

Федоренко Т. В.,

старший викладач кафедри цивільного права і процесу
Українського державного університету фінансів та міжнародної торгівлі

ДЕЯКІ АСПЕКТИ НОТАРІАЛЬНОГО ЗАХИСТУ ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ ІНОЗЕМЦІВ В УКРАЇНІ

Анотація. У статті досліджуються питання нотаріального захисту приватної власності іноземних громадян в Україні. Аналізуються нормативно-правові акти, відповідно до яких здійснюється захист прав власності іноземних громадян нотаріусом.

Ключові слова: право власності, іноземець, захист права власності, нерухомість, нотаріальний захист.

Постановка проблеми. Кожна цивілізована держава закріплює за своїми громадянами певні права та обов'язки і намагається створити найсприятливіші умови для їх реалізації. Тому одним з найголовніших завдань держави є захист законних прав громадян. Оскільки економічною основою кожного суспільства є власність у різних її формах, то одним із найголовніших об'єктів державного захисту виступає саме право приватної власності громадян.

На ряду з громадянами України суб'єктами приватної власності є іноземці та особи без громадянства. Підстави виникнення права приватної власності іноземних громадян та осіб без громадянства дещо обмежені наряду з громадянами України. Вони мають право набувати у власність земельні ділянки (на підставі цивільно-правових угод) тільки несільськогосподарського призначення на яких, як правило, розташовані або будуть будуватися об'єкти нерухомого майна, в першу чергу, в межах населеного пункту. Також іноземці та особи без громадянства не мають права на безоплатну приватизацію земельних ділянок. Україна, на жаль, є досить далекою від того, щоб гарантувати право людей на володіння, користування і розпорядження своєю власністю. Більш того, дуже часто сама держава стає основним порушником права на власність.

Але обов'язок держави захищати права громадян зводиться не тільки до відновлення чи визнання порушених або оспоржених прав, але й до недопущення їх порушення чи оспорювання. І в цьому сьогодні нам допомагає інститут нотаріату. Нотаріальна діяльність має превентивний (попереджувальний) характер, захищаючи права і законні інтереси суб'єктів права від можливих порушень у майбутньому, надаючи нотаріальним документам безспірний характер. Правочин, що засвідчений у нотаріальному порядку та може вберегти набувача прав від усяких несподіванок, є правомірним, а отже, превентивна роль нотаріату проявляється при здійсненні нотаріальних дій, при відмові в їх здійсненні, при роз'ясненні сторонам наслідків вчинених дій, і так відбувається нотаріальний захист.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження проблем захисту прав власності іноземних громадян в Україні на сьогодні посідає важливе місце у доктрині. У юридичній літературі питанням захисту права власності традиційно відводиться значна увага, однак низка із них не знаходить єдності точок зору, викликаючи дискусії та формулювання різних підходів до розуміння тих чи інших понять, ознак, класифікацій.

Науково-теоретичну основу дослідження становлять праці українських вчених-юристів, а саме: В. В. Баранкової, Н. К. Галянтича, О. В. Єлисеєва, О. О. Кармази, В. В. Комаро-

ва, Є. І. Фурси, С. Я. Фурси. Також при написанні статті були використанні джерела міжнародних та національно-правових актів таких, як: Конвенція про захист прав людини та основоположних свобод (1950), Конституція України (1996), Цивільний кодекс України (2003), Земельний кодекс України (2001), Закон України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» (2011), Закон України «Про нотаріат» (1993).

Разом з тим й донині не існує жодного комплексного дослідження проблем захисту нотаріусом прав власності іноземних громадян в Україні. Тому, на нашу думку, стаття є актуальною.

Мета статті полягає в тому, щоб здійснити аналіз нотаріального захисту приватної власності іноземців в Україні, виявивши недоліки та запропонувавши шляхи їх подолання.

