

УДК 347.961.1;4: 347.75:349.412

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.91.1.67>

ЗАПРОВАДЖЕННЯ Е-НОТАРІАТУ В УКРАЇНІ: АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ НОТАРІАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА РОЛЬ ТЕОРІЇ НОТАРІАЛЬНОГО ПРОЦЕСУ (НА ПРИКЛАДІ ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН)

Фурса С.Я.,
*доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри міжнародного
та приватного права,
Київський університет права
Національної академії наук,
заслужений юрист України
ORCID:0000-0002-3023-528,
e-mail: fursa_2003@ukr.net*

Фурса С.Я. Запровадження е-нотаріату в Україні: актуальні проблеми нотаріальної діяльності та роль теорії нотаріального процесу (на прикладі посвідчення договорів, що виникають із земельних правовідносин).

У статті проаналізовані актуальні проблеми із запровадженням у нотаріальну діяльність штучного інтелекту та цифровізації нотаріату, загалом. Акцент зроблено на ролі вчених та теорії нотаріального процесу у запровадженні таких технологічних новел. Авторка наголосила, що вчені повинні передбачати не тільки позитивні наслідки впровадження нових технологій у нотаріальну діяльність, а й визначати можливі ризики таких новел. Зокрема, якщо згідно відповідних актів штучний інтелект прийматиме рішення, то хто за такі рішення нестиме відповідальність? Проаналізовано запровадження у нотаріальну діяльність так званих “типових документів” (довіреність, заява, договір), які можуть не відповідати волі особи, яка бажає нотаріально посвідчити конкретний договір. В такому випадку на підставі ч. 3 ст. 203 Цивільного кодексу України [1] (далі – ЦК) посвідчений правочин має бути визнаний недійсним, оскільки волевиявлення у “типовому проєкті правочину, договорі” не буде відповідати внутрішній волі особи, яка звернулася за його посвідченням. Саме сторони мають формувати істотні умови договору, виходячи із конкретної життєвої ситуації, бо інакше, якщо вони цього не зроблять, то нотаріус не зможе посвідчити такий договір. Їх волевиявлення на посвідчення відповідного конкретного договору має бути вільним, а не вмонтованим у “проєкт типового договору”. Проаналізовані ризики, які настали із тестуванням системи е-нотаріату, були розголошенні персональні дані громадян щодо посвідчених довіреностей, заповітів, тобто порушений принцип нотаріальної таємниці. Зосереджена особлива увага на правочинах, договорах, що виникають із земельних відносин, проаналізовано їх нотаріальне посвідчення та судову практику. Внесені пропозиції щодо співпраці вчених із нотаріусами на базі наукових підходів та необхідності внесення змін до законодавства при запровадженні глобальних змін в нотаріальну діяльність як-то цифровізація нотаріату, необхідність врахування природи нотаріату як органу безспірної юрисдикції, який базується на принципі нотаріальної таємниці. Висловлені додаткові аргументи щодо негативних наслідків запровадження е-нотаріату.

Ключові слова: е-нотаріат, теорія нотаріального процесу, земельна ділянка, нотаріальне посвідчення, договір, земельні правовідносини, правовласності, речові права, особистий, земельний сервітут, суперфіцій.

Fursa S.Ya. Introduction of e-notarial services in Ukraine: current problems of notarial activities and the role of the science of notarial process (on the example of certification of contracts arising from land legal relations).

The article analyzes the current problems with the introduction of artificial intelligence into notarial activities and the digitalization of notarial services in general. The emphasis is on the role of scientists and the theory of the notarial process in the introduction of such technological novelties. The author emphasized that scientists should foresee not only the positive consequences of the introduction of new technologies into notarial activities, but also determine the possible risks of such novelties. In particular, if, according to the relevant acts, artificial intelligence makes decisions, who will be responsible for such decisions? The introduction of so-called “standard documents” (power of attorney, statement, contract) into notarial activities is analyzed, which may not correspond to the will of the person who wishes to notarize a specific contract. In this case, on the basis of Part 3 of Article 203 of the Civil Code, the certified transaction should be recognized as invalid, since the expression of will in the “standard draft of a transaction, contract” will not correspond to the internal will of the person who applied for its certification. It is the parties themselves who must form their essential terms of the contract, based on a specific life situation, because otherwise, if they do not do this, the notary will not be able to certify such a contract. Their expression of will to certify the relevant specific contract must be free, and not built into the “draft of a standard contract”. The risks that arose with the testing of the e-notary system were analyzed, personal data of citizens regarding certified powers of attorney, wills were disclosed, that is, the principle of notarial secrecy was violated. Special attention is focused on transactions, contracts arising from land relations, their notarial certification and judicial practice were analyzed. Proposals are made regarding the cooperation of scientists with notary practitioners based on scientific approaches and the need to amend the legislation when introducing global changes in notarial activities, such as the digitalization of notary services, the need to take into account the nature of notary services as a body of unchallenged jurisdiction based on the principle of notarial secrecy. The author put forward additional arguments regarding the negative consequences of the introduction of e-notary services.

