



УДК 347.961.9

**В. Орзіх,**

голова Методичної ради нотаріату  
Головного управління юстиції в Одеській області,  
приватний нотаріус

**В. Шевченко,**

кандидат юридичних наук,  
Заступник Голови Методичної ради нотаріату  
Головного управління юстиції в Одеській області,  
приватний нотаріус

**Ю. Орзіх,**

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права  
Національного університету «Одеська юридична академія»,  
приватний нотаріус

## ДЕЯКІ ЗМІНИ В ОРГАНІЗАЦІЇ І ДІЯЛЬНОСТІ НОТАРІАТУ УКРАЇНИ В УМОВАХ ЙОГО РЕФОРМУВАННЯ

Євроінтеграційні процеси, що проходять в Україні, потребують реформування системи державних і недержавних органів, що надають юридичні послуги фізичним та юридичним особам. Серед цих органів важливе місце займає нотаріат, який за своєю природою виконує юрисдикційну та правоохоронну функції, що обумовлює його найбільш неопосередкований зв'язок із судовою діяльністю.

У сьогоденні є підстави вважати нотаріат функціонально близьким одночасно до судової влади і інституту адвокатури. Обумовлено це тим, що нотаріат, згідно з фундаментальними принципами нотаріату латинського типу, покликаний супроводжувати усі юридичні дії в умовах безспірних справ, надаючи юридичну вірогідність своїм клієнтам, упереджуючи будь-які спори та судові процеси [1]. Це закріплено Міжнародним союзом нотаріату, членом якого Україна є з 2013 року, та виводить нотаріат України на якісно інший рівень, відповідно до якого нотаріат стає органом превентивного правосуддя.

У зв'язку з цим актуальним є реформування нотаріату України з метою приведення його організацію та діяльність у відповідність з вимогами

Міжнародного союзу нотаріату та європейськими стандартами якості та обсягів нотаріальних послуг. Серцевиною реформування нотаріату повинна бути якісна зміна обсягу його повноважень та порядку доступу до професії нотаріуса, підвищення кваліфікації вже практикуючих нотаріусів.

Теоретично обґрунтованим та практично доцільним у цьому зв'язку є спроба надати сучасним українським нотаріусам нові повноваження та удосконалити існуючі: (1) з представництва осіб, що звернулися по вчинення нотаріальних дій до нотаріуса, з метою вчинення нотаріальних дій та збирання документів, що необхідні для вчинення таких дій; (2) з провадження медіації з метою позасудового врегулювання конфліктів, що виникли або можуть виникнути між суб'єктами правовідносин; (3) з видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно, право на яке реєструється вперше; (4) з посвідчення правочинів виключно за місцезнаходженням (місцем реєстрації) нерухомого та рухомого майна; (5) з виключно контрольних та інформаційних функцій при сплаті податку на доходи фізичних осіб, отримані від продажу, прийняття у дар та спадкуванні майна; (6) з державної реєстрації юридичних осіб та





фізичних осіб-підприємців; (7) з користування іншими (крім тих, якими вже користуються нотаріуси) Державними та Єдиними реєстрами, базами тощо, з правом отримання з них відповідних витягів, виписок, інформацій тощо.

Звісно, що вищенаведений перелік потребує більш детальної змістовної характеристики. Ці пропозиції мають бути відображені в законі, але ж до того докладно та переконливо обґрунтовані теоретично, з використанням сучасної нотаріальної практики.

1) Практика нотаріату ілюструє зростання попиту серед населення на представницькі послуги нотаріуса, безпосередньо пов'язані з вчиненням у майбутньому певних нотаріальних дій чи безпосередньо пов'язані із вчиненими у минулому нотаріальними діями, але не є прямо нотаріальними.

Надання нотаріусом таких послуг юридично не має достатнього законодавчого підґрунтя, але має логічну аргументацію, оскільки саме нотаріус найкраще знає, які документи та як вони повинні бути оформлені, потрібні для вчинення тієї чи іншої нотаріальної дії. Це питання набирає особливої актуальності при здійсненні спадкових прав, адже дуже часто спадкоємці не мають можливості займатися судовими процесами, пов'язаними з отриманням певної інформації та документів, доказом певних фактів, необхідних для спадкування. Такі послуги також є актуальними у всіх галузях нотаріальної діяльності. Отже, потреба суспільства у кваліфікованих представницьких повноваженнях нотаріуса є актуальною та потребує легітимізації.