Виклад основного матеріалу дослідження. Право власності є центральним інститутом цивільного права правової системи будь-якої держави. Серед численних нормативно-правових актів в Україні щодо права власності важливе місце займають Конституція України 1996 р., Цивільний кодекс України 2003 р. (книга третя).

За законодавством України, право власності – це врегульовані законом суспільні відносини щодо володіння, користування й розпорядження майном. Стаття 316 ЦК України закріплює, що правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб [1].

Відповідно до ч. 1 ст. 13 Конституції України земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу [2]. Проте Україна, як сучасна європейська країна, є достатньо широко інтегрована у світову спільноту держав на самих різноманітних засадах, у тому числі на договірних умовах. Україна є учасницею основних стандартів у сфері правового регулювання відносин власності, серед яких: Загальна декларація прав людини (1948) та Європейська конвенція про захист прав людини та основоположних свобод (1950), учасниками яких є практично всі європейські держави, зокрема й Україна. Стаття 17 Загальної декларації прав людини проголошує право приватної власності як основне і невідчужуване право людини. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод є міжнародним договором, який закріплює певний перелік найбільш важливих для людини суб'єктивних прав. Складовою цієї Конвенції є окремі протоколи, які доповнюють та розвивають її положення. Статтею 1 Протоколу № 1 (1952 р.) до Конвенції встановлено: «Кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше, як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом або загальними принципами міжнародного права [3; 4].

Суб'єктами права власності України є Український народ та інші учасники цивільних відносин, визначені Цивільним кодексом України. Отже, здійснювати відносини щодо володіння,

користування та розпорядження власністю, незалежно від її форм, можуть не тільки народ України, громадяни, юридичні особи України та держава Україна, а й інші держави, їхні юридичні особи, спільні підприємства, міжнародні організації, громадяни іноземних держав та особи без громадянства [5, с. 72].

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» від 04.02.1994 року, іноземцем визнається особа, яка не перебуває у громадянстві України і є громадянином (підданим) іншої держави або держав. Особою без громадянства є особа, яку жодна держава відповідно до свого законодавства не вважає своїм громадянином [6]. Отже, законодавство України до поняття «іноземець» відносить іноземних громадян і не відносить осіб без громадянства. За загальним правилом, правоздатність іноземців визначається за правом держави їх перебування.

Міжнародні організації та юридичні особи іноземних держав можуть також мати на території України у власності будинки, споруди, інше майно соціально-культурного та виробничого призначення.

Стосовно громадян іноземних держав та осіб без громадянства встановлено, що вони користуються правами та несуть обов'язки щодо належного їм на території України майна нарівні з громадянами України, якщо інше не передбачено законодавством України [2].

Тобто, на іноземців у питаннях права власності поширюється національний режим. У Законі України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» зазначається, що іноземці можуть відповідно до законодавства України мати у власності будь-яке майно, успадковувати й заповідати його. Вони мають право власності на житло відповідно до законодавства України (ст. 12, 13) [6].

Отже, згідно зі ст. 26 Конституції України, іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються такими ж правами та свободами, а також несуть такі ж обов'язки, як і громадяни України, за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України [2].

Так, законодавство України чітко встановлює підстави, умови та випадки набуття іноземцями права власності на нерухоме майно. Земельний кодекс України, що вступив у дію 1 січня 2002 р. [7], закріпив за іноземними громадянами можливість мати на праві власності земельні ділянки в Україні. Але відповідно до Земельного кодексу України 1990 р. [8] (у редакції від 13.03.92) іноземним громадянам та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передавалися (ст. 6 ч. 13 Земельного кодексу, ст. 11 п. 3). Дана норма про неможливість іноземним суб'єктам права мати у власності землю була безперечно імперативною, з якої українське законодавство не робило винятку.

