

ЦИВІЛЬНЕ ТА ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО І ПРОЦЕС

УДК 347.961

DOI <https://doi.org/10.32782/pyuv.v1.2024.8>

Р. В. Карпенко

orcid.org/0000-0001-8484-710X

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін

Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ

АНАЛІЗ ОКРЕМИХ ПРОБЛЕМ ЗДІЙСНЕННЯ НОТАРІУСОМ ОХОРОНИ СУБ'ЄКТИВНИХ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ

У наш час питання власності та розпорядження нерухомим майном важливіше, ніж будь коли. Заборона відчуження є однією з ключових правових інструментів, яка регулює відносини між власником нерухомого майна і суспільством.

Ця стаття спрямована на дослідження процесу накладання заборони на відчуження нерухомого майна, її правового контексту та впливу на власника та третіх осіб. У розрізі правових аспектів та практичних ситуацій, матеріал статті розгляне ключові питання та виклики, пов'язані з введенням заборони відчуження, а також відобразить актуальні тенденції та перспективи її застосування.

Постановка завдання. У сучасному світі, де власність на нерухоме майно має неабияке значення насамперед для фізичних осіб, питання правового регулювання та обмежень на право власності стають актуальним завданням дослідження цієї наукової статті.

Накладення заборони на відчуження нерухомого майна є однією з ключових практичних ситуацій, які можуть виникнути в різних юридичних сферах. Заборона відчуження нерухомого майна обмежує право власності власника нерухомості, забороняючи йому розпоряджатися майном на свій розсуд без дозволу певних осіб. Оскільки власність на нерухоме майно є однією з основних прав людини, важливо дослідити, як заходи, такі як накладення заборони на відчуження нерухомого майна, можуть бути використані для захисту цього права від можливих порушень.

Отже, завданням цієї наукової статті є: дослідження основних підстав, за якими може бути накладена заборона відчуження нерухомого майна; детальний аналіз порядку накладення заборони відчуження нерухомого майна відповідно до чинного законодавства враховуючи також процедуру, необхідну документацію та взаємодію з відповідними організаціями й установами; вивчення та опис наслідків накладення заборони на відчуження нерухомості для власника майна та зацікавлених сторін; аналіз основних проблем,

пов'язаних з накладенням заборони відчуження нерухомого майна;

Об'єктом нашої статті є сам процес накладення заборони на відчуження нерухомого майна та всі його аспекти. Це охоплює в собі юридичні підстави, на яких може ґрунтуватися цей захід, процедуру введення заборони, порядок виконання, а також правові наслідки, які виникають для власників нерухомості та інших сторін після накладення заборони на відчуження нерухомого майна. Об'єктом дослідження є відносини, пов'язані з правами власності на нерухоме майно та їх правове регулювання в контексті заборони на відчуження.

Результати дослідження. Процедура накладення заборони на відчуження нерухомого майна та всі аспекти, що пов'язані з цією процедурою. Дослідження юридичних підстав та основ, на яких може бути накладена заборона на відчуження нерухомого майна, включаючи судові рішення, спадкові договори тощо. Аналіз процесу та порядку, яким керуються при накладенні заборони на відчуження нерухомого майна, включаючи судові етапи, подання заяв, судові слухання та видання відповідних рішень. Розгляд правових наслідків, які виникають після накладення заборони, включаючи обмеження на розпорядження майном, вплив на кредитну історію власників, їх фінансовий стан та права сторін. Врахування сучасних тенденцій, пов'язаних з накладенням заборони на відчуження нерухомого майна в сучасному правовому середовищі.

Отже, предметом нашого дослідження є аналіз і розуміння різних аспектів цього правового механізму на основі наукових джерел та попередніх досліджень.

Мета статті – дослідити та провести аналіз юридичних підстав для накладення заборони на відчуження нерухомого майна, розгляд порядку і процедури, яких необхідно дотримуватись при введенні цієї заборони. А також систематизація та узагальнення інформації про накладення заборони на відчуження нерухомого майна з точки зору юридичних аспектів.

В юридичній літературі під припиненням права власності розуміється абсолютна і безповоротна втрата правового зв'язку між власником і належної йому на праві власності річчю в результаті дії або настання різних юридичних фактів (угод, рішень суду, юридичних вчинків, подій, неправомірних дій учасників цивільних правовідносин, правомірного використання і споживання майна) [1].