Key words: e-notarial services, theory of notarial process, land plot, notarial certificate, contract, land legal relations, property rights, real rights, personal, land easement, superficies).

Постановка проблеми. Під час війни для громадян України та фахівців на перший план вийшли відомості з фронту, перспективи можливого укладання миру і безліч інших питань, які пов'язані, зокрема, з евакуацією, роботою тощо. Тому комусь можуть здатися не актуальними питання про розвиток теорії нотаріального процесу, оскільки це не на часі.

Однак, авторка вважає за доцільне звернути увагу на той аспект, що у 2023 році до Закону України «Про нотаріат» [2] було внесено чотири правки, а у 2024 році - три. Крім того, Постановою Кабінету Міністрів України про “Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану” [3] станом на 04.06.2025 р. були внесені зміни до законодавства про нотаріат і цією Постановою врегульовано досить важливі питання з посвідчення певних видів правочинів, що додатково свідчить про актуальність дослідження вченими проблем законодавчого регулювання нотаріальної діяльності. Закон України «Про нотаріат», прийнятий у 1993 році, потребує ґрунтовного переосмислення і узгодження з кардинальними змінами у матеріальному праві, які мали місце у 2004 році у зв'язку із запровадженням нового Цивільного кодексу України (далі-ЦК), Сімейного кодексу України [4] (далі – СК), внесенням змін до інших нормативних актів, зокрема, й Земельного кодексу України [5] (далі – ЗК).

З іншого боку, викликають занепокоєння й інші процеси, зокрема, цифровізація нотаріату, запровадження тестування системи е-нотаріату, яке показало хибні сторони таких новел, які були запровадженні без публічного обговорення вченими із нотаріусами.

Метою статті є науковий аналіз наслідків, який виникли із запровадженням е-нотаріату в Україні щодо порушення базового принципу нотаріальної таємниці. На прикладі договорів, які виникають із земельних правовідносин, розкрити особливості їх нотаріального посвідчення з метою вдосконалення процедур, які істотно впливають на охорону і захист прав та інтересів суб'єктів нотаріального провадження.

Стан опрацювання. Питання цифровізації нотаріату досліджували вчені у своїх працях [6] і робили акцент на позитивних і негативних аспектах таких новел. Проблеми про які попереджали автори настали дуже швидко, майже в перші дні початку тестування системи е-нотаріату мало

місце розголошення нотаріальної таємниці. Тому тема запровадження е-нотаріату в Україні потребує подальшого наукового дослідження та вирішення з метою забезпечення гарантій прав осіб.

Виклад основного матеріалу. У цьому році запуск е-нотаріату розцінюється як пріоритетний напрямок роботи Мін'юст[7]. Сьогодні багато говорять й про запровадження штучного інтелекту в нотаріальну діяльність, зокрема, зазначають про таке: «Штучний інтелект – це комплекс цифрових технологій, здатних аналізувати великі обсяги інформації, приймати рішення, прогнозувати ризики та автоматизувати рутинні процеси. У сфері нотаріату це може мати низку практичних застосувань: автоматичне формування типових документів (довіреностей, заяв, договорів тощо); первинні юридичні консультації за допомогою цифрових помічників»[8].

