

БОНДАР І. В.,

доктор юридичних наук, доцент,

доцент кафедри юстиції

*(Навчально-науковий інститут права
Київського національного університету**імені Тараса Шевченка)*

Стаття поширюється на умовах

ліцензії CC BY 4.0

УДК 347.9

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2025.4.1.9>

ЩОДО ПИТАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ В РЕЗУЛЬТАТІ ВЧИНЕННЯ НОТАРІАЛЬНОГО ПРОВАДЖЕННЯ НОТАРІУСОМ

Висвітлено, що нотаріуси реалізують функції держави в частині державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяження, а саме, здійснюють у своїй діяльності делеговані державою повноваження у встановленому законом порядку. Здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є важливим і необхідним для захисту прав й інтересів осіб та стабільності в сфері власності.

Констатовано, що нотаріальний та реєстраційний є різними процесами, однак тісно взаємопов'язані, особливо під вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, оскільки окрім нотаріального посвідчення такого правочину законодавцем передбачена обов'язкова реєстрація відповідних прав у Державному реєстрі прав. Саме тому однією із засад державної реєстрації прав визначається одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном та державної реєстрації.

Визначено, що необхідно розрізняти діяльність нотаріуса як державного реєстратора у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, так і нотаріуса-державного реєстратора без вчинення нотаріальних проваджень попередньо.

Встановлено, що при одночасному посвідченню правочину та реєстрації речових прав, нотаріальний та реєстраційний процеси нерозривно пов'язані між собою, оскільки рішення про державну реєстрацію нотаріус приймає одночасно з рішенням про вчинення нотаріальної дії. Ще на стадії підготовки до вчинення нотаріальної дії, нотаріус має переконатися у можливості вчинення як нотаріальної дії та, відповідно, подальшому проведенні державної реєстрації. Однак, державна реєстрація проводиться нотаріусом-державним реєстратором після завершення нотаріального процесу.

Ключові слова: *нотаріус, нотаріальний процес, нотаріальне провадження, нотаріальна діяльність, нотаріус-державний реєстратор, державна реєстрація речових прав, нотаріальна дія, нотаріальний акт.*

Bondar I. V. On the issue of state registration of rights as a result of notarial proceedings by a notary

It is emphasised that notaries carry out state functions relating to the state registration of rights to immovable property and encumbrances, namely they exercise the powers delegated to them by the state in accordance with the procedure established by law. State registration of property rights to immovable property and encumbrances



is important and necessary for protecting individuals' rights and interests, and for maintaining stability in property sector.

It is stated that notarisation and registration are different processes, but they are closely interrelated, especially when performing notarial acts involving immovable property, since, in addition to the notarisation of such a transaction, the legislator provides for the mandatory registration of the relevant rights in the State Register of Rights. This is why one of the principles of state registration of rights is that notarial acts relating to immovable property must be carried out simultaneously with state registration.

It has been determined that it is necessary to distinguish between the activities of a notary as a state registrar as a result of performing notarial acts with immovable property and a notary-state registrar without performing notarial proceedings in advance.

It has been established that when certifying a transaction and registering property rights simultaneously, the notarial and registration processes are inextricably linked, since the notary makes the decision on state registration at the same time as the decision to perform the notarial action. Even at the stage of preparation for the performance of a notarial act, the notary must ensure that it is possible to perform both the notarial act and, accordingly, the subsequent state registration. However, state registration is carried out by a notary-state registrar after the notarial process has been completed.

Key words: *notary, notarial process, notarial proceedings, notarial activity, notary-state registrar, state registration of property rights, notarial act, notary deed.*

Вступ. Нотаріуси окрім нотаріальних дій виконують низку повноважень, відмінних від нотаріальних, що були делеговані їм державою. Діяльність нотаріусів значною мірою пов'язана з Єдиним державним реєстром речових прав на нерухоме майно, як в частині отримання інформації з цього реєстру, необхідної для вчинення нотаріальних дій, так і виступаючи державним реєстратором та здійснюючи реєстрацію речових прав та їх обтяжень. До того ж, державна реєстрація прав та їх обтяжень за результатами нотаріального провадження вчиняється одночасно, а відтак постає питання про співвідношення цих процесів, оскільки нотаріус в таких випадках виконує паралельно і функції нотаріуса, і державного реєстратора.