Припинення права приватної власності працюючи положення цивільного законодавства України в переважній більшості випадків пов'язане з набуттям права власності на те саме майно іншою особою, але є випадки коли припинення права власності не пов'язане з набуттям цього права іншою особою. Однією із найпоширеніших підстав припинення права власності є відчуження майна. Відчуження власником свого майна як підстава припинення права власності здійснюється на основі цивільно-правових договорів, які одночасно є підставами його виникнення у набувача. З моменту набуття право власності за договором у набувача, припиняється право власності у відчужувача речі. Відчуження може бути як оплатним, так і безоплатним, здійснюватись за волею і проти волі власника [2].

Заборона відчуження нерухомого майна є важливим інструментом, що обмежує право власності власника нерухомого майна. Вказана заборона забороняє власнику нерухомого майна вільно розпоряджатися своєю власністю без попереднього дозволу від певних осіб або установ. Таким чином обов'язковою процедурою при нотаріальному посвідченні угод про відчуження або застави нерухомого майна є перевірка наявності заборони відчуження цього майна.

Суть цієї нотаріальної дії полягає у обмеженні вільного розпоряджання майном. У випадках, коли на майно накладено заборону на його відчуження, власник конкретного об'єкту нерухомого майна втрачає змогу розпоряджатися ним без одного з елементів права власності, або без належного дозволу від конкретних осіб, котрі мають чітко визначені майнові вимоги, які можуть бути реалізовані.

Так, згідно з розділом 10 Закону України «Про нотаріат», а саме зі статтею 73 міститься перелік випадків, коли нотаріус за місцезнаходженням житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, іншого нерухомого майна або за місцем розташування земельної ділянки, або за місцезнаходженням однієї зі сторін правочину накладає заборону їх відчуження:

- за повідомленням установи банку, іншої юридичної особи про видачу громадянину позики (кредиту) на будівництво, капітальний ремонт чи купівлю житлового будинку (квартири);

- за зверненням органу опіки та піклування з метою захисту особистих і майнових прав та

інтересів дитини, яка має право власності або проживає у жиллому будинку, квартирі, іншому приміщенні, на відчуження якого накладається заборона;

- при посвідченні договору довічного утримання;
- при посвідченні договору про заставу жилого будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна;
- за повідомленням іпотекодержателя;
- в усіх інших випадках передбачених законом [3].

Науковці, систематизовуючи право припинення права власності виділяють їх три групи: добровільне право власності (за волею власника) – відчуження власником свого майна, знищення ним його, відмова власника від свого майна, припинення юридичної особи за рішенням її учасників або органу юридичної особи, уповноваженого на це установчими документами тощо; примусове припинення права власності, що відбувається проти волі власника (або без урахування її) – припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; викупу пам'яток історії та культури; викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю; викупу нерухомого майна у зв'язку з викупом з метою суспільної необхідності земельної ділянки, на якій воно розміщене; звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; ревізії; конфіскації; припинення юридичної особи за рішенням суду про визнання недійсною державну реєстрацію юридичної особи, про визнання банкрутом, а також в інших випадках, встановлених законом (ст. 110 ЦК України), тощо; з об'єктивних причин, що не залежать від волі осіб, на виникнення та перебіг яких власник (інша особа) не може впливати (знищення майна в результаті стихійного лиха, смерть власника тощо). Фізична особа може скласти заповідальне розпорядження, яке вступає в силу на випадок смерті, але внаслідок незворотності цього процесу (настання смерті) смерть власника є тією об'єктивною обставиною, яка має бути визнана такою, на настання якої особа, за розумних умов, впливати не може [5, с. 46].

Накладання заборони на відчуження нерухомого майна проводиться шляхом вчинення посвідчувального напису на повідомленні банку, підприємства чи організації про видачу позики (кредиту) на будівництво, капітальний ремонт чи купівлю житлового будинку, квартири. Один примірник повідомлення з написом нотаріуса про накладення заборони щодо відчуження майна, видається представнику відповідного банку, підприємства чи організації, що видав (ла) позику (кредит), а другий залишається у справах нотаріуса [4].

Слід зауважити, що у статті 34 Закону України «Про нотаріат» також передбачено нотаріальні дії, що вчиняють нотаріус, насамперед мова йде

про пункт 9 вказаної статті – нотаріуси накладають та знімають заборону щодо відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно), об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, що підлягають державній реєстрації [3].