Авторкою з наведеної вище публікації взято до уваги лише небезпечні моменти, які свідчать про захоплення правниками новими технологічними проривами. Тому виникає запитання, а чим має відрізнитися діяльність науковців на стадії впровадження штучного інтелекту у різні сфери життя нашого суспільства? Вчені повинні передбачати не тільки позитивні наслідки впровадження нових технологій у професійну діяльність, зокрема, у нотаріальну, а й визначати можливі ризики таких новел. Зокрема, у наведеній вище цитаті авторкою підкреслено, що штучний інтелект прийматиме рішення, але хто за такі рішення нестиме відповідальність? Що означає таке поняття як “типовий документ” (довіреність, заява, договір тощо), якщо до нотаріуса звертається конкретний суб’єкт, який бажає посвідчення правочину, що відповідатиме його волі. В такому випадку на підставі ч. 3 ст. 203 ЦК посвідчений правочин має бути визнаний недійсним, оскільки волевиявлення у “типовому проєкті правочину, договорі” не буде відповідати внутрішній волі особи, яка звернулася за його посвідченням. Тут питання полягає в тому, що в особи не залишатиметься іншого вибору як погодитися на “типовий проєкт”, який наближений до її волі, а не складений відповідно до ситуації, в якій така особа опинилася та відповідно саме до її волі. Крім того, у Цивільному кодексі України мають місце договори, де саме сторони мають формувати їх істотні умови, виходячи із конкретної життєвої ситуації, бо інакше, якщо вони цього не зроблять, то нотаріус не зможе посвідчити такий договір. Їх волевиявлення на посвідчення відповідного конкретного договору має бути вільним, а не вмонтованим у “проєкт типового договору”.

Поки авторка писала цю статтю розпочалося тестування е-нотаріату нотаріусами, яке зразу ж потягнуло негативні наслідки не тільки для нотаріату в цілому, а і для отримувачів нотаріальних послуг, оскільки була розголошена нотаріальна таємниця. У ході роботи з навчальною версією системи е-нотаріат стали доступними справжні дані з Єдиного реєстру довіреностей і Спадкового реєстру, включно з інформацією про заповіти. Це, на думку НПУ, є грубим порушенням законодавства про нотаріальну таємницю та прав громадян. Тому НПУ просила зупинити тестування системи е-нотаріату [9], а також були розголошенні персональні дані громадян, що продемонстровано вже на етапі тестування [10].

Звертаючись до нотаріуса особа не повинна говорити йому про те, який правочин вона хоче посвідчити, а їй необхідно розповісти йому свою життєву ситуацію та висвітлити свою волю, якого правового результату посвідченням правочину вона бажає досягти. Саме нотаріус, із урахуванням цих обставин, має запропонувати заявнику найкращий варіант охорони його безспірних прав та інтересів та разом із ним визначитись із найкращим видом правочину чи договору, а далі на клопотання заявника допомогти йому скласти проєкт відповідного нотаріального акту для узгодження.

Комусь може здаватися дуже простим питання надання консультацій, тому вони готові наділити такими повноваженнями штучний інтелект. Однак, перед висловленням такої пропозиції варто було б усвідомити, що переважна більшість питань в юриспруденції дуже складні і доволі часто інформація з одного питання може кваліфікуватися за різними нормативними актами та має сприйматися системно. Наприклад, до останнього часу в нотаріальній практиці використовується таке поняття як “генеральна довіреність”, проте у законодавстві відсутнє таке поняття, тому компетентними органами надаються роз’яснення щодо матеріальної природи та посвідчення таких довіреностей [11]. Авторка давно застерігала про ті наслідки, які могли настати для громадян при оформленні таких довіреностей, зокрема, позбавлення власників їх майна тощо [12].

Якщо ж така довіреність посвідчуватиметься за допомогою штучного інтелекту, то він візьме наявну в мережі Інтернет інформацію і надасть її особі як достовірну та знайде відповідний проєкт такої довіреності для посвідчення. Все, робота зроблена..., нотаріус візьме кошти за надання консультації та за посвідчення довіреності, але про безпеку посвідчення такої довіреності мож-

на не говорити.... Крім того, онлайн посвідчення правочинів неприпустиме через те, що нотаріус не здатен повною мірою впевнитися в тому факті, що особа усвідомлює правову сутність та значення наступного посвідчення договору. Він не зможе перевірити, а чи не знаходиться вона в стані алкогольного або наркотичного сп'яніння, чи не перебуває під тиском тощо.

