

УДК 347.441. 472:347.68:347.922.62

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.06.1.67>

ОКРЕМІ АСПЕКТИ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ПРАВОЧИНІВ, ДОГОВОРІВ З ЗЕМЛЕЮ ТА ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ І РЕЧОВИХ ПРАВ: НОТАРІАЛЬНА І СУДОВА ПРАКТИКА

Фурса С.Я.,*доктор юридичних наук, професор,**професор кафедри міжнародного та приватного права**Київського університету права**Національної академії правових наук України*

ORCID: 0000-0002-3023-5287

e-mail: fursa_2003@ukr.net

Фурса С.Я. Окремі аспекти нотаріального посвідчення правочинів, договорів з землею та державна реєстрація права власності і речових прав: нотаріальна та судова практика.

Розкрито окремі аспекти судових справ, що виникають із земельних відносин. З метою не допущення негативних наслідків та звернення до суду особи повинні належно оформляти свої права на землю. Зокрема, звертатися до нотаріуса, коли нормами матеріального права передбачений обов'язковий нотаріальний порядок посвідчення правочинів, договорів щодо нерухомого майна, зокрема, земельних ділянок. Досить складними є питання спадкування землі, невжиття нотаріусом певних заходів та недосконалість законодавства може призвести до настання негативних наслідків для спадкоємців. Часто у нотаріальній практиці мають місце випадки, коли земельна ділянка не оформлена належно особою, яка все життя користувалась нею, померла та не отримала документ про право власності на цю ділянку. Спадкоємці не зможуть таку ділянку успадкувати і починаються затяжні судові процеси. Тому на державному рівні слід пропагувати оформлення права власності та речових прав на нерухомість зокрема, й в умовах війни. Автор попереджає власників земельних ділянок, які не оформили право власності на ці ділянки в порядку спадкування, що в них можуть виникнути проблеми. Тому їм слід звертатися до нотаріусів за заведенням спадкової справи. Вони не втратили право на спадкування, якщо спільно із спадкодавцем проживали на момент його смерті або на той час були малолітніми або неповнолітніми, оскільки вони розцінюються як такі, що прийняли спадщину вчасно при умові, що не відмовилися від її прийняття. Розкрито особливості нотаріального посвідчення договорів з землею, зокрема, договір дарування з відкладальною умовою, договір довічного утримання (догляду), Зроблено акцент на правовому значенні державної реєстрації права власності після нотаріального посвідчення таких договорів, що право власності на земельні ділянки виникає з дня такої реєстрації відповідно до закону. Слід вдосконалювати понятійний апарат, який впливає на нотаріальне посвідчення договорів. Так, поняття «узурфрукт» не розкривається у ЦК. Реєстрація права власності, володіння і користування земельною ділянкою не завжди безспірні, тому можуть зумовити звернення до суду.

Ключові слова: земельна ділянка, нерухоме майно, нотаріальне посвідчення, правочин, договір, право власності, обмеження права власності, державна реєстрація, суд, нотаріус, речові права, узурфрукт, спадкодавець, спадщина, право спадкування, володіння, користування, договір дарування, договір довічного утримання (догляду).

Fursa S.Ya. Certain aspects of notarization of transactions, land contracts and state registration of property rights and real rights: notarial and judicial practice.

Some aspects of legal cases arising from land relations are disclosed. In order to prevent negative consequences and appeal to the court, individuals must properly formalize their rights to land. In particular, contact a notary when the norms of substantive law provide for a mandatory notarial procedure for certification of transactions, agreements on land plots. The issues of land inheritance are quite complex, failure of a notary to take certain measures and imperfection of the legislation can lead to negative consequences for heirs. Often in notarial practice there are cases when land plots are not properly formalized by a person who used the land plot all his life, died and did not receive a document of ownership of it. The heirs will not be able to inherit such a plot and protracted legal proceedings begin. Therefore, at the state level, it is necessary to promote the formalization of ownership and real rights to real estate, in particular, in wartime. The author warns owners of land plots who have not

registered ownership of these plots in the order of inheritance that they may have problems. Therefore, they should contact notaries to initiate an inheritance case. They have not lost the right to inheritance if they lived together with the testator at the time of his death or were minors or minors at that time, since they are considered to have accepted the inheritance on time, provided that they did not refuse to accept it. The features of notarization of land contracts are disclosed, in particular, a gift contract with a suspensive condition, a lifelong maintenance (care) contract, The emphasis is placed on the legal significance of state registration of ownership after notarization of such contracts, that the right of ownership of land plots arises from the date of such registration in accordance with the law. It is necessary to improve the conceptual apparatus that affects the notarization of contracts. Thus, the concept of «usufruct» is not disclosed in the Civil Code.

