними громадами, у тому числі територіальною громадою міста Севастополя, державними органами, органами місцевого самоврядування та іншими суб'єктами публічного права зберігається право власності та інші речові права на майно, у т. ч. на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки, що знахо-



диться на тимчасово окупованій території. За фізичними особами, незалежно від набуття ними статусу біженця чи іншого спеціального правового статусу, підприємствами, установами, організаціями зберігається право власності та інші речові права на майно, у тому числі на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки, що знаходиться на тимчасово окупованій території, якщо воно набуто відповідно до законів України. Набуття та припинення права власності на нерухоме майно, яке знаходиться на тимчасово окупованій території, здійснюється відповідно до законодавства України за межами тимчасово окупованої території. У разі неможливості здійснення державним реєстратором повноважень щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на тимчасово окупованій території орган державної реєстрації визначається Кабінетом Міністрів України. На тимчасово окупованій території будь-який правочин щодо нерухомого майна, у т. ч. щодо земельних ділянок, вчинений з порушенням вимог цього Закону, інших законів України, вважається недійсним із моменту вчинення і не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю. Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, що знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони, які є об'єктами права власності Українського народу, військово майно, майно державних органів, державних підприємств, установ та організацій, що знаходяться на тимчасово окупованій території та є власністю держави Україна, не можуть переходити у власність інших держав, юридичних або фізичних осіб в інший спосіб, ніж передбачений законами України.

Отже, нотаріальні процесуальні дії, які здійснюються нотаріусами у нотаріальному провадженні щодо переходу права власності на нерухоме майно, яке знаходиться на окупованій території України, від власника до набувачів права власності на таке майно вчиняються у порядку, визначеному Законом України «Про нотаріат» з особливостями, передбаченими в Законі України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» за межами окупованої території України, але на території України. Всі правочини щодо переходу права власності на нерухоме майно, яке знаходиться на окупованій території України, вчинені на тимчасово окупованій території України нотаріусами, котрі призначені на посади всупереч Конституції та Закону України «Про нотаріат», є недійсними з моменту їх вчинення. Тож будь-яких правових наслідків, пов'язаних із переходом права власності від однієї особи до іншої, такі нотаріальні дії не породжують, крім тих, які стосуються їх недійсності. Тому такі договори про відчуження права власності є нікчемні.

Таким висновок, зокрема, підтверджується Розпорядження Уряду «Про затвердження переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення» від 7 листопада 2014 р. № 1085-р, Наказом Міністерства юстиції України «Про невідкладні заходи щодо захисту прав громадян на території проведення антитерористичної операції» від 17 червня 2014 р. № 953/5, в якому, зокрема, вказується на те, що нотаріальні дії щодо нерухомого майна, яке розташоване в населених пунктах, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, здійснюють відповідно приватні та державні нотаріуси інших районів Луганської та Донецької областей відповідно до законодавства.

Водночас інтерес для теорії та практики становить також Наказ Міністерства юстиції України «Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України» від 28 березня 2016 р. № 898/5, за яким: 1) державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно, що розташоване в межах території Автономної Республіки Крим, міста Севастополя, а також тимчасово окупованої території Донецької та Луганської областей, проводиться незалежно від місцезнаходження такого майна; 2) ведення реєстраційних справ у паперовій формі щодо нерухомого майна, що розташоване в межах території Автономної Республіки Крим і міста Севастополя, забезпечує Південне міжрегіональне



управління Міністерства юстиції (м. Одеса); 3) ведення реєстраційних справ у паперовій формі щодо нерухомого майна, що розташоване в межах тимчасово окупованої території Донецької та Луганської областей, забезпечує Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Харків).

Тобто, коли громадянин України, який мешкає, наприклад, в м. Києві, має бажання відчужити свій будинок, який знаходиться в м. Ялта АР Крим, він може звернутися до державного чи приватного нотаріуса України за місцем свого проживання (місцем реєстрації) та вчинити нотаріальні процесуальні дії, пов'язані із переходом права власності на нерухоме майно, яке знаходиться на окупаційній території України. Вчинення нотаріальних процесуальних дій відбуватиметься відповідно до норм ст. 55 Закону України «Про нотаріат», за якою посвідчення договорів щодо відчуження, іпотеки житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна здійснюється за місцезнаходженням такого майна або за місцезнаходженням юридичної особи, або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи – однієї із сторін відповідного договору.