Отже, теорія нотаріального процесу має комплексно підходити до аналізу тих ризиків, які несе в собі спрощення нотаріальної діяльності для громадян і юридичних осіб, а також вчені мають конструктивно-критично реагувати на майбутні небезпеки, які можуть виникнути у разі впровадження новітніх технологічних ідей.

Дійсно, впровадження комп'ютерних технологій в нотаріальну діяльність – це корисний процес, коли нотаріус і до впровадження е-нотаріату використовував такі технології у своїй діяльності і міг швидко перевірити право власності особи на нерухоме майно, наявність заповіту тощо. Отже, при такому спрямуванні цифровізації діяльності нотаріусів матимуть місце позитивні результати.

Авторка починаючи з 2003 року пропонує створити Реєстр шлюбних договорів [13], навести лад з реєстрацією права власності на об'єкти нерухомості, впровадити реєстри спільного проживання чоловіка і жінки однією сім'єю без реєстрації шлюбу, а також осіб однієї статі тощо. Очевидно, що нотаріусам нині при посвідченні договорів чи вчиненні інших нотаріальних дій конче необхідні відомості про обмеження осіб у дієздатності або визнання осіб недієздатними, про що авторка писала вже давно та пропонувала запровадити Реєстр осіб, визнаних недієздатними, обмежено дієздатними, а інші вчені піднімали питання про значення таких реєстрів для вчинення консулом нотаріальних дій [14].

При спробі впровадження штучного інтелекту у нотаріальну діяльність неодмінно виникне питання про відповідальність за такі поради, проекти, які ним здійснюватимуться тощо. Тому потребуватиметься узгодити практичні новації з вимогами законодавства, зокрема, із Законом України «Про нотаріат», який у загальних рисах регламентує відповідальність як державних (ст. 21 Закону), так і приватних нотаріусів (ст. 27 Закону), а це неможливо здійснити без ґрунтованих знань і певних напрацювань в теорії нотаріального процесу. Тому процес удосконалення законодавства про нотаріат має відбуватися в руслі впровадження нових технологій, з урахуванням потенційних ризиків, які можуть спіткати професійну діяльність нотаріусів. Зокрема, спрощення діяльності нотаріусів за рахунок впровадження “типових проектів”, коли особа буде звертатись до нього за посвідченням договору № 73, тоді діяльність нотаріусів зводиться до проставлення «мокрої» печатки або електронної з таким самим підписом. Надалі неодмінно виникнуть питання: тарифної політики у діяльності нотаріусів, а також про те, що такий тариф не повинен бути високим, оскільки нотаріуси не витратять свої розумові здібності на консультування особи та складання саме для неї оригінального авторського проекту договору, наприклад, договору дарування земельної ділянки із встановленням особистого сервіту [15] чи шлюбного договору (змішаного) з елементами договору про заручини, визначення місця проживання та виховання дитини [16]. Такий спеціально складений для конкретної особи договір має відповідати саме її життєвій ситуації, а не те, що нотаріус пропонуватиме їй якийсь шаблон, та діятиме згідно із стандартами. Така діяльність нотаріуса із творчої перетвориться на формальну, технічну і буде подібною до реєстраційної. Тому зразу ж виникне питання, а чи потрібні такі завищені вимоги до набуття статусу нотаріуса, які передбачені ст. 3 Закону, зокрема, ступінь вищої юридичної освіти не нижче магістра, який володіє державною мовою відповідно до рівня, визначеного Законом України «Про забезпечення функціонування української мови як державної», має стаж роботи у сфері права не менш як **шість** років, з них помічником нотаріуса або консультантом державної нотаріальної контори – не менш як три роки, склав кваліфікаційний іспит і отримав свідоцтво про право на зайняття нотаріальною діяльністю. Можливо зараз виникне питання про необхідність усіх нотаріусів володіти англійською мовою, але чи готові нотаріуси до таких новел?

З позиції нотаріального процесу процедуру вчинення усіх нотаріальних проваджень не можна звести до шаблону, хоча б тому, що всі люди різні, зокрема, мають різні розумові здібності, рівень освіти, можуть користуватися порадами фахівців і, відповідно, матимуть індивідуальні побажання при посвідченні договорів тощо. Крім того, юридичні обставини, які спонукають звернення до нотаріуса, можуть бути також різними. Зокрема, бажання посвідчити договір дарування може провокуватися настроєм, коли особа вдячна іншій за надані їй послуги, рятування життя тощо.

