

УДК 343

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.05.1.31>

ОСОБЛИВОСТІ ПОСВІДЧЕННЯ ПРАВОЧИНІВ В УМОВАХ ЦИФРОВІЗАЦІЇ

Гуменюк В.В.,

*аспірант кафедри цивільного права та процесу
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»*

Гуменюк В.В. Особливості посвідчення правочинів в умовах цифровізації.

У статті наведено результати дослідження, у тому числі виявлені трансформації правового регулювання та особливості нотаріального посвідчення правочинів в умовах цифровізації. Наголошено, що українське цивільне законодавство передбачає загальне правило щодо нотаріального посвідчення всіх тих правочинів, коли це прямо передбачено законом або договором сторін (ч. 1 ст. 209 ЦК України), а також виокремлено додаткові спеціальні норми, які передбачають нотаріальне посвідчення правочину (наприклад, коли фізичні особи із поважних причин неможливо підписати власною рукою, а також такі правочини як поділ нерухомого майна, що є у спільній частковій власності, застава нерухомого майна/об'єкта незавершеного будівництва/ майбутнього об'єкта нерухомості, попередній договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, договори ренти, довічного утримання, найму транспортного засобу фізичною особою та ін.

Доведено, що норми цивільного законодавства у сфері нотаріального посвідчення правочинів узгоджуються із принципами справедливості, диспозитивності та правової визначеності, корелюються із засадою свободи договору, проте наявно чимало імперативних норм, які передбачають випадки обов'язковості процедури.

Проаналізовано процес безпосереднього вчинення нотаріальної дії щодо посвідчення правочину, виокремлено такі основні дії: оформлення тексту правочину на спеціальному бланку; підписання сторонами; накладення нотаріусом посвідчувального напису; реєстрація вчиненої посвідчувальної дії у відповідному реєстрі. Виділено ключові проблеми впливу цифровізації на нотаріальну діяльність.

Зауважено на важливості з'ясування правомочностей нотаріуса посвідчувати правочин, оскільки діяльність нотаріуси здійснюють у межах нотаріальних округів, якими є визначені територіальні одиниці, в яких нотаріуси вправі здійснювати діяльність, і саме в таких територіальних одиницях мають розміщуватися відповідна державна нотаріальна контора чи робоче місце (контора) приватного нотаріуса. Для зручності пошуку нотаріуса, будь яка особа, може на сайті Єдиного реєстру нотаріусів знайти потрібного у межах нотаріального округу.

Обґрунтовано потребу вдосконалення законодавства щодо нотаріального посвідчення правочину у аспекті глобальної цифровізації, запропоновано зміни до статті 209 ЦК України.

Ключові слова: нотаріус, цифровізація, нотаріальна діяльність, правочин, нотаріальне посвідчення.

Gumenyuk V.V. Peculiarities of certification of transactions in the conditions of digitalization.

The article presents the results of the study, including the identified transformations of legal regulation and the features of notarial certification of transactions in the context of digitalization. It is emphasized that Ukrainian civil legislation provides for a general rule regarding notarial certification of all transactions when this is directly provided for by law or by the agreement of the parties (Part 1 of Article 209 of the Civil Code of Ukraine), and also identifies additional special norms that provide for notarial certification of a transaction (for example, when individuals are unable to sign with their own hand for good reasons, as well as such transactions as the division of real estate that is in joint partial ownership, a pledge of real estate/an unfinished construction object/a future real estate object, a preliminary contract of sale of an unfinished construction object/a future real estate object, contracts of rent, lifelong maintenance, rental of a vehicle by an individual, etc. It is proven that the norms of civil legislation in the field of notarial certification of transactions are consistent with the principles of justice, dispositivity and legal certainty, and are correlated with the principle of freedom of contract, however, there are many imperative norms that provide for cases of mandatory procedure.

The process of directly performing a notarial act on the certification of a transaction is analyzed, the following main actions are identified: registration of the text of the transaction on a special form; signing by the parties; imposition of a certification inscription by the notary; registration of the performed certification action in the appropriate register. Key problems of the impact of digitalization on notarial activities are highlighted.