Представницькі повноваження нотаріуса законодавчо закріплені у пункті 1 Порядку надання відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, відповідно до якого нотаріуси мають доступ до Єдиного державного реєстру через Реєстраційний портал на підставі відповідних договорів з технічним адміністратором, при вчиненні нотаріальних дій.

Також здійснення нотаріусом представницьких повноважень передбачено пунктом 162 Порядку ведення Державного земельного кадастру, згідно якого витяги з Державного земельного кадастру про земельну ділянку надаються також нотаріусами під час вчинення нотаріальних дій за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру. Згідно пунктам 166, 175 цього Порядку нотаріус за дорученням власника земельної ділянки отримує витяг з Державного земельного кадастру під час вчинення нотаріальної дії щодо такої земельної ділянки.

Ці представницькі повноваження були надані нотаріусу задля зменшення навантаження на державні органи, зменшення черг, звільнення звичайних громадян від необхідності витрачання часу на пошук кваліфікованих представників для збору та отримання документів, необхідних для вчинення певної нотаріальної дії. Клієнт, що звернувся до нотаріуса для вчинення нотаріальної дії, повинен отримати повний комплекс послуг, не замислюючись над тим, яких документів йому не вистачає, чи належним чином вони оформлені, чи відповідають вони діючому законодавству, як та де їх отримати чи виправити.

Ця пропозиція має переконливе обґрунтування у французькому нотаріаті, де нотаріус є практично єдиною фігурою, що постає на шляху клієнта до встановлення та реєстрації його прав на нерухомість, реалізуючи таким чином принцип «єдиного вікна».

Отже, наділення нотаріусів України правом здійснення представницьких повноважень від імені своїх клієнтів надасть можливість нотаріусам: здійснювати представництво своїх клієнтів у державних, судових органах та приватних організаціях усіх рівнів та підпорядкованості; звільнить фізичних та юридичних осіб від необхідності витрачання часу на збір та отримання документів, необхідних для вчинення нотаріальної дії; здійснювати представництво клієнтів у судових процесах





задля захисту їх законних прав та інтересів.

2) Інститут медіації (інститут поза-судового примирення сторін) не є новим та широко застосовується у таких країнах Європи, як Німеччина та Франція. Медіативними повноваженнями у галузях сімейного, цивільного, комерційного права володіють нотаріуси та адвокати [2].

Наявність законодавчо закріплених повноважень у сфері медіації дасть можливість нотаріусам: упереджувати майбутні сторони контрактів від правопорушень та їх небажаних наслідків у вигляді відповідальності; сприяти юридичній обізнаності суб'єктів правовідносин навіть за умови відсутності обов'язкового нотаріального посвідчення договору (контракту); упереджувати появу переддоговірного конфлікту між майбутніми сторонами контракту, що зменшує судове навантаження; здійснювати досудове урегулювання спірних ситуацій та конфліктів, що впливають з існуючих договірних стосунків сторін, що зменшує судове навантаження; проведення переговорів та установчих зборів юридичних осіб зі складною структурною організацією; упереджувати сімейні конфлікти, що засновані на складнощях інституту шлюбного контракту, спадкування, реалізації аліментних прав та виконання обов'язків, що дає можливість збереження основного осередку суспільства – сім'ї.

3) Нотаріуси України вже багато років здійснюють різного роду реєстраційні повноваження, які передбачають існування чималого досвіду у сфері здійснення реєстраційних повноважень та належного нормативно-правового забезпечення такої діяльності. Тенденція, що спостерігається останніми роками, свідчить на користь постійного розширення повноважень нотаріусів у сфері здійснення реєстраційних повноважень. Таким чином, надання нотаріусам повноважень щодо видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно, право на яке реєструється вперше,

лише продовжить вектор руху законодавця. Важливим є те, що нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого з 01.01.2013 року покладено виконання реєстраційних функцій у державному реєстрі речових прав, не отримає додаткового фінансування, у тому числі державного, за виконання цих реєстраційних функцій. В свою чергу, утримання органів державної реєстрації прав здійснюється за рахунок державного бюджету. Державні реєстратори реєстраційних служб України одержують заробітну плату з державного бюджету виключно за виконання ними функцій державного реєстратора прав та їх обтяжень. До того ж, сьогодні чисельність нотаріусів в Україні в кілька разів перевищує чисельність державних реєстраторів у реєстраційних службах. Отже, надання таких повноважень нотаріусам дає можливість зменшити навантаження на органи державної реєстрації з боку населення, збільшити рівень доступності до державних послуг, зменшити рівень корупції у органах державної реєстрації тощо.