У іншому випадку бажання посвідчити такий договір може бути спричинене певною датою або подією, наприклад, весіллям, коли молодим або одному з них хочеться подарувати коштовний подарунок. Але авторці відомий випадок, коли громадянка України мала намір безоплатно позбутися квартири в м. Києві, оскільки виходила заміж за іноземця і мала намір отримувати в іноземній країні соціальну допомогу. Отже, їй не можна було мати ні нерухомості, ні коштів від її продажу. Після спілкування з клієнткою авторкою було розроблено проєкт договору дарування зі встановленням особистого сервіту (п. 6 ст. 406 ЦК) на користь дарувальника - право довічного проживання в квартирі [17]. Таке право було встановлене з подвійною метою, а саме: на випадок, якщо сімейне життя з іноземцем не складеться і дарувальниця матиме можливість повернутися до України і в неї буде місце, де вона зможе проживати. По-друге, обдарований дарувальницею сприймався як не благодійний в матеріальному плані. Отже, встановлений особистий сервітут обмежить його бажання і можливість продати квартиру. Таким чином, індивідуальний підхід до складання проєкту договору дозволив застерегти можливі негативні наслідки від посвідчення договору, а це долі людей...

Авторка вважає доцільним також на прикладі земельних відносин показати наскільки є складними питання нотаріального посвідчення відповідних договорів. Так, перш ніж посвідчувати договір, нотаріусу слід розібратися у нормах матеріального права як цивільного, так і земельного, а можливо і сімейного, а потім говорити про особливості нотаріальної процедури. Тому новітні технології у нотаріаті не зможуть замінити професійні та вичерпні консультації нотаріусів і формування змісту проєктів договорів, що виникають із земельних правовідносин, простою заміною їх типовими проєктами договорів.

Доведемо останнє положення на конкретних прикладах, що стосуються *земельних правовідносин*. Так, сьогодні земля стала об'єктом цивільно-правових договорів і може продаватися, але з певними встановленими у законодавстві обмеженнями. Згідно закону такі договори підлягають нотаріальному посвідченню (статті 413, 744, ЦК, статті 100, 102-1, 130, 130-1 ЗК), але комусь такі договори можуть здаватися простими, тому пропонується їх посвідчувати онлайн.

У зв'язку з цим авторка вважає за доцільне проаналізувати приклад, який мав місце у її практичній діяльності. Так, громадянка почала будувати будинок на батьківській землі приблизно у 2000 роки, де залишалася стара хата, і встигла вибудувати перший поверх. З цього моменту були заявлені претензії на земельну ділянку, оскільки батько не за довго до смерті начебто подарував старий будинок племіннику ще у 1976 році, а потім рішенням сільської ради земельна ділянка тричі виділялася під забудову різним людям. Великих зусиль довелося автору докласти, щоб визнати право власності на забудову і земельну ділянку за цією громадянкою. Але це ментальність значної кількості громадян України – нехтувати оформленням власних прав на земельну ділянку до тих пір, доки вони не зіткнуться з певними проблемами у користуванні чи розпорядженні майном і в даному випадку правом на землю. Не важко уявити, скільки в Україні земельних ділянок, права власності на які не оформлені відповідно до вимог законодавства. Однак, це не привід для позбавлення їх права власності на землю, яким вони володіють поколіннями.

Тепер подивимося на земельну ділянку не як на простий товар, а як на річ, яка має суспільний інтерес. Так, в практиці авторки були випадки, коли на земельній ділянці почали розводити тварин з коштовним хутром, а це призвело до завдання істотної шкоди оточуючим, оскільки виявилось, що неприємний запах від таких тварин не дозволяв їм відкривати вікна для провітрювання у своїх будинках. Мали місце й випадки, коли земельна ділянка починала використовуватися за призначенням – для вирощування сільськогосподарських рослин, але при добриванні рослин вносилися хімікати, які забруднювали повітря, сусідні подвір'я, в ставках гинула риба тощо. Отже, земельні ділянки відрізняються за місцем розташування і мають використовуватися не тільки в інтересах власників, а й з урахуванням інтересів власників сусідніх земельних ділянок. Зокрема, один з власників земельної ділянки побудував на власній земельній ділянці міні ремонтну майстерню для автомобілів і мив машини та зливав цю брудну воду в озеро. Не варто говорити про те, на що перетворилася вода у стоячому озері...

