

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО

УДК 347.961

DOI <https://doi.org/10.32782/1813-338X-2024.1.4>

Р. В. Карпенко

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ

АНАЛІЗ ОКРЕМИХ ПИТАНЬ ЗДІЙСНЕННЯ НОТАРІУСОМ ОХОРОНИ СУБ'ЄКТИВНИХ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ

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 проведення такої нотаріальної дії, як накладання та скасування заборони на відчуження нерухомого майна, що підлягає державній реєстрації, є гарантування вчасного виконання боржником свого зобов'язання. Цей результат досягається шляхом забезпечення неможливості відчуження майна, що належить боржникові, і є об'єктом зобов'язального правовідношення на протязі строку дії цього зобов'язання. Такий юридичний механізм створює додаткові можливості для кредитора, який, в разі порушення боржником свого зобов'язання, зможе задовольнити свої вимоги за рахунок майна, на яке накладено заборону на відчуження. Проведення вищезазначеної нотаріальної дії має значення, оскільки вона викликає обов'язкову державну реєстрацію обтяження, що виникає внаслідок цього процесу. Інформація, занесена до відповідного реєстру, є офіційною та підлягає перевірці при будь-якому правочині щодо відповідного майна. Це забезпечує офіційний захист і запобігає неправомірним діям щодо цього майна.

Для зміцнення ефективності цього правового механізму нотаріусами може використовуватися додаткова електронна ідентифікація під час роботи з реєстрами. Ще однією нотаріальною дією, спрямованою на захист прав, є приймання на зберігання документів. Ця дія подібна до укладання договору про зберігання цінностей у банку, що зазначено у статті 969 Цивільного кодексу України. Це підкреслює 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.

Постановка проблеми. 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.

Формулювання 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.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. 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 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.

Виклад основного матеріалу. В юридичних термінах, припинення права власності означає повну і неповернену втрату юридичного зв'язку між особою, яка володіє власністю, і самою власністю внаслідок різних правових подій або обставин (таких як угоди, судові рішення, юридичні акти, події, неправомірні дії сторін цивільних правовідносин, законне використання та споживання майна)[1].

Одним із найпоширеніших способів припинення права власності є відчуження майна. Відчуження майна власником може мати місце на підставі цивільно-правових угод, що одночасно стають основою для набуття цієї власності іншою особою. У момент, коли право власності на майно переходить до придбачача на підставі угоди, право власності відчужувача на цю річ припиняється. Відчуження може бути як платним, так і безоплатним, і може здійснюватися за згодою або протилежно 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

стю 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.

Основна мета цієї нотаріальної процедури 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 може встановлювати обмеження на можливість продажу або переходу прав власності на різні види нерухомого майна, такі як будинки, квартири, дачі, гаражі або земельні ділянки, які перебувають під його юрисдикцією за місцем їх розташування або за місцезнаходженням будь-якої зі сторін угоди:

- 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 жилому будинку, квартирі, іншому приміщенні, на відчуження якого накладається заборона;
- при посвіченні договору довічного утримання;
- при посвіченні 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]

Наукові дослідження, що стосуються припинення права власності, виокремлюють три основні групи таких ситуацій (за волею власника). Перша група охоплює випадки, коли власник вирішує добровільно звільнитися від свого майна, незалежно від причин цього рішення. Це може включати продаж, знищення або відмову від власності, припинення юридичної особи за рішенням її учасників або органу юридичної особи, уповноваженого на це уста-

новчими документами тощо. Друга група передбачає примусове припинення права власності означає зупинення власницьких прав на майно, яке законодавство не дозволяє належати даній особі. Це може включати ситуації, коли держава чи інші суспільні органи викупають цінні пам'ятки історії або культури, земельні ділянки або нерухомість для задоволення громадських потреб. Також це може статися через стягнення на майно власника за його зобов'язаннями, або через ревізію чи конфіскацію майна за рішенням суду або в інших ситуаціях, передбачених законом. Крім того, юридична особа може бути припинена рішенням суду у випадках недійсної державної реєстрації або банкрутства, а також у інших обставинах, визначених законом (ст. 110 ЦК України). Третя група охоплює об'єктивні причини, що виникають незалежно від волі осіб, можуть призводити до припинення права власності. Це можуть бути непередбачені обставини, такі як стихійні лиха, які можуть призвести до знищення майна. Крім того, смерть власника є прикладом такої об'єктивної обставини, на яку людина не може вплинути. Фізична особа може скласти заповіт, який набуде чинності після смерті, але внаслідок необоротності цього процесу, сама смерть власника вважається об'єктивною обставиною, яка не підлягає контролю особи за будь-яких умов[5, с. 46].