У сьогоднішні всі економічні та законодавчі умови для розширення повноважень нотаріуса як державного реєстратора прав та надання нотаріусу права здійснювати функції державного реєстратора як при вчиненні нотаріальних дій з нерухомим майном (існуючі повноваження), так і при видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно, що реєструється вперше (нове повноваження). Як і при здійсненні існуючих повноважень державного реєстратора, так і при здійсненні нових повноважень нотаріус буде формувати облікову справу та надсилати її до органу державної реєстрації прав для формування реєстраційної справи та подальшого довічного зберігання в архіві органу державної реєстрації прав.

Також важливо враховувати, що розширення повноважень нотаріуса як спеціального суб'єкта, на якого покладено функції державного реєстратора прав на нерухоме майно та їх об-



тяжень, призведе до значної економії бюджетних коштів, які спрямовуються на фінансування та утримання органів державної реєстрації прав та державних реєстраторів.

4) До 2008 року посвідчення нотаріусами договорів щодо відчуження та застави нерухомого та рухомого майна відбувалося тільки за місцезнаходженням (місцем реєстрації) такого майна. При цьому усі обов'язкові платежі, у тому числі податок на доходи фізичних осіб, сплачувались за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса. Такою процедурою досягався певний баланс у міжбюджетних відносинах.

У 2008 році було внесено зміни до статті 55 Закону України «Про нотаріат» та передбачено можливість посвідчення нотаріусами також за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін договору, що призвело до: – істотного порушення конституційного принципу бюджетної системи України у справедливому та неупередженому розподілі суспільного багатства; – багатомільйонного дефіциту державного бюджету та місцевих бюджетів сіл та селищ за рахунок неналежного спрямування податку на доходи фізичних осіб; – дисбалансу у сфері міжбюджетних відносин; – зниження рівня фінансової самостійності та самозабезпеченості регіонів в Україні; – дестабілізації у сфері нотаріату; – зменшення чисельності нотаріусів у селах та селищах, незабезпечення населення сіл та селищ нотаріальними послугами, тощо. [3] Тепер в багатьох районах областей України взагалі відсутні державні та приватні нотаріуси у зв'язку з відтоком нотаріальних дій до крупних міст.

Відтак, з метою удосконалення чинного законодавства з питань належного спрямування податку на доходи фізичних осіб до місцевих бюджетів за місцезнаходженням (місцем реєстрації) відчужуваного нерухомого та рухомого майна, та з метою поповнення держав-

ного бюджету та місцевих бюджетів, реалізації конституційного принципу бюджетної системи України у справедливому та неупередженому розподілі суспільного багатства, стабілізації у сфері нотаріату, актуальним є прийняття Закону про внесення змін до статей 55 та 73 Закону України «Про нотаріат» щодо можливості посвідчення нотаріусами договорів відчуження та застави нерухомого та рухомого майна тільки за місцезнаходженням (місцем реєстрації) цього майна [3].

5) З 2005 року нотаріуси виконують контрольну та інформаційну функції при сплаті податку на доходи фізичних осіб, отримані від продажу, прийняття у дар та спадкуванні майна.

Податок на доходи фізичних осіб, отримані від продажу майна згідно статтями 172 та 173 Податкового кодексу України, нараховується та сплачується платником податку до посвідчення нотаріусом договору купівлі-продажу майна, про що нотаріусом подається відповідна інформація до податкового органу. При цьому згідно статті 179 Податкового кодексу України обов'язок платника податку щодо подання річної декларації вважається виконаним.

Податок на доходи фізичних осіб, отримані від прийняття у дар та спадкуванні майна, згідно статті 174 Податкового кодексу України нараховується та сплачується платником податку до посвідчення нотаріусом договору дарування (видачі свідоцтва про право на спадщину) тільки обдарованим (спадкоємцем) – нерезидентом України. Обдаровані (спадкоємці) – резиденти України – нараховують та сплачують податок на доходи фізичних осіб у наступному за звітним році після подання річної декларації. Про такі доходи нотаріусом подається відповідна інформація до податкового органу. Отже, практично весь податок на доходи фізичних осіб, отриманий від прийняття у дар та спадкуванні майна, сплачується платниками у наступному за звітним роком, що призводить до: – несвоєчасного зарахування податку на доходи фізичних





осіб до державного та місцевих бюджетів сіл та селищ; – несвоєчасного поповнення доходної частини державного та місцевих бюджетів; – зниження рівня фінансової самостійності та самозабезпеченості регіонів в Україні; – навантаження податкових органів з боку населення тощо.