Отже, це непоодинокі випадки для того, щоб робити узагальнення – право власності на земельні ділянки не повинно завдавати шкоди іншим власникам сусідніх земельних ділянок. А це має обумовлювати обов'язок власника земельної ділянки дотримуватися екологічних правил її використання. На жаль, в Україні вже існують виснажені земельні ділянки, оскільки чорнозем так само потребує дбайливого ставлення, зміни рослин, зернами, якими засівають земельну ділянку,

знаходження земельної ділянки під паром тощо. Якщо ж в гонитві за прибутками забувати про це, то розповіді про родючість української землі стануть легендами.

Тому варто сьогодні говорити про майбутнє, суспільні інтереси та визначати земельні ділянки не тільки за ідентифікаційним номером та ціною, а й за місцем розташування та паспортом, в якому має бути зазначено, які рослини росли останнім часом на земельній ділянці, товщину родючого шару землі тощо. Такі методи мають забезпечити українську землю від банального зняття чорнозему і продажу його за кордон. Особливо це питання є актуальним для України у воєнний час, коли в боротьбі з агресором увага влади та суспільства звернена на протидію захопленню нашої землі. Тобто, зазвичай, власник має дбати про належну йому землю, але це стереотип сприйняття власника як належного господаря на власній землі, який мріє передати свою власність у спадок для ведення фермерського господарства своїм дітям і онуками. Але в наш час, існують «підприємці», які бажають отримати максимальний прибуток сьогодні або максимум завтра, а жити вони сподіваються в країнах Європи або США. Тому потрібно застерегти такі випадки недбалого розпорядження українською землею в суспільних інтересах. Тобто норми Земельного кодексу України мають увійти до договорів і висновки експертів щодо стану землі мають враховуватися нотаріусами при посвідченні купівлі-продажу земельних ділянок, про що вже зазначалося авторами [18].

У ст. 199 ЗК має місце термін “бонітування ґрунтів”. Тому виникає питання, а чи відображено це поняття в проєктах “типових договорів”. Наприклад, в одному з проєктів запропоновано такий підхід до оцінки якості землі: «Продавець свідчить, що відчужувана земельна ділянка, відповідно до ст. 675 ЦК України, знаходиться у стані придатному для використання за цільовим призначенням. Покупець свідчить, що особисто оглянув земельну ділянку до оформлення цього договору; недоліків, дефектів, які б перешкоджали її використанню за цільовим призначенням, на момент огляду ним виявлені не були. Претензій до Продавця, щодо якісних характеристик відчужуваної земельної ділянки, Покупець не має». Ця земельна ділянка продавалася з публічних торгів, де представником однієї із сторін був начальник відділу державної виконавчої служби певного району міжрегіонального управління Міністерства юстиції. Тому вважаємо, що відповідні типові договори мають розроблятися і удосконалюватися не тільки нотаріусами, які видають свідоцтва про право власності на майно, яке придбане з публічних торгів а й Мін’юстом, оскільки не завжди шляхом огляду земельної ділянки можна встановити якість ґрунту, зокрема, чи не заховані в ній шкідливі відходи тощо.