The importance of clarifying the notary's authority to certify a transaction was noted, since notaries carry out their activities within notarial districts, which are defined territorial units in which notaries have the right to carry out activities, and it is in such territorial units that the relevant state notary office or workplace (office) of a private notary should be located. For the convenience of searching for a notary, any person can find the necessary one within the notarial district on the website of the Unified Register of Notaries.

The need to improve the legislation on notarial certification of a transaction in the aspect of global digitalization is substantiated, amendments to Article 209 of the Civil Code of Ukraine are proposed.

Key words: notary, digitalization, notarial activity, transaction, notarial certificate.

Постановка проблеми. Цивільне законодавство в Україні передбачає вимогу про обов'язкове нотаріальне посвідчення окремих видів правочинів, у тому числі на основі критерію економічної цінності, необхідності фіксації волі особи належним чином.

Вчені зауважують на тому, що можна нотаріальне посвідчення розглядати у вузькому та розширеному значенні. При цьому звужений підхід відображено у статті 209 Цивільного кодексу України, яка передбачає, що нотаріусом або іншою уповноваженою законом посадовою особою на документ із змістом правочину наноситься посвідчувальний напис. Крім того, триває серед вчених дискусія щодо правової природи нотаріального посвідчення, чи це елемент письмової форми правочину, чи все ж публічно-правова процедура.

При цьому в умовах глобальної трансформації вкрай важливо з'ясувати, які зміни відбулися щодо порядку нотаріального посвідчення правочинів.

Метою дослідження є виявлення трансформацій у правовому регулюванні та особливостей нотаріального посвідчення правочинів в умовах цифровізації.

Стан опрацювання проблематики. Питання нотаріального посвідчення правочинів в Україні було предметом багатьох наукових досліджень, зокрема правова природа обов'язковості нотаріального посвідчення [1], розгляд нотаріального посвідчення як елементу форми правочину [2], а також у аспекті конвалідації правочинів [3] тощо. Крім того, розглядають особливості нотаріального посвідчення окремих правочинів, - шлюбних договорів [4], правочинів із нерухомим майном [5], договорів про медичне обслуговування [6], найму (оренди) транспортних засобів [7] тощо. При цьому, питання трансформацій у правовому регулюванні та особливості нотаріального посвідчення правочинів в умовах цифровізації досліджено не достатньо.

Виклад основного матеріалу. Українське цивільне законодавство передбачає загальне правило щодо нотаріального посвідчення всіх тих правочинів, коли це прямо передбачено законом або договором сторін (ч. 1 ст. 209 ЦК України), а також додаткові спеціальні норми: 1) у тих випадках, коли фізичні особи із поважних причин (хвороба/фізична вада) неможливі підписати власною рукою, то за їх дорученням текст правочину підписується іншою особою, підпис якої посвідчується нотаріально (ч. 4 ст. 207 ЦК України); 2) інші випадки – прямо визначені законом для певних видів правочинів, зокрема: про поділ нерухомого майна, що є у спільній частковій власності (ч. 3 ст. 367 ЦК України); про заставу нерухомого майна/об'єкта незавершеного будівництва/ майбутнього об'єкта нерухомості (ч. 1 ст. 577 ЦК України); попередній договір купівлі-продажу об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (ч. 1 ст. 635 ЦК України); договір дарування нерухомої речі/валюти на суму понад п'ятдесятікратний розмір неоподаткованого мінімуму доходів громадян (ст. 719 ЦК України); договір ренти (ст. 732 ЦК України); договори доввічного утримання (ст. 745 ЦК України); договір найму будівлі/іншої капітальної споруди на строк більше трьох років (ст. 793 ЦК України); договір найму транспортного засобу фізичною особою (ст. 799 ЦК України) чи позички (ст. 828 ЦК України); договір оренди житла із викупом (ст. 811 ЦК України); управління нерухомістю (ст. 1031 ЦК України); відмова від спільного заповіту подружжя (ст. 1243 ЦК України); спадковий договір (ст. 1304 ЦК України) [8] та ін.

Незважаючи на те, що ключове нормативне регулювання вимог по нотаріальному посвідченню міститься у ЦК України, норми права, щодо обов'язкового нотаріального посвідчення окремих правочинів, містяться також у Сімейному кодексі України, Земельному кодексі України, Кодексі торговельного мореплавства, Законах України «Про іпотеку», «Про оренду державного та комунального майна», «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» та інших.