У першу чергу звертаємо увагу на те, що на сьогодні в Україні забороняється передавати у власність іноземцям землі сільськогосподарського призначення (ч. 5 ст. 22 Земельного кодексу України) [7]. При цьому, іноземці можуть набувати право власності лише на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності в разі:

- придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, інших цивільно-правових угод;
- викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;
- прийняття спадщини, проте прийняті у спадщину іноземцями землі сільськогосподарського призначення протягом

року підлягають відчуженню (ч. 4 ст. 81 Земельного кодексу України). У разі невиконання цієї вимоги настають передбачені п. «д» ст. 143 ЗКУ наслідки, а саме: право власності на земельну ділянку може бути примусово припинене [7].

На відміну від наведеного вище практично загальноприйнятого тлумачення ч. 4 ст. 81 ЗКУ, на думку О. В. Слісєєвої, положення ст. 145 та п. «е» ст. 140 ЗКУ не встановлюють винятку із загальної і безумовної заборони іноземцям набувати у власність землі сільськогосподарського призначення [9, с. 95]. Вважаємо описаний підхід (який, на жаль, подекуди сприймається практикою) помилковим: переконані, що норми названих статей є спеціальними щодо загального положення ст. 81, а тому мають перевагу.

Отже, не можна заперечувати, що поява ст. 81 визначає можливість набувати права власності на землю іноземцями, у Земельному кодексі України була викликана потребами практики, зокрема складнощами, що виникають при купівлі іноземцями нерухомості в Україні.

Відповідно до українського закону немає жодних обмежень для іноземців бути власниками об'єктів нерухомості. Ще римськими юристами було сформульовано правило про невідільність землі та об'єктів, які на ній знаходяться (*Superficies solo cedit* – зроблене над поверхнею слідує за поверхнею). Згідно з цим положенням будинок, незалежно від того, хто його збудував і за чий рахунок, – завжди власність володільця земельного наділу, на якому будинок збудовано [10, с. 86]. Тому й викликало нерозуміння в іноземних покупців така заборона відповідно до українського законодавства мати земельні ділянки на праві власності.

Щодо підстав виникнення права приватної власності іноземних громадян і осіб без громадянства, то вони обмежені, тому що мають право набувати у власність земельні ділянки (на підставі цивільно-правових угод), а не мають права на безоплатну приватизацію їх. Також іноземний громадянин або особа без громадянства, до яких переходить право власності на земельну ділянку і які не можуть набути права власності на землю, вони мають право отримати її в оренду, тобто у користування.

Виключно користування землею іноземним суб'єктам дозволяється в більшості країн СНД (Азербайджан, Киргизстан, Узбекистан, Україна і ін.). Водночас законодавство Естонії передбачає можливість володіння землею іноземними суб'єктами права. Загалом питання, пов'язані з наданням природних ресурсів у користування, є компетенцією приймаючої сторони.

Подібні обмеження на власність для іноземців на сільськогосподарські угіддя діють на загальнодержавному рівні в Ірландії, Японії, Мексиці, Новій Зеландії, на регіональному рівні – Австралії, Канаді, США. В ряді інших країн також практикуються обмеження на можливість набуття у власність іноземцями земель сільськогосподарського призначення. Такі обмеження діють в Австрії, Чеській Республіці, Ісландії та Туреччині. [11, с. 269].

Заборона на набуття іноземцями права власності на землі сільськогосподарського призначення пов'язана із тим, що така земля є основним засобом виробництва життєво необхідних продуктів харчування. Фактично, такі дії спрямовані на захист національних інтересів.