Постановка завдання. Теорії нотаріального процесу присвятили роботи такі науковці як Баранкова В.В., Діденко Л.В., Дякович М.М., Крижевська О.О., Снідевич О.С., Фурса С.Я. та інші. Теми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно торкалися Долинська М.С., Нікітін В.В., Сигидин В.М., Томчук Г.О. та інші. Водночас, не применшуючи значення цих та інших досліджень, зазначимо, що сьогодні є потреба у висвітленні окремих аспектів здійснення нотаріусом повноважень державного реєстратора прав на нерухоме майно із одночасним посвідченням правочинів, що передують такій реєстрації, співвідношення цих процесів, оскільки серед науковців це питання залишається дискусійним.

Отже, **метою статті** є висвітлення взаємозв'язку нотаріального процесу та державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Результати дослідження. Відповідно до ч. 2 ст. 1 Закону України «Про нотаріат» вчинення нотаріальних дій в Україні покладається на нотаріусів, які працюють в державних нотаріальних конторах, державних нотаріальних архівах (державні нотаріуси) або займаються приватною нотаріальною діяльністю (приватні нотаріуси) [1]. Нотаріусом є уповноважена державою фізична особа, яка посвідчує права і факти, що мають юридичне значення, та вчиняє інші нотаріальні дії, передбачені законом, з метою надання їм юридичної вірогідності. Законодавством визначаються засади, правила вчинення нотаріальних проваджень та послідовність нотаріального процесу.

У своїй роботі нотаріус використовує єдині та державні реєстри. Користування єдиними та державними реєстрами здійснюється безпосередньо нотаріусом, який вчиняє



відповідну нотаріальну дію. Використання електронних реєстрів, в тому числі, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, є обов'язковою складовою нотаріальної діяльності, зокрема, ст.34 Закону України «Про нотаріат» до нотаріальних дій, що вчиняють нотаріуси відноситься накладення та зняття заборони відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно), об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, права на які підлягають державній реєстрації.

Окрім нотаріальної діяльності, на нотаріусів покладається низка повноважень, делегованих їм державою. Зокрема, з 2013 року нотаріуси виконують функції державного реєстратора прав на нерухоме майно. Відповідно до ст.10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2] нотаріус є державним реєстратором та виконує повний спектр повноважень в цій сфері. Як державні, так і приватні нотаріуси реалізують функції держави в частині державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяження та здійснюють делеговані державою повноваження у встановленому законом порядку. Здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є важливим та необхідним для захисту прав й інтересів осіб та стабільності в сфері власності. Відповідно Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, однак не є підставою їх набуття.

І хоча нотаріальний та реєстраційний є різними процесами, вони тісно взаємопов'язані, особливо під вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, оскільки окрім нотаріального посвідчення такого правочину законодавцем передбачена обов'язкова реєстрація відповідних прав у Державному реєстрі речових прав. Саме тому однією із засад державної реєстрації прав визначається одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном (об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості) та державної реєстрації.

В цьому контексті варто згадати Рішення Конституційного Суду щодо відповідності Конституції України (конституційності) окремого припису ст. 37 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (щодо непорушності права власності), де констатується, що укладення правочину, спрямованого на набуття особою права власності на нерухоме майно, не є достатнім юридичним фактом для виникнення права власності, оскільки за чинним законодавством України особа набуває право власності на нерухоме майно та має змогу повноцінно його здійснювати після державної реєстрації права власності на нерухоме майно, тобто ухвалення рішення щодо державної реєстрації права власності на нерухоме майно, внесення та подальшого збереження (наявності) відповідного реєстраційного запису в Державному реєстрі прав [3]. Таким чином, нотаріальний процес передуює державній реєстрації, яка, в свою чергу, є обов'язковою для виникнення у особи прав на нерухоме майно.

А відтак, здійснення відповідних нотаріальних проваджень потребує доступу нотаріуса до вищезазначеного реєстру. У випадку тимчасового блокування нотаріусу доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно він може здійснювати лише діяльність, яка не пов'язана з проведенням реєстрації, оскільки нотаріусу забезпечується доступ до Державного реєстру прав лише у режимі отримання інформації для здійснення іншої нотаріальної діяльності відповідно до закону.

Також необхідно розрізняти діяльність нотаріуса як державного реєстратора у результаті вчинення нотаріального провадження з нерухомим майном чи об'єктом незавершеного будівництва, так і нотаріуса-державного реєстратора без вчинення нотаріальних проваджень попередньо.