І.С. Панченко доводить, що доволі не вірним є законодавчий підхід, коли відсутнє «у чинному законодавстві загальне правило про обов'язковість нотаріального посвідчення всіх правочинів з відчуження нерухомого майна». Науковець вважає, це значною прогалиною у правовому регулюванні і пропонує «замість закріплення вимог нотаріального посвідчення для окремих видів таких договорів у різних нормативних положеннях, доцільно встановити єдине універсальне правило,

що передбачає нотаріальне посвідчення всіх договорів, пов'язаних з відчуженням нерухомості» [9, с. 25]. З вказаною позицією можна погодитися, це сприятиме загалом оптимізації правового регулювання, сприятиме якості та ефективності законодавчої техніки.

А.Б. Романюк та Л.В. Павловська зауважують, що національне законодавство України передбачає вимогу обов'язкового нотаріального посвідчення близько тридцяти правочинів. Недодержання імперативної вимоги призводить до нікчемності правочинів, тобто його недійсність *ex lege*, без необхідності визнання такої недійсності у судовому порядку (ч. 1 ст. 219, ч. 1 ст. 220, ч. 2 ст. 215 ЦК України). Крім того, вчені класифікували вказані правочини та такі групи: договори, що передбачають перехід права власності на майно (наприклад, договори купівлі-продажу та міни земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого об'єкта нерухомого майна, договір дарування нерухомої речі; договір ренти тощо); договори застави; договори тимчасового користування майном (наприклад, договір оренди державного або комунального майна, укладений на строк понад п'ять років тощо); сімейно-правові договори (наприклад, шлюбний договір, а також договір між подружжям про надання утримання тощо); правочини у сфері спадкового права (наприклад, спадковий договір, заповіт тощо); інші правочини (наприклад, договір про організацію та фінансування будівництва тощо). Підсумовуючи вчені зауважили, що ґрунтовний аналіз вказаних видів правочинів дозволить виявити функціональне значення нотаріального посвідчення у забезпеченні стабільності цивільного обороту [1, с. 182]. Загалом погоджуємося із вказаною позицією, єдине слід ретельно переглянути виділені групи правочинів, які підлягають нотаріальному посвідченню.

З одного боку норми цивільного законодавства щодо нотаріального посвідчення правочинів узгоджуються із принципами справедливості, диспозитивності та правової визначеності, корелюються із засадою свободи договору. З іншого боку, наявність у сфері нотаріального посвідчення правочинів чимало імперативних норм, які передбачають випадки обов'язковості процедури забезпечують належний захист для особи, яка може перебувати в уразливому становищі.

Ми поділяємо позицію С.П. Погребняка, що «імперативне регулювання у певних сегментах приватноправових відносин не є концептуально несумісним з їх правовою природою, за умови дотримання фундаментальних принципів пропорційності, розумності та справедливості. Принцип пропорційності, у свою чергу, ґрунтується на презумпції допустимості обмеження прав людини виключно в умовах об'єктивної необхідності та лише в обсязі, співмірному з досягненням легітимної мети» [10, с. 39]. У випадку із імперативністю норм про обов'язкове нотаріальне посвідчення правочинів, має місце дотримання саме легітимної мети, втручання є пропорційним та необхідним у демократичному суспільстві.

Крім того, запровадження обов'язкового нотаріального посвідчення окремих правочинів вчені розглядають також як прояв реалізації державою правозахисної функції у сфері приватних правовідносин, що забезпечує легітимний баланс між автономією сторін і потребою захисту інтересів учасників відносин [1, с. 183]. Науковці, зокрема С.Я. Фурс, В.М. Марченко та І.В. Спасибо-Фатєєвою, визначають такі правочини їх як «найбільш важливі» або «найбільш значущі для майнового обороту» [11, с. 453; 12]. Хоч такі доволі оціночні судження не мають офіційного розкриття, проте доволі логічним є віднесення до них правочинів, предметом яких є цінні матеріальні або нематеріальні блага, а також тих, що можуть призвести до ймовірних негативних наслідків чи спричинити сторонам шкоду. Законодавець справедливо визначив, що певні види речей *апріорі* мають істотну цінність для власників, а ризики, пов'язані з їхньою втратою чи зменшенням вартості через недоліки правочину, можуть спричинити суттєві наслідки для учасників правовідносин.