Однак іноземці та особи без громадянства не позбавлені права користування землями сільськогосподарського призначення. Це може бути, як уже зазначалось, право оренди земельної ділянки, яке гарантується ст. 93 ЗК, де зазначено, що земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднан-

ням і організаціям, а також іноземним державам [7]. Зокрема, у пункті «в» ч. 2 ст. 5 Закону України «Про оренду землі» [12] визначено, що орендарями земельних ділянок можуть бути громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

Таким чином, можна зауважити, що законодавець не обмежує жодну з категорій суб'єктів, які можуть використовувати земельні ділянки на праві оренди. Це може бути будь-яка із дев'яти категорій земель у складі земель України, передбачених ст. 19 ЗК, на першому місці серед яких знаходяться землі сільськогосподарського призначення [13, с. 262]. Згідно з ч. 2 ст. 33 ЗК іноземці можуть мати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства на умовах оренди. Частина 2 ст. 35 ЗК також конкретизує право іноземців мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди [7].

Щодо захисту, то можливість захисту права власності є однією із гарантій його недорканності. Захист права власності – це реакція на правопорушення з боку самого потерпілого (самозахист) або уповноваженого на це державного органу, яка призвела до реституції, тобто, відновлення попереднього юридичного і фактичного стану речі.

Нотаріальний захист прав власності переважно є забезпечувально-охоронним засобом, оскільки направлений не на відновлення порушених, невизнаних або спірних прав, а на забезпечення безперешкодної реалізації цих прав в майбутньому, на захист суб'єктивного права від можливих посягань [14]. Нотаріальний захист може бути презентативним – здійснюватися в момент вчинення нотаріусом нотаріальної дії, наприклад, роз'яснення сторонам договору умов договору, футуральним – направленим на попередження порушення прав особи в майбутньому, це при видачі свідоцтва про право на спадщину, постказуальним – здійснюватися після виникнення перешкод в реалізації права – вчинення виконавчого напису [15, с. 156].

Іноземець може придбати нерухомість шляхом укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна, порядок його укладання визначені Цивільним кодексом України від 16 січня 2003 року. Так, згідно зі статтею 657 Цивільного кодексу України договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації [1].

В якості прикладу ключової ролі нотаріуса в превентивному захисті прав людини на, зокрема, нерухоме майно та з метою визначення шляху вирішення проблемних питань, що є актуальними на сьогодні, виникають при реалізації вказаного права, розглянемо процедуру посвідчення договору купівлі-продажу нерухомості іноземцем в Україні.

Для чіткого розуміння важливості процесуальної участі нотаріуса при відчуженні майна шляхом укладення договору купівлі-продажу слід розглянути нормативно-правову базу, якою він керується при посвідченні вказаного правочину. Нормативно-правовими актами, якими нині керується нотаріус при посвідченні договору купівлі-продажу іноземцем, є Цивільний кодекс України (2003), Закони України «Про нотаріат» (1993), «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» (2011), «Про міжнародне приватне право» (2005), Конвенція «Про правову допомогу і правові відносини у цивільних, сімейних та кримінальних справах» (1993) та Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (2012).

Отже, згідно діючого законодавства України операції з нерухомістю підлягають нотаріальному посвідченню. Тобто, до-

говори купівлі-продажу нерухомості, договори дарування чи обміну нерухомості повинні бути нотаріально посвідчені. Вчинення нотаріальних дій відповідно до чинного законодавства України здійснюється уповноваженими на це особами – нотаріусами. Окрім прав щодо посвідчення договорів з нерухомістю, якими наділені нотаріуси, з 1 січня 2013 року, у зв'язку зі змінами у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно нотаріуси ще наділені статусом спеціальних суб'єктів, які здійснюють функції державного реєстратора. Таким чином, з 1 січня 2013 року діє спрощена процедура реєстрації прав на нерухомість, і відтепер громадяни у разі укладення договорів щодо відчуження нерухомості звертаються до нотаріуса за посередством державної реєстрації права власності на придбану нерухомість.

В. Комаров та В. Баранкова правильно звертають увагу на те, що нотаріус у межах своїх повноважень – фахівець, отже, і договори, укладені в нотаріальних органах, є правильними і за формою, і по суті [11, с. 17]. Шляхом виконання нотаріусом обов'язків щодо роз'яснення сторонам договору змісту та наслідків такого договору, а також встановлення волевиявлення та дійсних намірів особи, нотаріус забезпечує захист законних прав та інтересів сторін договору і попереджає можливі порушення прав власності громадян.