Registration of ownership, possession and use of a land plot is not always indisputable, therefore, it may result in a lawsuit.

Key words: land plot, real estate, notarial certificate, transaction, contract, property right, restriction of property rights, state registration, court, notary, real rights, usufruct, testator, inheritance, right of inheritance, possession, use, gift contract, lifelong maintenance (care) contract.

Постановка проблеми зумовлена негативними наслідками, які настають у зв'язку з тим, що фізичні та юридичні особи не дотримуються законодавства щодо належного та своєчасного оформлення права власності на землю, його реєстрації та реєстрації речових прав, нехтують необхідністю звернення до нотаріуса, коли законом передбачений обов'язковий нотаріальний порядок посвідчення договорів із землею. Вченими мають пропагуватися позасудові способи охорони безспірних прав та інтересів громадян з метою попередження правопорушень.

Стан опрацювання проблематики. Аналізу судової практики з розгляду спорів, що виникають із земельних відносин свої роботи присвячували науковці Чудик-Білоусова Н.І., Тараненко Л.С.[1]. Щодо нотаріального посвідчення договорів з землею та реєстрації права власності на неї, речових прав та їх реєстрації Фурса С.Я., Фурса Є.І. [2], Дякович М.М.[3], то ці питання досліджувались вченими, але ця проблематика має істотне значення для захисту та охорони прав і інтересів фізичних, юридичних осіб та держави, тому потребує подальших наукових розробок.

Мета дослідження зводиться до аналізу судової практики розгляду спорів, що виникають із земельних відносин, зокрема, про визнання права власності на землю, висловлення пропозицій його позасудового оформлення та акцент зроблено на необхідності його державної реєстрації. Розкриття матеріальної природи договору дарування із відкладальною умовою, договору довічного утримання (догляду) та такого речового права як узупругт щодо землі необхідне з метою удосконалення нотаріальних процедур, вдосконалення відповідного законодавства для забезпечення прав та інтересів фізичних, юридичних осіб та інтересів держави.

Виклад основного матеріалу. У одній з публікацій автором було підняте питання про те, що українська ментальність раціональна і послідовна, що істотно відрізняє українських громадян від громадян Європи, тому українці не будуть робити зайвих кроків для підтвердження того, що і так їм, на їх думку, належить. Однак, для доведення позиції авторки слід зробити посилання на судову практику і в більш широкому контексті розкрити це питання. Так, значна частина українців тривалий час не реагувала на повідомлення про те, що була відкрита приватизація державних квартир. Аргумент був простий, ну не будуть же виселяти з квартири, якщо вона на законних підставах була надана особі державою. Коли ж поповзли чутки про кінець приватизаційного процесу і відхід державних квартир у власність до юридичних осіб, які обслуговуватимуть будинки, то абсолютна більшість громадян завершила приватизацію.

Так само відбувається з оформленням *права власності на землю*. До поки приватизація земельних ділянок не ставатиме під ризиком або спадкоємці не стикаються з проблемами в реалізації своїх прав – оформляти право власності на земельну ділянку ні хто не поспішає. Тому не дивує рішення КЦС ВС по справі № 569/13445/20, де фігурують відомості про те, що: «...позивачки вказували, що у власності відповідача перебуває земельна ділянка, площею 0,1038 га, яка сформована за рахунок присадибної земельної ділянки, що перебувала в користуванні їхньої родини із 1955 року та яка після смерті голови колгоспного двору залишилася в користуванні позивачок і міською радою не вилучалася...» [4]. В той же час, певною мірою викликає здивування українське законодавство і практика його застосування, де від позивачок вимагається, щоб вони підтвердили оформлення права власності на землю передбаченим законодавством способом, а саме суди констатували: «позивачки не підтвердили належними та допустимими доказами факту оформлення в установленому законом порядку членами колишнього колгоспного двору права власності чи права користування на земельну ділянку, не надали доказів, які б доводили, що спірна земельна ділянка входила до спадкової маси»[4].