Вказаний підхід вірний, повністю узгоджується із підходом законодавця, що не підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню ті правочини, що вчиняються щодо нецінного майна чи які не призводять до істотної шкоди, віднесення таких правочинів до тих, які підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню було б непропорційним обмеженням свободи договору. Для таких правочинів діє диспозитивний підхід, - тільки за згодою сторін вони нотаріально посвідчуються.

Процес безпосереднього вчинення нотаріальної дії щодо посвідчення правочину передбачає вчинення нотаріусом таких основних дій: оформлення тексту правочину на спеціальному бланку; підписання сторонами у присутності нотаріуса бланку із правочином; накладення нотаріусом посвідчувального напису; реєстрація вчиненої посвідчувальної дії у відповідному реєстрі. Якщо правочин вчинено щодо нерухомого майна, то також нотаріус реєструє право власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Завершується процедура видачею сторонам їх примірників нотаріально посвідченого правочину.

Важливо з'ясувати правомочність нотаріуса посвідчувати правочин. Стаття 13-1 Закону України «Про нотаріат» передбачає діяльність нотаріусів у межах нотаріальних округів, якими є визначені територіальні одиниці, в яких нотаріуси вправі здійснювати діяльність, і саме в таких територі-

альних одиницях мають розміщуватися відповідна державна нотаріальна контора чи робоче місце (контора) приватного нотаріуса. Якщо населений пункт має поділ на райони, нотаріальний округ охоплює всю територію такого міста. Якщо відбувається зміна адміністративно-територіального устрою, що призводить до зміни місця (контори) приватного нотаріуса, то він має перереєструватися у новому нотаріальному окрузі. Тільки у виняткових випадках, передбачених законом, нотаріус може здійснювати діяльність за межами свого нотаріального округу, наприклад, при тимчасовому заміщенні іншого нотаріуса.

Закон України «Про нотаріат» містить приклади коли нотаріуси мають передавати справи, якщо людина звернулася за межами нотаріального округу. Так, стаття 65-1 передбачає, що у тих випадках «коли майно, яка має бути описано, розташоване за межами нотаріального округу нотаріуса, до якого надійшло звернення щодо вжиття заходів для встановлення опіки над майном фізичної особи, яка визнана безвісно відсутньою або зникла безвісти за особливих обставин, такий нотаріус направляє доручення на вчинення опису цього майна іншому нотаріусу, що здійснює діяльність у відповідному нотаріальному окрузі за місцезнаходженням майна». При цьому доручення на опис майна не є підставою для призначення опікуна над цим майном.

Для зручності пошуку нотаріуса, будь яка особа, може на сайті Єдиного реєстру нотаріусів знайти потрібного у межах нотаріального округу. Загалом сайт відображує, що на сьогодні в Україні є 611 державних нотаріальних контор та 5547 приватних нотаріусів. До прикладу в Закарпатській області є такі державні нотаріальні контори: Берегівська, Виноградівська, Воловецька, Перша та Друга Мукачівські, Іршавська, Міжгірська, Перечинська, Перша Ужгородська, Рахівська, Свалявська, Тячівська, Ужгородська районна та Хустська [13].

Більше того, встановлення істинних намірів сторін правочину також вкрай важливе на етапі підготовки, оскільки дозволяє нотаріусу запропонувати сторонам оптимальний вид правочину, відповідним чином викласти його зміст, дозволяє нотаріусу окреслити необхідні підготовчі дії (перевірка наданих документів, отриманням відповідних витягів з реєстрів тощо). Якщо ж нотаріус буде перевіряти наміри на завершальній стадії, то існує високий ризик того, що у разі помилки вся попередня підготовча робота буде не відповідати оптимальній формі правочину, відповідно потрібно буде знову її здійснити.

При дослідженні впливу цифровізації на нотаріальну діяльність вчені зауважують на таких проблемах: неохоче використанні цифрових інструментів державними нотаріусами, загалом недостатність процесу цифровізації нотаріальної діяльності; фізична присутність клієнта [14]. Вказані проблеми переважно можна вирішити шляхом якісної підготовки нотаріусів, зокрема державних, проведення спеціальних навчань щодо використання цифрових технологій у нотаріальній діяльності.