Державна реєстрація речових прав є офіційним визнанням речового права державою, в свою чергу, законність, об'єктивність, достовірність, повноту внесення необхідної інформації про зареєстровані права та їх обтяження до електронного реєстру забезпечується



суб'єктами, які наділені відповідними повноваженнями здійснювати таку реєстрацію на підставах та порядку, визначеному законодавством.

Томчук Г.О. розглядає механізм державної реєстрації прав на нерухоме майно як «систему чітко визначених законодавством послідовно здійснюваних дій щодо надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4, с. 87]. В основу визначення автор закладає саме динаміку здійснення державної реєстрації, хоча термін «механізм» є ширшим поняттям, оскільки охоплює не лише процес, а й структуру, суб'єктів певного явища тощо.

Слушним є підхід Сигидина В.М., який розглядає діяльність нотаріуса щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у вузькому і широкому значеннях. У вузькому значенні як процес розгляду вимог зацікавлених осіб щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за собою, що відображається в прийомі документів, що надійшли на реєстрацію, їх ретельній експертизі з метою встановлення підстав або реєстрації, або відмови в такій реєстрації. У широкому значенні – як одну з функцій держави, організацію виконання якої покладено на Міністерство юстиції України в особі нотаріусів та державних реєстраторів [5, с. 72].

Здійснення державної реєстрації речових прав не можна визначати лише як технічну процедуру визнання державою певного права чи його обтяження, оскільки проведенню державної реєстрації передують процес розгляду вимог зацікавлених у такій реєстрації осіб, зокрема, перевірка документів, їх аналіз, задля прийняття рішення про державну реєстрацію або про її відмову.

Реєстраційний процес, як і нотаріальний, проводиться в певному порядку, тобто складається з етапів, які свідчать про послідовність процесу, його динаміку. Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (ст.18) встановлений чіткий послідовний порядок проведення державної реєстрації:

- 1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;
- 2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;
- 3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;
- 4) перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;
- 5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);
- 6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;
- 7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;
- 8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Коли нотаріус виступає державним реєстратором, здійснюючи реєстрацію, що не пов'язана із вчинюваними нотаріальними діями, процедура реєстрації проводиться у передбаченому законодавцем порядку, який можна розділити на певні етапи: відкриття, підготовки, проведення державної реєстрації.

Що стосується дій нотаріуса при одночасному посвідченню правочину та реєстрації речових прав, то нотаріальний та реєстраційний процеси нерозривно пов'язані між собою, оскільки рішення про державну реєстрацію нотаріус приймає одночасно з рішенням про



вчинення нотаріальної дії. Разом з тим в літературі пропонуються різні підходи до виокремлення стадій (етапів) такого процесу.

Зокрема, науковцями та практиками пропонується алгоритм дій нотаріуса для забезпечення належного одночасного посвідчення правочину і реєстрації речового права, виділяючи наступні етапи: прийняття документів для проведення реєстрації; прийняття документів для вчинення нотаріальної дії; встановлення факту можливості вчинення нотаріальної дії; встановлення факту можливості проведення реєстрації; реєстрація заяви для проведення державної реєстрації; вчинення нотаріальної дії; здійснення реєстрації речового права за новим власником у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [6]. Запропонований алгоритм демонструє проведення нотаріусом одночасно нотаріальної процедури та процедури державної реєстрації. Однак, варто пам'ятати, що це різні процеси, що базуються на різних засадах їх здійснення, законодавством чітко регламентовано права та обов'язки суб'єктів їх здійснення, їх відповідальність за результат процесу, за наслідком вчинення видаються різні документи тощо. Цілком слушним є уточнення авторів, що нотаріус може перевірити правильність оформлення документів попередити порушення прав та інтересів фізичних та юридичних осіб, забезпечити вірогідність внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно без помилок, тому що, посвідчуючи правочин чи видаючи свідоцтво, він дуже ретельно перевіряє всі реквізити документів і водночас вносить відповідні записи до Єдиних та Державних реєстрів тощо [6]. Однак спірним вдається, що посвідчення правочину розглядається як одна зі стадій цього процесу реєстрації.