Заборона на відчуження нерухомого майна встановлюється шляхом нотаріального засвідчення повідомлення, яке подається до банку, підприємства або організації, що надає кредит для будівництва, ремонту або придбання нерухомості. Нотаріус видає один примірник такого повідомлення представнику відповідного фінансового установи, яка видала кредит (позичку), а другий залишається в документації у 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 скасовує обмеження на відчуження майна при отриманні відповідного повідомлення:

- повідомлення від кредитора про повнепогашення позики;
- припинення, розірвання або визнання недійсним договору застави чи 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;
- рішення органів опіки та піклування щодо усунення обставин, що спричинили накладення заборони на відчуження майна дитини;
- скасування рішення суду про оголошення особи померлою або закінчення п'ятирічного строку з часу відкриття спадщини на майно особи, оголошеної померлою;
- смерть одного з подружжя, яке скла-ло спільний заповіт;
- скасування рішення суду про позбавлення батьків дитини батьківських прав;
- про смерть відчужувача за спадковим договором або про смерть другого з подружжя, що уклали спадковий договір;
- про відчуження майна, переданого підвиплату ренти;
- за рішенням суду;
- в інших випадках, передбачених законом [4].

Нотаріус письмово повідомляє кредитора про вилучення обмеження. Після обробки, повідомлення від судових або слідчих органів та органів державної виконавчої служби про скасування арешту повертається нотаріусом їх ініціаторам. Копія цього повідомлення зберігається у документації нотаріуса. Нотаріус робить відповідні записи про скасування обмеження в реєстрі обмежень та арештів нерухомого майна та в алфавітній книзі обліку таких обмежень. Інформація про скасування обмеження на відчуження нерухомого майна, а також про скасування арешту на об'єкти нерухомості, накладеного судовими або слідчими органами та органами державної виконавчої служби, обов'язково реєструється в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до встановленого законодавством порядку [6; 7].

Висновки і пропозиції. 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 може 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.

Список використаної літератури:

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/pidstavi-pripineniya-prava-vlasnosti/>
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 (май-

нових прав на нерухоме майно) і транспортних засобів, що підлягають державній реєстрації. URL: <https://kravchenko-notary.com.ua/notarial-acts/37/nakladannja-ta-znjattja-cshodovidchuzhennja-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. C. 108-116. <https://er.dduvs.in.ua/handle/123456789/8229>

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

This article provide 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 action as the imposition of a prohibition on the transfer of property rights to real estate (real property rights) is to ensure the timely fulfillment of the debtor's obligations. This is achieved by preventing the realization of the debtor's property during a specified period. Such a legal mechanism expands the possibilities of the creditor. In the event of the debtor's breach of obligations, the creditor will have the opportunity to satisfy their claims at the expense of the corresponding real estate. The legal force of executing the aforementioned notarial action is strengthened by mandatory state registration. Information registered in this registry is official and subject to verification during transactions. Therefore, this legal mechanism prevents unlawful actions with the relevant property and has a protective orientation. According to current legislation, the principle of a "single cycle" of notarial and registration actions has been introduced to prevent violations in the real estate sector. This contributes to the protection of the rights of owners, users, creditors, and other interested parties. A significant step in strengthening the reliability of the State Register was the adoption of the Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine regarding the Protection of Property Rights," in the development of which the Notarial Chamber of Ukraine actively participated. The introduction of additional means of electronic identification by a notary is expected to enhance 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. Futhermore, 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.*