Процедура зняття заборони відчуження нерухомого майна регламентована в главі 15 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства Юстиції України, а саме перелік знаходиться в пункті 5.1 вказаної глави: нотаріус знімає заборону відчуження майна при одержанні повідомлення:

- кредитора про погашення позики;
- про припинення (розірвання, визнання недійсним) договору застави (іпотеки);
- про припинення договору іпотеки у зв'язку з набуттям іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання, після припинення договору іпотеки у зв'язку з відчуженням іпотекодержателем предмета іпотеки;
- про припинення, розірвання, визнання недійсним договору ренти, довічного утримання (догляду), спадкового договору;
- органів опіки та піклування про усунення обставин, що обумовили накладення заборони відчуження майна дитини;
- про скасування рішення суду про оголошення фізичної особи померлою або закінчення п'ятирічного строку з часу відкриття спадщини на майно особи, оголошеної померлою;
- про смерть другого з подружжя, що склали спільний заповіт;
- про скасування рішення суду про позбавлення батьків дитини батьківських прав або відібрання дитини без позбавлення батьківських прав;
- про смерть відчужувача за спадковим договором або про смерть другого з подружжя, що уклали спадковий договір;
- про відчуження майна, переданого під виплату ренти;
- за рішенням суду;
- в інших випадках, передбачених законом [4].

Про зняття заборони нотаріус письмово повідомляє кредитора. Повідомлення судових або слідчих органів та органів державної виконавчої служби про зняття арешту після опрацювання повертається нотаріусом ініціаторам звернення. Копія такого повідомлення залишається у справах нотаріуса. Про зняття заборони, а також про зняття судовими або слідчими органами та органами державної виконавчої служби накладеного ними арешту на майно нотаріус робить відповідні відмітки в реєстрі для реєстрації заборон і арештів та в алфавітній книзі обліку заборон відчуження і арештів нерухомого майна. Відомості про зняття заборони відчуження нерухомого

майна, а також про зняття судовими або слідчими органами та органами державної виконавчої служби накладеного ними арешту на об'єкти нерухомого майна підлягають обов'язковій реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в порядку, установленому законодавством у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [6; 7].

Висновки. Заборона відчуження нерухомого майна є нотаріальною дією, яка обмежує право власності власника нерухомості, забороняючи йому розпоряджатися майном на свій розсуд без дозволу певних осіб. Заборона відчуження може бути накладена на підставі:

- договору, наприклад, договору позики, договору застави, договору довічного утримання;
- рішення суду;
- акта державного органу, наприклад, рішення про визнання особи недієздатною або обмежено дієздатною, рішення про накладення арешту на майно;
- вимоги органу опіки та піклування, наприклад, у разі відчуження майна дитини.

Накладення заборони відчуження нерухомого майна здійснюється нотаріусом на підставі відповідного документу, що є підставою для її накладення. Нотаріус вчиняє посвідчувальний напис на документі, який є підставою для накладення заборони.

Накладення заборони відчуження нерухомого майна має такі наслідки:

- власник не може відчужити його без дозволу особи, на користь якої накладена заборона;
- у разі порушення заборони відчуження нерухомого майна власник нерухомості может бути притягнутий до відповідальності за порушення нотаріальних дій.

Заборона відчуження нерухомого майна є важливим інструментом захисту прав осіб, які мають право на майно у разі виникнення певних обставин. Вона дозволяє запобігти неправомірному відчуженню майна та забезпечує виконання зобов'язань власника майна.

Література

1. Харченко О.С. Підстави припинення права власності: Монографія. К.: Вид-во Європ. ун-ту. 2009. 174 с.
2. Підстави припинення права власності: загальна характеристика. URL: <https://testderz.com/zno-pravo/civil-law-lecture/підстави-припинення-права-власності>
3. Закон України «Про нотаріат». URL: <https://www.rada.gov.ua/>
4. Наказ Міністерства Юстиції України «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України».
5. Білецький Д.М. Способи припинення права приватної власності за цивільним законодавством України. Одеса, 2018.
6. Кравченко О.В. Накладання та зняття заборони щодо відчуження нерухомого майна (майно-

вих прав на нерухоме майно) і транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації. URL: <https://kravchenko-notary.com.ua/notarial-acts/37/nakladannja-ta-znjattja-cshodo-vidchuzhennja-neruhomogo-majna-majnovih-prav-na-neruhome-348/>

7. Rudenko L. Liquidation of multi-apartment building co-owner association under the court decision. *Philosophy, Economics and Law Review*. 2021. Volume 1, no. 2. С. 108–116. <https://er.dduvs.in.ua/handle/123456789/8229>

Анотація

Карпенко Р. В. Аналіз окремих проблем здійснення нотаріусом охорони суб'єктивних цивільних прав. – Стаття.

Ця стаття ретельно досліджує важливий юридичний аспект – процедуру накладання заборони на відчуження нерухомого майна. У сучасному правовому середовищі, цей захід набуває особливого значення, насамперед через те, що стає дієвим механізмом для захисту прав власності та інтересів сторін у цивільних та фінансових справах.