Відтак, з метою удосконалення чинного законодавства з питань збільшення доходної частини державного та місцевих бюджетів шляхом швидкого спрямування до державного та місцевих бюджетів податку на доходи фізичних осіб, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок нерухомого та рухомого майна, актуальним є прийняття Закону про внесення змін до Податкового кодексу України щодо сплати податку на доходи фізичних осіб до нотаріального посвідчення договору дарування та до видачі нотаріусом свідоцтва про право на спадщину.

6) Враховуючи підписання політичної частини Угоди про асоціацію України з Європейським Союзом 21 березня 2014 р. та планування згодом підписання економічної частини цієї Угоди, створення сприятливих умов для інвестицій і заохочення конкуренції становлять фундамент для розвитку підприємництва в Україні. Одним з кроків, які не потребують фінансових затрат держави, є спрощення процедури реєстрації підприємницької діяльності шляхом надання нотаріусу повноважень державного реєстратора у сфері державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

Згідно статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» державна реєстрація юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців – це засвідчення факту створення або припинення юридичної особи, засвідчення факту набуття або позбавлення статусу підприємця фізичною особою, а також вчинення інших реєстраційних дій, які передбачені цим Законом, шляхом внесення відповідних записів до Єдиного державного реєстру [4].

Згідно статті 1 Закону України «Про нотаріат» нотаріат в Україні – це система органів і посадових осіб, на яких покладено обов'язок посвідчувати права, а також факти, що мають юридичне значення, і вчиняти інші нотаріальні дії, передбачені Законом України «Про нотаріат», з метою надання їм юридичної вірогідності [3]. До того ж, як зазначалося, нотаріуси вже мають доступ до державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців як користувачі.

Відтак, з метою спрощення умов ведення бізнесу в Україні, створення сприятливих умов для іноземних інвестицій в Україну та передумов для економічного зростання в Україні, зменшення навантаження на суб'єктів підприємницької діяльності та на органи державної реєстрації актуальним є надання нотаріусу повноважень державного реєстратора у сфері державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців.

7) Належне технічне забезпечення діяльності нотаріуса шляхом організації його доступу до певних існуючих та у майбутньому створених державних, єдиних та інших реєстрів надасть можливість повноцінно та належним чином надавати нотаріальні послуги. Відтак, доцільним є надання нотаріусу повноважень щодо користування такими Державними та Єдиними реєстрами, базами тощо, з правом отримання з них відповідних витягів, виписок, інформацій, як-от: – Державний реєстр фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів, користування яким необхідно при вчиненні будь-якої нотаріальної дії майнового характеру; – Державний реєстр актів цивільного стану громадян, користування яким необхідно при вчиненні будь-якої нотаріальної дії майнового характеру з метою встановлення правового режиму майна (спільна сумісна чи особиста приватна власність), та при оформленні спадщини, з метою встановлення дійсного кола спадкоємців, їх родинних відносин та захисту







їх законних прав та інтересів тощо; – Інтегрований національний банк даних (ІНБД) про транспортні засоби (в частині даних про викрадені транспортні засоби, про викрадені чи загублені реєстраційні документи, державні номерні знаки), користування яким необхідно при вчиненні будь-якої нотаріальної дії з транспортним засобом для захисту прав та законних інтересів зацікавлених осіб; – База даних «Банкрутство» (як зареєстрованого користувача бази), користування яким необхідно при вчиненні будь-якої нотаріальної дії майнового характеру за участю юридичної особи з метою захисту прав та законних інтересів зацікавлених осіб; – Державний земельний кадастр, право користування яким щодо отримання витягів про земельну ділянку для вчинення нотаріальної дії із цією земельною ділянкою для нотаріуса закріплене з початку 2013 року Законом «Про державний земельний кадастр», але, на жаль, до цього часу є технічно неможливим.

З приводу усіх наведених пропозицій цілком закономірним є проведення змін у порядку доступу до професії нотаріуса та порядку підвищення його кваліфікації, оскільки запровадження усіх пропозицій потребує наявності у нотаріуса знань не лише у сфері нотаріальної діяльності, але й у сфері представницької діяльності, податкового консалтингу, експертизи нерухомості, проведення переговорів, психології ведення переговорів майбутніх сторін контракту, бухгалтерії тощо.