Висновки. Таким чином, зважаючи на загальну обґрунтованість та доцільність вимоги про обов'язкове нотаріальне посвідчення цінних правочинів, обумовленої правозахисною функцією держави, яка має на меті гарантувати охорону прав, свобод та законних інтересів учасників цивільного обороту, інших приватноправових відносин, чинне законодавство у частині регулювання обов'язковості нотаріального посвідчення виявляє непослідовність та потребує вдосконалення, особливо у аспекті глобальної цифровізації. Необхідне детальне врегулювання та запровадження процедури цифрового посвідчення всіх правочинів, як тих, щодо яких законодавець передбачив обов'язковість такої форми, так і тих, що вчиняються за згодою сторін із нотаріальним посвідченням.

Ми пропонуємо передбачити можливість нотаріального посвідчення правочинів у електронній формі через систему е-нотаріат. Для цього ми пропонуємо статтю 209 ЦК України доповнити ч. 5 такого змісту: «Правочин, який вчинений у електронній формі та який підлягає нотаріальному посвідченню відповідно до вимог закону чи у випадку домовленості сторін посвідчується через систему е-нотаріату».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Романюк А.Б., Павловська Л.В. Правова природа обов'язкового нотаріального посвідчення правочинів. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 6. С. 180–184.
2. Лазебна А.В. Нотаріальне посвідчення як елемент форми правочину. *Молодий вчений*. 2019. № 10 (74). С. 592–596.
3. Бус К.І. Конвалідація недійсного правочину в цивільному праві України: дисертація на здобуття ступеня доктора філософії з галузі знань 08 «Право» за спеціальністю 081 «Право». Тернопіль, 2024, 187 с.
4. Єніна Л.В. До питання про нотаріальне посвідчення шлюбного договору. *Проблеми цивільного права та процесу*. Харків, 2018. С. 326–328.

5. Юрій Мосунов. Вимога нотаріального посвідчення договорів щодо нерухомого майна. *Юридична газета*. 2018. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/inshe/vimoga-notarialnogo-posvidchennya-dogovoriv-shchodo-neruhomogo-mayna.html>.
6. Кройтор В.А. Електронний договір про медичне обслуговування населення за програмою медичних гарантій. *Вісник ХНУВС*. 2024. № 2 (105). С. 42–51.
7. Вовк Ю.Є. Правові підстави нотаріального посвідчення договору найму (оренди) транспортного засобу за участю фізичних осіб – підприємців. Аналітично-порівняльне правознавство. 2024. № 1. С. 179–183.
8. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
9. Панченко І.С. Процедура нотаріального посвідчення договорів про відчуження нерухомого майна: дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії у галузі юридичних наук. Київ. 2020. 240 с.
10. Погребняк С.П. Принцип пропорційності як загальний принцип права. *Право України*. 2017. № 7. С. 39–46.
11. Теорія нотаріального процесу: наук.-практ. посібник / за заг. ред. СЯ. Фурси. Київ: Алерта; Центр учб. літ., 2012. 920 с.
12. Марченко В., Спасибо-Фатєєва І. Нотаріальне посвідчення правочину. *Юридичний радник*. 2010. № 5. URL: <http://yurradnik.com.ua/stati/d0-bd-d0-be-d1-82-d0-b0-d1-80-d1-96-d0-b0-d0-bb-d1-8c-d0-bd-d0-b5-d0-bf-d0-be-d1-81-d0-b2-d1-96-d0-b4-d1-87-d0-b5-d0-bd-d0bd-d1-8f-d0-bf-d1-80-d0-b0-d0-b2-d0-be-d1-87-d0-b8-d0-bd-d1-83-2>.
13. Єдиний реєстр нотаріусів. URL: <https://ern.minjust.gov.ua/pages/default.aspx?>.
14. Красногор О.В. Інтеграція цифровізації у сфері нотаріату. Проблеми сучасних трансформацій. *Серія: право, публічне управління та адміністрування*. 2024. № 12. URL: <https://reicst.com.ua/pmtl/article/view/2024-12-01-08/2024-12-01-08>.