Але аналогічні підходи мали б застосовуватися й до відповідачів, а саме: для підтвердження законності рішення міської ради про відведення відповідачу земельної ділянки мають бути надані суду докази того факту, що земельна ділянка була набута територіальною громадою законно, тобто у порядку визнання спадщини відумерлою (ст. 1277 чинного Цивільного кодексу України [5] (далі-ЦК) або в порядку спадкування державою (ч. 3 ст. 524 ЦК України від 1963 року). В подібній справі акцент мав бути поставлений на тому факті, що в такому разі мусить бути заведена нотаріусом спадкова справа і останній мав встановлювати наявність або відсутність спадкоємців, повідомити їх про відкриття спадщини, щоб вони мали можливість отримати спадщину і для цього встановлений відповідний обов'язок нотаріуса – повідомити спадкоємців про факт відкриття спадщини (ст. 63 Закону України «Про нотаріат» [6]). Дійсно, остання норма не досконала, але не можна забирати в осіб те, що їм десятиками років належить і ними використовується лише через відсутність доказів відповідних прав, встановлених нотаріусом.

У публікації наводяться тези судових рішень, а саме: посилання на норми законодавства: «КЦС ВС погодився з висновками судів попередніх інстанцій, зазначивши, що п. 5 постанови Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року «Про порядок введення в дію Земельного кодексу Української РСР» передбачає, що громадяни, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення в дію цього Кодексу, зберігають свої права на користування до оформлення ними у встановленому порядку прав власності на землю або землекористування» [4]. Але ж у цій нормі не має будь-яких припиняючих право на користування земельною ділянкою строків, оскільки «до оформлення права власності» не означає миттєво або, припустимо, протягом трьох років тощо. Більше того, у даній цитаті наведено такі аргументи суду: «У п. 7 розд. X «Перехідні положення» ЗК України зазначено, що громадяни та юридичні особи, що одержали у власність, у тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди, земельні ділянки у розмірах, що були передбачені раніше діючим законодавством, зберігають права на ці земельні ділянки» [4]. Тобто, особи не втрачають право власності при відсутності оформлення права власності, а зберігають його. Тому авторська увага на цьому рішенні має підкреслити наведені в іншій публікації доводи, а не поставити під сумнів законність рішення суду, оскільки останній мав вирішувати справу на підставі порівняння позицій позивача та відповідача. В практиці авторки мала місце аналогічна справа, в якій суд, правда, набагато раніше, врахував доводи позивачки і ухвалив рішення про визнання права власності на земельну ділянку на її користь.

Отже, тепер варто попередити всіх власників земельних ділянок, які не оформили право власності в порядку спадкування на земельні ділянки, про те, що в них виникнуть проблеми з правом власності на ці земельні ділянки, тому їм слід тепер звертатися до нотаріусів за заведенням спадкової справи. Вони не втратили право на спадкування, якщо спільно із спадкодавцем проживали на момент його смерті або на той час були малолітніми або неповнолітніми, оскільки вони розцінюються як такі, що прийняли спадщину вчасно при умові, що не відмовилися від її прийняття (ст. 1268 ЦК). Тому комусь можуть здаватися дивними справи, коли через десятки років після смерті спадкодавця нотаріуси заводитимуть спадкові справи, але це право спадкоємців оформити свої права в порядку спадкування. Так само мають діяти і держава, і територіальні громади, оскільки цього вимагає закон, а не безпідставне розпорядження тим, що так само потребує оформлення права власності.

Отже, на державному рівні слід пропагувати оформлення права власності та речових прав на нерухомість, як це робиться на окремих спеціалізованих ресурсах щодо державної реєстрації прав на нерухомість в умовах війни [7].