Також зазначимо, що нотаріальна дія з посвідчення договорів про нерухомість може розглядатися в аспекті процесуально-правового способу захисту, який здійснює лише нотаріус.

Покупка нерухомого майна іноземцем в Україні майже нічим не відрізняється від купівлі українцем. Для того, щоб придбати нерухомість в Україні, іноземному громадянину, крім матеріальних коштів, необхідний паспорт і його нотаріальний переклад на українську мову та підтвердження легального перебування на території України. Також необхідно відкрити в будь-якому українському банку інвестиційний рахунок, якщо іноземець не знаходиться на території України в якості її постійного жителя (не має в ній постійного місця проживання), а в'їжджає за короткостроковими візами, він може придбати в Україні нерухомість лише як іноземний інвестор. Це діє навіть в тому випадку, якщо ви купуєте квартиру для себе або свого близького родича. Для складання договору купівлі-продажу, наприклад, квартири, продавцю і покупцю нерухомості необхідно мати ідентифікаційний номер.

Якщо іноземець, який бажає придбати нерухомість в Україні, не має ідентифікаційного номера фізичної особи, то такому іноземцю перед укладанням договору купівлі-продажу необхідно його отримати, інакше нотаріус просто не засвідчить договір та угода не відбудеться. Отримати ідентифікаційний номер іноземець може в будь-якій районній державній податковій інспекції або в Державних податкових адміністраціях міста Києва.

Процедура ця нескладна, необхідно лише заповнити анкету з особистими даними та подати копію паспорта. Наприклад, для росіян – це або паспорт громадянина Російської Федерації, або закордонний паспорт. Як правило, через тиждень після подання зазначених документів видається довідка про присвоєння ідентифікаційного номера.

Участь нотаріуса у розробці умов правочину перед його практичним виконанням дозволяє уникнути виникнення спорів про право між сторонами таких правочинів, а також робить їх відносини більш стабільними і передбачуваними, особливо в умовах ринку. Участь нотаріуса дозволяє забезпечити кожну зі сторін правочину правовим захистом уже на стадії оформлення права і договору в той час, як судовий захист може знадобитися пізніше, на стадії спору.

Коли буде виготовлений проект договору купівлі-продажу, його мають прочитати сторони і, якщо все гаразд, то підписати, а нотаріус має зробити на ньому посвідчувальний напис. Для купівлі іноземцем нерухомості в Україні потрібна також згода чоловіка (дружини).

Допускається також об'єднання майна, що є власністю громадян, юридичних осіб і держав, та створення на цій основі змішаних форм власності, в тому числі власності спільних підприємств за участю юридичних осіб і громадян інших держав. Це говорить про те, що будь-яку нерухомість можна купувати на двох, трьох і т.д.

Усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав.

Отже, громадяни іноземних держав і особи без громадянства користуються правами та обов'язками щодо належного їм на території України майна нарівні з громадянами України.

Ми солідарні з М. Галантичем, що найбільш розповсюдженим договором щодо нерухомого майна є договір купівлі-продажу, який в Цивільному кодексі виділяється як самостійний вид [16, с. 213-223], тому пропонуємо закріпити в ЦК особливості укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна іноземними громадянами і виділити в окрему статтю.

При посвідченні правочинів від нотаріуса вимагається не тільки дотримуватись загального порядку вчинення нотаріальних дій та правил діловодства, він зобов'язаний перевірити і питання, що стосуються самого правочину. На думку С. Я. Фурси, до таких питань слід віднести два основні положення: перевірка відповідності угоди вимогам законності та відповідність угоди дійсним намірам сторін. С. Я. Фурса пропонує під умовами відповідності угоди вимогам законності розуміти об'єктивні вимоги закону, які не можуть змінюватися умовами угоди [17, с. 134].