Метою вчинення такої нотаріальної дії, як накладання та зняття заборони щодо відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно), що підлягають державній реєстрації, є забезпечення своєчасного виконання боржником свого зобов'язання. Вказаний результат досягається шляхом забезпечення невідчужуваності майна, яке належить боржникові, і є предметом зобов'язального правовідношення протягом строку дії такого зобов'язання. Такий правовий механізм створює додаткові можливості для кредитора, який (у разі порушення боржником свого зобов'язання) зможе задовольнити належні йому вимоги за рахунок майна, на яке накладено заборону відчуження. Юридичний результат учинення зазначеної нотаріальної дії підсилюється обов'язковістю державної реєстрації обтяження, яке виникає в результаті її вчинення. Інформація, зареєстрована у зазначеному реєстрі, є офіційною і такою, що підлягає перевірці під час учинення кожного правочину щодо відповідного майна. З огляду на це, зареєстроване обтяження набуває офіційного значення і запобігає неправомірним діям із відповідним майном, тобто має охоронну спрямованість. Підсилити дієвість зазначеного правового механізму має запровадження використання нотаріусом додаткових засобів електронної ідентифікації під час роботи з реєстрами. Іншою нотаріальною дією, спрямованою на охорону прав, є приймання на зберігання документів. Указана дія має спільні риси з договором на зберігання цінностей у банку (ст. 969 Цивільного кодексу України). Цей факт свідчить саме про охоронний характер нотаріальної дії.

У цій науковій статті розглядаються різноманітні юридичні підстави, котрі можуть призвести до вжиття цього заходу, аналізуються порядок та процедура, які повинні бути дотримані при введенні заборони на відчуження нерухомого майна. Також детально розглядаються правові наслідки таких обмежень для власників нерухомого майна та інших зацікавлених сторін.

Дослідження базується на відомих юридичних нормах та може бути корисним для фахівців у сфері права, нерухомості, а також для всіх, хто цікавиться вивченням юридичних аспектів власності на нерухоме майно та його правового регулювання.

Дослідження також є актуальним і з погляду правового захисту громадян, які можуть опинитися в ситуації обмеження права власності на нерухоме майно.

Ключові слова: відчуження нерухомого майна, нерухоме майно, заборона на відчуження, юридичні підстави, спадковий договір, процедура накладення заборони, правові наслідки, порядок виконання, охорона прав, нотаріальні дії, нотаріус, державна реєстрація, зберігання документів.

Summary

Karpenko R. V. Analysis of certain issues of notary protection of subjective civil rights. – Article.

This article provides an in-depth examination of a crucial legal aspect – the procedure for imposing restrictions on the alienation of real property. In the contemporary legal landscape, this measure holds particular significance, primarily because it serves as an effective mechanism for safeguarding property rights and the interests of parties in civil and financial matters.

The purpose of such a notarial act as imposition of a ban on the real property transfer (property rights to real property) is to ensure the timely fulfillment of the debtor's obligation. This result is achieved by ensuring the inalienability of the debtor's property during the term of the obligation. Such a legal mechanism creates additional opportunities for the lender. If the debtor violates his obligation, the creditor will be able to satisfy his claims at the expense of the relevant real estate. The legal result of the performance of the specified notarial act is strengthened by the obligatory state registration. The information registered in the said register is official and is subject to verification at transaction. In view of this, this legal mechanism prevents illegal actions with the relevant property and has a protective focus. In accordance with the current legislation, the principle of “single cycle” of notarial and registration acts has been introduced. This mechanism is aimed at preventing violations in the field of real estate. As a result, it helps protect the rights of owners, users, creditors and others. An important step towards strengthening the reliability of the State Register was the adoption of the Law of Ukraine “On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Protection of Property Rights”, to which the Notary Chamber of Ukraine actively participated in the development of the bill. The introduction of the use of additional means of electronic identification by a notary should strengthen the effectiveness of this legal mechanism.

This scholarly article explores diverse legal grounds that may lead to the implementation of such measures, analyzing the procedures and requirements to be followed when imposing restrictions on the alienation of real property. Furthermore, it delves into the legal consequences of such limitations for property owners and other stakeholders.

The research is grounded in established legal norms and practices and can be of value to legal professionals, real estate experts, and anyone interested in the study of legal aspects concerning real property ownership and its legal regulation. The study is also pertinent in terms of legal protection for citizens who may find themselves in situations involving restrictions on property ownership.

Key words: alienation of real property, real estate, alienation restriction, legal grounds, judicial procedure, testamentary contract, imposition procedure, protection of rights, notarial acts, notary, state registration, storage of documents.