Принципи Міжнародного союзу нотаріату наголошують на найвищому рівні професійної підготовки нотаріусів. З огляду на це пропонується створення професійного навчального закладу для підготовки нотаріусів, який буде засновано на принципі повної самоопукності (госпрозрахунку) за рахунок контрактних коштів. В деяких регіонах доцільним може бути створення місцевих осередків профільного навчального закладу, у тому числі у складі юридичних вищих навчальних закладів.

Профільний навчальний заклад передбачатиме залучення практикуючих нотаріусів до викладання теоретичного та практичного матеріалу, проходження короткотермінової ознайомчої практики на базі нотаріальних контор, нотаріусів-викладачів за умови наявності згоди клієнта нотаріуса та додержання законодавства щодо нотаріальної таємниці та таємниці персональних даних. Також обов'язковим є залучення спеціалістів з різних видів діяльності, що прямо не пов'язані на даний час із вчиненням нотаріальної дії.

Подібна практика вже багато років існує у багатьох країнах Європи. Так, французька система підготовки нотаріусів передбачає декілька шляхів отримання доступу до професії нотаріуса. Першою і обов'язковою умовою є наявність базової юридичної освіти на рівні бакалавра. Наступним етапом може бути університетський шлях або «професійний» шлях. Університетський шлях передбачає отримання «вищого диплому нотаріату» після проходження дворічного профільного навчання, поєднуючи теоретичне навчання з проходженням практики у нотаріальній конторі [5]. «Професійний» шлях передбачає приділення уваги практичним навичкам майбутніх нотаріусів завдяки проходженню дворічного стажування у нотаріальній конторі після закінчення курсів у Центрі професійного нотаріального навчання. У будь-якому разі, незалежно від обраного шляху, строк навчання кандидата на зайняття посади нотаріуса у Франції не може бути меншим, ніж 7 років. Задля розширення професійної компетенції нотаріальної спільноти законодавством Франції передбачається можливість доповнення базової нотаріальної освіти дипломами, що не мають відношення до нотаріальної діяльності, але ж включають різного роду комерційні школи та іноземні навчальні заклади. Невід'ємною частиною освіти нотаріуса Франції є постійне підвищення його кваліфікації шляхом проведення щорічних навчань, які проходять на базі Регіонального університету нотаріату [5].





Висновком по наведеним пропозиціям є те, що нотаріат України, за умови належного нормативно-правового підґрунтя, може зіграти важливу роль у суттєвому зменшенні бюджетних витрат та реалізації євроінтеграційного потенціалу України з метою зайняття нею у майбутньому гідного місця серед країн-членів Європейського союзу.

**Ключові слова:** нотаріат, євроінтеграція, державна реєстрація, економія бюджету.

*У статті розглядаються питання зменшення бюджетних витрат та забезпечення належного рівня євроінтеграції України за рахунок змін в організації та діяльності нотаріату України.*

*В статье рассматриваются вопросы уменьшения бюджетных затрат и обеспечения надлежащего уровня евроинтеграции Украины за счет изменений в организации и деятельности нотариата Украины.*

*In the article are considered the questions of reducing budget costs and*

*ensuring appropriate level of Ukraine's European integration due to changes in the organization and activities of the notary Ukraine.*

#### Література

1. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://www.uinl.org/146/fundamental-principles-of-the-latin-type-notarial-system->.

2. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://brg-law.ru/rechtsanwaelte/Rechtsanwalt%20Notar%20Loth.html>.

3. Про нотаріат : Закон України від 02 вересня 1993 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 34. – Ст. 383.

4. Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців : Закон України від 15 травня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 31-32. – Ст. 263.

5. [Електронний ресурс] – Режим доступу : [http://www.paris.notaires.fr/sites/default/files/plaquette\\_chambre\\_2013\\_traduction\\_russe\\_ru.pdf](http://www.paris.notaires.fr/sites/default/files/plaquette_chambre_2013_traduction_russe_ru.pdf). – С. 13.

6. [Електронний ресурс] – Режим доступу : [http://www.paris.notaires.fr/sites/default/files/plaquette\\_chambre\\_2013\\_traduction\\_russe\\_ru.pdf](http://www.paris.notaires.fr/sites/default/files/plaquette_chambre_2013_traduction_russe_ru.pdf). – С. 14.