Наприклад, якщо розглядати статтю 1319 Цивільного Кодексу Франції, то вона стверджує, що «нотаріальний акт повністю посвідчує закладені в ньому домовленості» [18]. Безумовна довіра до нотаріального акту визнається перш за все відносно самого факту його існування, а відтак не може піддаватися сумніву з боку третіх осіб і до викладених у ньому домовленостей. Якщо нотаріальний акт зовні відповідає всім формальностям його викладення, особа, яка на нього посиляється, не зобов'язана доводити його справжність. Така презумпція достовірності нотаріального акту може бути заперечена лише внаслідок доведення факту підробки нотаріального акту (його змісту). Зважаючи на те, що нотаріус користується при виконанні делегованих йому повноважень довірою держави, складені та посвідчені ним документи мають володіти особливою доказовою силою. При цьому доказову силу мають не лише оформлений нотаріусом в цілому, документ, а й окремі викладені в ньому констатації. Наприклад, проведення в присутності нотаріуса розрахунків за договором та про відсутність у сторін у зв'язку з цим, взаємних претензій.

Зазначене є особливо актуальним у зв'язку з набранням оборотів процесами, пов'язаними з визнанням, захистом та реалізацією прав власності в нашому суспільстві.

Можна зазначити, що нотаріально посвідчений правочин має більшу гарантованість та стабільність завдяки тому, що при його посвідченні перевіряються правоздатність та дієздатність усіх сторін, подані ними документи. Тобто, нотаріус повно і всебічно аналізує правовідносини, до яких належить конкретний правочин, надає їм правову кваліфікацію і відповідно до цього встановлює, чи відповідає зміст правочину цим вимогам. Це забезпечує осіб, що звернулись за вчиненням нотаріальної дії, від помилок при здійсненні їхньої волі, чітко розмежує

їхні права та обов'язки. Крім того, нотаріус попереджає про можливі правові наслідки правочину; виступає як юридичний радник сторін, щоб їхня необізнаність не зашкодила їм у здійсненні їхніх прав та інтересів. Це робить взаємовідносини сторін зрозумілими та визначеними.

Переваги нотаріальної форми, як вказує С. Я. Фурса, полягають і в тому, що нотаріус зобов'язаний перевірити законність і достовірність правочину. Особа, яка уклала нотаріально посвідчену угоду, має право вимагати від іншої сторони угоди виконання зобов'язань у безспірному порядку [19, с. 665].

Нотаріальне посвідчення правочинів має полегшувати доказування в разі виникнення спору, оскільки доводить сам факт вчинення правочину, його зміст тощо. Слід зазначити, що факт вчинення правочину, який вимагає обов'язкового нотаріального посвідчення, не можна довести жодним іншим способом, окрім нотаріального посвідчення.

Висновки. На сьогодні процес реформування українського законодавства пов'язаний із гармонізацією публічно-правових та приватно правових засад, насамперед це стосується відносин власності. Тому потрібно більшого значення приділяти правовим аспектам врегулювання цивільно-правових відносин між громадянами різних країн. Потрібно передбачити в нашому законодавстві, а зокрема в Законі України «Про нотаріат» окрему статтю, яка буде регулювати вчинення нотаріальних дій виключно з іноземними громадянами та особами без громадянства. Також пропонуємо закріпити в Цивільному кодексі України особливості укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна іноземними громадянами.

У доктрині звертається увага на те, що без можливості захисту всі права позбавляються зовнішньої опори та є «пустим звуком»; кожному праву, у випадку його порушення, надається можливість бути захищеним.

Отже, механізм захисту права починає діяти тоді, коли існує перешкода у здійсненні або порушенні, або погрозі порушення права власності.

