

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Мороз О. В.

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права та процесу факультету № 6
Харківський національний університет внутрішніх справ
м. Харків, Україна*

Законодавче регулювання порядку укладення цивільно-правового договору є сукупністю нормативно-правових норм, які визначають вид і характер поведінки учасників цих відносин. Таке регулювання є лише формою, яка наповнюється змістом через вираження сторонами їх намірів вступити в договірні відносини [1, с. 88].

В умовах воєнного стану при укладенні правочинів щодо відчуження нерухомого майна (купівлі-продажу, дарування) необхідно дотримуватись певних умов.

Зважаючи на ст. 657 Цивільного Кодексу України [2] договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) чи іншого нерухомого майна укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів майна, яке перебуває у податковій заставі.

У ч. 2 ст. 719 Цивільного Кодексу України [2] закріплено, що договір дарування нерухомої речі укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

За загальним правилом відповідно до ч. 4 ст. 55 Закону України «Про нотаріат» [3] посвідчення договорів щодо відчуження, іпотеки житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна здійснюється за місцезнаходженням такого майна або за місцезнаходженням юридичної особи, або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи – однієї із сторін відповідного договору.

Нотаріус працює в межах свого нотаріального округу, який визначається відповідно до адміністративно-територіального устрою України. Нотаріус не вправі здійснювати нотаріальну діяльність за межами свого нотаріального округу, за винятком заміщення інших нотаріусів у випадках, передбачених Законом України «Про нотаріат».

В умовах воєнного стану нотаріальні дії проводяться виключно нотаріусами, включеними в затверджений Міністерством юстиції перелік нотаріусів, яким дозволено в умовах воєнного стану здійснювати нотаріальні дії щодо нерухомого майна.

Відповідно до підпункту 17 пункту 1 Постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану» від 28.02.2022 р. № 164 в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 р. № 719 [4] (далі – Постанова КМУ) в умовах воєнного стану та протягом одного місяця з дня його припинення чи скасування забороняється нотаріальне посвідчення договору щодо відчуження нерухомого майна до закінчення одного місяця з дня державної реєстрації права власності відчужувача нерухомого майна, якщо таке право набуто відчужувачем під час дії в Україні воєнного стану на підставі договору або у зв'язку з передачею майна у власність юридичної особи як внесок (внесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо), або у зв'язку з виходом із складу засновників (учасників) юридичної особи.

Відповідно до підпункту 18 пункту 1 вищевказаної Постанови КМУ [4] в умовах воєнного стану та протягом одного місяця з дня його припинення чи скасування нотаріальне посвідчення договорів щодо відчуження нерухомого майна, цінних паперів, корпоративних прав, іпотеки, про задоволення вимог іпотекодержателя, встановлення довірчої власності на нерухоме майно (у тому числі договорів про внесення змін до таких договорів або їх розірвання (припинення), а також нотаріальне засвідчення справжності підпису на актах приймання-передачі частки (частини частки) у статутному (складеному) капіталі (статутному фонді) юридичної особи, які укладаються (підписуються) від імені фізичної особи – відчужувача (іпотекодавця, довірчого засновника) на підставі довіреності, з дня видачі якої минуло більше одного місяця (більше двох місяців, якщо її посвідчено консульською установою (дипломатичним представництвом) України або відповідно до законодавства іноземної держави), дозволяється за умови отримання нотаріусом заяви довірителя про підтвердження дії довіреності, справжність підпису на якій засвідчено нотаріусом, консульською установою (дипломатичним представництвом) України або відповідно до законодавства іноземної держави, а у разі, коли така довіреність посвідчена нотаріусом без використання спеціальних бланків нотаріальних документів, – також за умови її реєстрації в Єдиному реєстрі довіреностей з внесенням до нього відомостей про наявність повноважень, необхідних представникові для укладення (підписання) відповідного договору (акта). Справжність підпису на такій заяві повинно бути засвідчено нотаріусом не раніше ніж за сім календарних днів, а консульською установою (дипломатичним представництвом) України або відповідно до законодавства іноземної

держави – не раніше ніж за один місяць до дня укладення (підписання) відповідного договору (акта).

Отже, з метою захисту права власності громадян України та не допущення неправомірного переходу права власності на нерухоме майно, законодавець встановив деякі обмеження щодо відчуження нерухомого майна.

Література:

1. Бородовський С.О. Правове регулювання порядку укладення договору в цивільному праві України. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2002. Випуск IX. С. 88–91.

2. Цивільний кодекс України: від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 07.07.2022 р.).

3. Закон України «Про нотаріат»: від 02.09.1993 р. № 3425-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 39. Ст. 383. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text> (дата звернення: 07.07.2022 р.).

4. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану»: від 28.02.2022 р. № 164 в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 р. № 719. URL: <http://document.vobu.ua/doc/10191> (дата звернення: 07.07.2022 р.).

РОБОТА ДЕРЖАВНИХ СЛУЖБОВЦІВ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Неділько А. С.

*студентка юридичного факультету
Національний університет біоресурсів
та природокористування України
м. Київ, Україна*

Широкомасштабне вторгнення росії на територію України спричинили неможливість забезпечити безпеку державним службовцям при виконанні ними своїх службових обов'язків. У той же час для безперебійної роботи механізму держави вкрай необхідним є у кризовій ситуації організація ефективної роботи державних служб, від яких у тому числі залежить супроводження та підтримка тилового