Другий важливий аспект земельних відносин полягає в тому, що у правовій системі України не дуже чітко розмежовуються певні поняття. Зокрема, можна зустріти випадки, коли договори укладаються з таким змістом, що кваліфікувати їх однозначно неможливо. Наприклад, договір оренди земельної ділянки з правом забудови викликає неоднозначне сприйняття, оскільки деякі фахівці допускають таку можливість. Їх позиція зумовлена тим принципом, “що все, що не заборонено, те дозволено” і вони так кваліфікують норми ЗКУ: «Ключовим моментом є те, що ЗКУ прямо не забороняє будівництво на орендованій землі, але й не дає чіткого дозволу без додаткових умов. Стаття 125 ЗКУ зазначає, що право на забудову земельної ділянки виникає лише після отримання відповідних дозволів та оформлення права на землю (власність або користування). Таким чином, орендар теоретично може будувати, якщо це передбачено договором оренди та дотримано всіх дозвільних процедур» [19]. Тут питання не у відсутності прямої заборони, а у суперечності таких земельних правовідносин кардинальній сутності договору оренди. Договір оренди за ст. 759 ЦК передбачає передачу майна (земельної ділянки) за плату на певний строк, а за ст. 785 ЦК наймач зобов’язаний негайно повернути річ у стані, в якому вона була одержана. Це квінтесенція договору найму і вона, за неофіційними даними, доволі часто використовується в Об’єднаних Арабських Еміратах, де виділяється земля під забудову на десять років, а через цей термін збудована будівля зноситься, якщо інше не передбачено договором. В такому випадку квартири в таких будинках здаються, а не придбаваються у власність і таке поняття як “капітальний ремонт” будинку відсутнє.

Якщо ж в нашій державі деякі нерухомі об’єкти експлуатуються віками, то на який строк має здаватися земельна ділянка в оренду? Цілком очевидно, що на орендованій земельній ділянці можна будувати або встановлювати пересувні об’єкти, але ж не цілі житлові комплекси. І тут питання не стільки в тому, що самочинні капітальні споруди (будинки) на орендованій землі мають зноситися [20], а в багатьох інших деталях.

Найперша деталь полягає в тому, що уповноважені особи не повинні укласти договори про оренду землі з правом на забудову капітальною спорудою, оскільки в такому разі повернення землі не передбачається. Навіть при державному будівництві об'єкту слід виходити з того, що земля має оформлятися у власність державної структури, не говорячи вже про надання землі приватним або колективним підприємствам.

Останні можуть отримувати земельні ділянки на підставі інших видів договорів, але не оренди з правом забудови. Зокрема, у ст. 413 ЦК визначене спеціальне право власника земельної ділянки передати її під забудову – суперфіцій. Отже, при прийнятті умов цього виду договору стане очевидною різниця між відповідним договором та договором оренди. Припустимо, не може забудовник в короткий час до забудови зібрати необхідну суму коштів для викупу земельної ділянки, то слід укласти договір купівлі-продажу в розстрочку, можливо, використовувати й конструкцію договору лізингу.

Тому, на думку авторки, непослідовність викладення питань власності на землю в ст. 42 ЗК України і породжує виникнення договорів оренди з правом забудови. І достатньо порівняти частину 1 цієї статті з ч. 2, щоб визначити відповідну непослідовність, яка й породжує договори оренди з правом забудови.

Тому відповідні договори із землею варто сприймати системно і нотаріуси при посвідченні таких договорів не повинні орієнтуватися на принцип, “що не заборонене, те дозволене”. Зокрема, в ст. 49 Закону України «Про нотаріат» передбачається така підстава для відмови у вчиненні нотаріальної дії як суперечність законодавству України, а не пряма заборона.

Наступна деталь полягає в тому, що згідно ч. 3 ст. 42 ЗК України порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Тому вони вправі виділяти місце для тимчасового розташування кіосків тощо, але такі об'єкти називають малими архітектурними формами і зносять. Іноді доходить до прямого порушення права власності на землю. Так, в одному вищому навчальному закладі освіти на його території був встановлений кіоск для студентів, але його знесли. Тобто тепер право власності на землю не діє, а домінує адміністративний принцип впорядкування земельних відносин, коли адміністрація міста сама визначає, де і ким можуть встановлюватися кіоски, а не власник землі і орендар. Це можна було б сприйняти з позиції покращення зовнішнього вигляду наших міст, але не можна абсолютизувати таку владу, оскільки «всілякі узгодження» призводять до корупції.

Тому питання права власності на земельну ділянку потребують ґрунтового і всебічного аналізу не тільки вузькопрофільними фахівцями, а й мають досліджуватися з позиції теорії нотаріального процесу.

Висновки. В наш час надактуальними стають питання земельних відносин і права власності на землю, оскільки вільний продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення не повинен бути стихійним, непередуманим і викликати загрози як для власників, так і для оточуючих та суспільства в цілому. Тому варто підсилити увагу науковців на розробленні і вдосконаленні різноманітних договорів, в яких будуть визначені їх істотні умови, які відповідатимуть потребам як сторін, так і суспільним інтересам.