Таким чином, інституту нотаріату в правовій державі приділяється одна з ключових ролей не тільки в наданні правової допомоги фізичним та юридичним особам і в забезпеченні їхньої правової безпеки, але й у запобіганні спорів між учасниками договірних відносин різних країн світу.

Література:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
2. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
3. Загальна декларація прав людини, прийнята Генеральною Асамблеєю ООН 10 листопада 1948. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до документа: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/995_015.
4. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод. Рада Європи, Міжнародний документ від 04.11.1950. [Електронний ресурс]. – Режим доступу до документа: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_004.
5. Міжнародне приватне право: [навч. посіб.] / За ред. С. Г. Кузьменка. – К.: Центр учбової літератури, 2010. – 316 с.
6. Закон України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» від 22.09.2011 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 19-20. – Ст.179.
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 // Відомості Верховної Ради України. 2002. – № 3-4. – Ст.27.
8. Земельний кодекс України від 18.12.1990 [Електронний ресурс]. – Режим доступу до документа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/561-12>.
9. Слисєва О. В. Правове регулювання припинення права власності іноземних осіб та осіб без громадянства на земельні ділянки, які не можуть перебувати у власності таких осіб // Збірник наукових праць. В 2 ч. / Редкол.: С. А. Єрохін, В. Ф. Погорілко, Я. М. Шевченко та ін. – К.: Національна академія управління, 2004. – Ч. 2. – С. 424.

10. Підпригора О. А. Основи римського приватного права. – К., 1995. – С. 264.
11. Комаров В. В. Нотаріат: перспективи унормування, законодавство, судова практика / В. В. Комаров, В. В. Баранкова. – Х.: «Право», 2008. – 536 с.
12. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 // Відомості Верховної Ради України. 1998. – № 46-47. – Ст.280.
13. Деякі проблеми використання іноземцями земель сільськогосподарського призначення в Україні / Харитонova Т. Є. // МИТНА СПРАВА. – №5(89)'2013. – Частина 2. – Книга 2. – С. 261-267.
14. Закон України «Про нотаріат» станом на 8 травня 2014 р. // Відомості Верховної Ради. – 1993. – № 39. – Ст. 383. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>.
15. Кармаза О. О. Засоби та способи захисту прав суб'єктів житлових відносин. // Проблеми цивільного та підприємницького права в Україні. Часопис Київського університету права. – 2012. – № 2 – С. 154-157.
16. Галянтич Н. К. Нотаріальний порядок удостоверення договорів куплі-продажу жилья (проблеми державної реєстрації) / Н. К. Галянтич // Международный сборник статей. Выпуск 2 «Нотариальный процесс» / Под ред. д. ю. н., проф. С. Я. Фурсы. – К.: ЦУЛ, 2013. – 480 с.
17. Фурса С. Я., Фурса С. І. Нотаріат в Україні, теорія і практика: [навч. посібник] для студ. вищ. навч. закл. – К.: А.С.К., 2008. — 295 с.
18. Умови визнання права власності нотаріусом [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.premier-alliance.ua/ua/announces/1602>.
19. Теорія нотаріального процесу: Науково-практичний посібник / За заг. ред. С. Я. Фурси. – К.: Алерта; Центр учбової літератури, 2012. – 920 с.

Федоренко Т. В. Некоторые аспекты нотариальной защиты частной собственности иностранцев в Украине

Аннотация. В статье исследуются вопросы нотариальной защиты частной собственности иностранных граждан в Украине. Анализируются нормативно-правовые акты, в соответствии с которыми осуществляется защита прав собственности иностранных граждан нотариусом.

Ключевые слова: право собственности, иностранец, защита права собственности, недвижимость, нотариальная защита.

Fedorenko T. Some aspects of notaries private property of protection of foreigners in Ukraine

Summary. The article examines the protection of private property of foreign citizens in Ukraine. Analyzed regulations, which govern the protection of property rights of foreign nationals by the notary.

Key words: property rights, foreigner, protection of property rights, real estate, notary protection.