В свою чергу, Коротюк О.В. визначаючи порядок та послідовність здійснення нотаріусом державної реєстрації прав та обтяжень нерухомого майна, першим етапом називає «здійснення пошуків у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно і формування витягів за результатом пошуку у порядку доступу нотаріусів». За результатами таких пошуків нотаріус робить висновок про можливість або неможливість вчинення нотаріальної дії. Наступним етапом, на думку автора, є «вчинення нотаріальної дії» після якої розпочинається виконання нотаріусом реєстраційних дій у Державному реєстрі речових прав [7].

Частково погоджуючись з автором зазначимо, що в теорії нотаріальний процес проходить три стадії, які визначають послідовність процесуальної діяльності нотаріуса: 1) відкриття нотаріального провадження; 2) підготовка до вчинення нотаріального провадження; 3) безпосереднє вчинення нотаріальної дії, яке закінчується посвідченням нотаріального акту та його видачею [8, с. 360]. Саме на другій стадії відбувається робота нотаріуса з документами, здійснюється низка перевірок за даними Єдиних та Державних реєстрів. На цій стадії нотаріус приймає рішення про можливість вчинення нотаріальної дії з наступним проведенням державної реєстрації речових прав або про відмову у вчиненні. Відповідно, пошук інформації про речові права на нерухоме майно чи їх обтяження та формування витягів є обов'язковою умовою нотаріального процесу та невід'ємним його етапом.

Варто зазначити, що оскільки вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном законодавець пов'язує з наступним проведенням реєстраційних дій у Державному реєстрі прав, робота нотаріуса з реєстром стає однією з обов'язкових умов як посвідчення правочину, так і державної реєстрації.

Таким чином, можна побачити наскільки інтегрована в нотаріальний процес державна реєстрація. Оскільки ще на стадії підготовки до вчинення нотаріальної дії, нотаріус має переконатися у можливості вчинення як нотаріальної дії, так і в подальшому проведенні державної реєстрації. Однак, державна реєстрація проводиться нотаріусом-державним реєстратором після завершення нотаріального процесу. Отже, хоч проведення реєстрації не відноситься до нотаріального процесу, варто зазначити про тісний зв'язок між ними. Відтак, наслідком вчинення нотаріальних дій нотаріусом видається нотаріальний акт, а за результатами проведеної державної реєстрації речових прав надається витяг з Державного реєстру прав про державну реєстрацію в електронній або паперовій формі.



Список використаних джерел:

1. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993р. №3425-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12?find=1&text> (дата звернення: 08.07.2025).
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 08.07.2025).
3. Рішення Конституційного Суду у справі за конституційною скаргою Приватного акціонерного товариства „Одестеплокомуненерго“ щодо відповідності Конституції України (конституційності) окремого припису статті 37 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень“ (щодо непорушності права власності) від 16.11.2022 р. № 9-р(П)/2022 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v009p710-22#Text> (дата звернення: 08.07.2025).
4. Томчук Г. О. Принципи механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. № 6. 2021. 85–89.
5. Сигидин В.М. Поняття та правова природа державної реєстрації нотаріусами речових прав на нерухоме майно. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія ПРАВО*. Випуск 46. Том 1. 2017. С. 69–73.
6. Нормативний помічник нотаріуса з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб- підприємців та громадських формувань 2025. Станом на 22 квітня 2025 року. Практичний посібник— Київ: «Центр учбової літератури», 2025. 643 с. URL: https://jurkniga.ua/contents/normativniy-pomichnik-notariusa-z-pitan-derzhavnoyi-reiestraciyi-rechovikh-prav-na-nerukhome-mayno-yuridichnikh-osib-fizichnikh-osib-pidpriemciv-ta-gromadskikh-formuvan-.pdf?srltid=AfmBOorQkAGPmtpRQrtt0hbu4X8wYa-i9K_Ma9pJMNgoBcJ7fgANHyGx (дата звернення: 18.07.2025).
7. Коротюк Оксана Вікторівна. Приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу. URL: <http://korotyuk.com/vykonannya-notariusom-funktsiy-derzhavnoho-reyestratora-rechovykh-prav-na-nerukhome-mayno.html> (дата звернення: 18.07.2025).
8. Теорія нотаріального процесу : наук.-практ. посібник / за заг. ред. С. Я. Фурси. Київ : Алерта ; Центр учбової літератури, 2012. 920 с.

Дата першого надходження рукопису до видання: 24.07.2025

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 18.08.2025

Дата публікації: 26.09.2025