При цьому, договори мають бути не тільки типовими, а й з широким спектром варіантів врегулювання відносин, а це вимагає розширювати положення теорії нотаріального процесу і концентрувати увагу на земельних правовідносинах. Так, нотаріальне посвідчення лише типових договорів унеможливить висловлення особистої волі всіх і кожного суб'єкта окремо, але саме таке завдання ставиться в ст. 3 Конституції України та ч. 3 ст. 203 ЦК України. Тому в такому світлі істотного реформування потребує Закон України «Про нотаріат» та нотаріальна діяльність з посвідчення земельних та інших правовідносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
3. Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 р. № 164. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/164-2022-%D0%BF#Text>.

4. Про нотаріат. Закон України від 2 вересня 1993 року. № 3425-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>.
5. Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 р. № 2947-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text>.
6. Фурса С.Я., Фурса Є.І. Цифровізація нотаріату. В кн. Нотаріальний процес: теорія і практика. Концепції вчених з удосконалення законодавства про нотаріат: монографія / за заг. ред. докторки юридичних наук, професорки, заслуженої юристки України С.Я. Фурси. Київ, Алерта, 2023. С. 18.
7. Мін'юст готується до запуску е-нотаріату: що зміниться. URL: <https://7eminar.ua/news/11334-minyust-gotujetsya-do-zapusku-e-notariatu-shho-zminitsya>.
8. ШІ у нотаріаті: нові можливості для правової сфери. URL: <https://7eminar.ua/news/9285-si-u-notariati-novi-mozlivosti-dlya-pravovoyi-sferi>.
9. НПУ звертається до Мінцифри та МЮ за захистом нотаріальної таємниці та зупинення тестування системи е-нотаріату. URL: <https://npu.ua>.
10. НПУ висловлює правову позицію щодо розмежування роботи нотаріусів в промисловому оточенні та тестовому середовищі та закликає захистити нотаріальну таємницю. URL: <https://npu.ua>.
11. В Мін'юсті пояснили, як оформити довіреність. URL: <https://yur-gazeta.com/golovna/v-minyusti-poyasnili-yak-oformiti-dovirenist.html>.
12. Фурса С.Я. Матеріальні та процесуальні особливості посвідчення довіреності. В кн. Нотаріальний процес. Теоретичні основи: монографія. Київ, Видавництво “Істина”, 2002. С. 269–272.
13. Фурса С.Я. Процесуальні особливості посвідчення шлюбного контракту в нотаріальному процесі та його правове значення. В кн. Нотаріальний процес. Теоретичні основи: монографія. Київ, Видавництво “Істина”, 2002. С. 259.
14. Фурса Є.Є. Вчинення консулом нотаріальних дій щодо спадкування майна: автореф. дисер. канд.юрид. Наук (12.00.03). Київ, 2015. С. 14.
15. Фурса С.Я., Фурса Є.І. Договір дарування земельної ділянки із встановленням сервітуту. В кн. Пульнева О.С., Фурса Є.І., Фурса С.Я. Договір дарування. Серія” Правовий всеобуч населення”. Київ, Видавець Фурса С.Я., 2009. С. 30-31.
16. Фурса С.Я., Фурса Є.І. Проєкт змішаного договору: договір про заручини та шлюбний договір. В кн. Сімейне право: Нотаріат Суд Адвокатура: науково-практичний посібник. Київ, Видавець Фурса С.Я., 2005. С. 326–328.
17. Фурса С.Я., Фурса Є.І. Договір дарування квартири із встановленням особистого сервітуту. В кн. Пульнева О.С., Фурса Є.І., Фурса С.Я., Договір дарування. Серія”Правовий всеобуч населення”. Київ, Видавець Фурса С.Я., 2005. С. 28-29.
18. Земля: договори, суд, законодавство. Київ, Видавець Фурса С.Я.: КНТ, 2008. С. 39–41.
19. Чи можна будувати на орендованій земельній ділянці? URL: <https://inseinin.com.ua/tpost/fdie8ezfb1-chi-mozhna-buduvati-na-orendovani-zemelni>.
20. Про правові висновки Верховного Суду в земельних спорах розповіли судді ВС під час всеукраїнського круглого столу. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/1783960>.