Відповідно до Порядку вчинення нотаріальних дій, затвердженого наказом Міністерства юстиції України, правочини щодо відчуження та застави майна, право власності на яке підлягає реєстрації, посвідчуються за умови подання документів, що посвідчують право власності (довірчої власності) на майно, що відчужується або заставається, крім випадків, передбачених п. 3 глави 7 розділу I цього Порядку, й у передбачених законодавством випадках, документів, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно в осіб, які його відчужують. У разі посвідчення правочинів щодо відчуження та застави нерухомого майна, право власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, документи, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно, не подаються.

На виконання цієї вимоги нотаріусу подаються документи, які посвідчуються право власності нерухомого майна, яке знаходиться на території України, видані на підставі Закону України «Про нотаріат», Цивільного кодексу України, Житлового кодексу України, а право власності зареєстровано з дотриманням норм законів України «Про забезпечення прав і свобод громадян і правовий режим на тимчасово окупованій території України» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Крім того, звертаємо увагу на те, що сьогодні існує проблема, пов'язана із відчуженням нерухомого майна, розташованого на тимчасово окупованій території, де «пересікаються» права дітей, оскільки згідно із Порядком вчинення нотаріальних дій, затвердженого наказом Міністерства юстиції України, при посвідченні правочину щодо відчуження нерухомого майна відчужувач цього майна подає заяву про наявність/відсутність прав малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб на користування цим майном. З метою перевірки відсутності прав малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб на користування відчужуваним нерухомим майном нотаріус має право додатково витребувати від підприємств, установ і організацій відомості та документи, необхідні для вчинення такого правочину.

Постає питання, як же витребувати необхідні документи для вчинення правочину у підприємств, установ чи організацій, не порушуючи вимог ст. 9 Закону «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України». Цей Закон чіткої відповіді на порушене питання не дає, однак, застосувавши принципи аналогії закону, зазначимо, що згідно зі ст. 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» органи місцевого самоврядування здійснюють у повному обсязі «повноваження органу опіки та піклування стосовно зареєстрованих на їх території внутрішньо переміщених дітей, у тому числі дітей-сиріт і дітей, позбавлених батьківського піклування». Відтак, пропонуємо при посвідченні договорів про перехід права власності на нерухоме майно взяти згоду органу опіки та піклування в органу місцевого самоврядування за місцем реєстрації.

Науково-практичний аналіз норм законодавства, які регулюють відносини, пов'язані із реалізацією особою свого права власності на майно, доводить, що всі процесуальні дії,



пов'язані із переходом права власності на нерухоме майно, розташоване на тимчасово окупованій території, на кожній стадії нотаріального провадження, як от на стадії відкриття провадження, підготовчій стадії провадження та на стадії вчинення видачі нотаріального акту, та при вчиненні адміністративних процесуальних дій, пов'язаних із державною реєстрацією права власності на нерухоме майно, яке розташоване на тимчасово окупованій території, відбуваються у порядку, у межах, у спосіб і з особливостями, визначеними в законі України, не порушуючи норми ст. 41 Конституції України.

Висновки. Отже, підсумовуючи викладене вище, дійдемо висновку, що у нотаріальному провадженні у сфері переходу права власності на майно, де нотаріальні відносини обтяжені дією правого режиму тимчасової окупації території України, нотаріальні процесуальні дії здійснюються на території України нотаріальними органами (державними чи приватними нотаріусами) на підставі загальних і спеціальних норм законодавства у сфері права власності. Громадянам, незалежно від набуття ними спеціального правового статусу, гарантується охорона та захист їх права власності та інші речові права на нерухоме майно, розташоване на тимчасово окупованій території, у разі коли воно набуто відповідно до законів України.

Список використаних джерел:

1. Верховна Рада України. Офіційний веб-портал парламенту України. Законодавство України. URL: <http://w1.c1.rada.gov.ua>.
2. Верховна Рада України. Офіційний веб-портал парламенту України. Законодавство України. URL: <http://w1.c1.rada.gov.ua>.
3. Управління Верховного комісара ООН з прав людини. Тематична доповідь. Ситуація з правами людини в тимчасово окупованій Автономній Республіці Крим та місті Севастополі (Україна). URL: https://www.ohchr.org/documents/countries/ua/crimea2014_2017_ukrainian.pdf.
4. Некіт К.Т. Право власності у Цивільному кодексі України: загальні положення та проблемні аспекти. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2013. Серія Право. Вип. 22. Ч. II. Т. 1. С. 260–263.
5. Галуцько В.В. Генезис розуміння права приватної власності. *Науковий вісник Львівський державний університет внутрішніх справ*. 2008. № 2. С. 1–9.
6. Верховна Рада України. Офіційний веб-портал парламенту України. Законодавство України. URL: <http://w1.c1.rada.gov.ua>.