Тому виникає питання про правове значення державної реєстрації та нотаріального посвідчення договорів і в цьому випадку слід брати до уваги багато норм ЦК для того, щоб надати об'єктивну оцінку цим правовим процесам. Визначальною нормою, що надає переваги державній реєстрації може розцінюватися ч. 4 ст. 334 ЦК, а саме: «Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону». Дана норма надає абсолютні переваги державній реєстрації, якщо права осіб стосуються нерухомого майна. Частина 4 ст. 334 ЦК знаходиться після ч. 3 ст. 334 ЦК, тому ця частина даної норми має лише уточнювати попередню, де встановлено, що право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. В такому разі предмет для порівняння розширюється. Тому слід зважувати, а що в правовому контексті вище судові рішення чи державна реєстрація? Слід зазначити, що ст. 129 Конституції України [8] проголошено принцип обов'язковості судового рішення. Отже, це положення надає абсолютні переваги судовому рішення у порівнянні з державною реєстрацією. Більше того, в розглядуваному випадку виникає колізія, коли сторони з поважних причин не посвідчили договір в нотаріальному порядку,

отже і не зареєстрували відповідне право на нерухоме майно, суд все одно може визнати відповідне право на нерухоме майно чинним. Це є додатковим аргументом, що рішення суду за статусом вище ніж державна реєстрація відповідного права.

Повернемося до аналізу нотаріального посвідчення відповідних прав, але тепер під іншим кутом зору. Нотаріальне посвідчення – це первинний процес, а державна реєстрація – це вторинний процес обліку вчинених нотаріальних проваджень із нерухомістю. Отже, правове значення нотаріального посвідчення правочину можна звести до фіксування волі особи стосовно її прав на об'єкт нерухомості, а державна реєстрація – фіксування нотаріально посвідченого переходу права власності або інших прав на річ, тобто, фактично, це є державний облік права власності на таке майно за конкретною особою.

Такий висновок впливає із логіки відповідних процесів. Але існує й нормативний підхід, який базується на застосуванні п. 2⁻¹) ч. 1 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9], а саме: одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості та державної реєстрації прав. З буквального розуміння цієї засади випливає, що перед посвідченням правочину нотаріус повинен продумати можливість державної реєстрації прав на нерухоме майно і вчиняти дві дії паралельно і узгоджено. З цієї засади так само випливає, що ці дві дії мають бути нерозривно пов'язані. Отже, фіксування переходу права власності безпосередньо пов'язане з нотаріальним провадженням. Але це не завжди так, державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомості може виконувати й самостійну правову функцію. Зокрема, коли дарувальник бажає подарувати нерухоме майно при наявності декількох умов, то в такому разі він може це зафіксувати в односторонньому посвідченому договорі дарування. Припустимо, дарувальник бажає, щоб дарунок його донька отримала після реєстрації шлюбу. Отже, це право дарувальника і відповідна умова буде сприйматися як відкладальна (ч. 1 ст. 212 ЦК). При цьому, реєстрація переходу права власності на нерухоме майно при посвідченні договору дарування не відбуватиметься. В наступному, при врученні дарувальником такого договору дарування обдарованій, остання може звернутися до нотаріуса за реєстрацією права власності на нерухоме річ і вона має пред'явити договір дарування та свідоцтво про реєстрацію шлюбу. Наведені докази свідчитимуть про те, що відкладальна обставина настала і обдаровувана прийняла дарунок і бажає зареєструвати право власності на нерухоме майно.

Подібно слід сприймати й положення ст. 748 ЦК, де момент виникнення права власності у набувача на майно, передане за договором довічного утримання (догляду), має визначатися за ст. 334 ЦК, тобто з моменту нотаріального посвідчення і державної реєстрації. Але за логікою, їх варто розвести в часі і реєструвати право власності на передане майно після моменту смерті відчужувача і виконання набувальником майна обов'язку щодо поховання відчужувача (ч. 3 ст. 749 ЦК). В такому разі не потрібно буде накладати заборону відчуження на майно, як це передбачено у ст. 73 Закону України «Про нотаріат». Набувач зможе зареєструвати належне йому право власності у нотаріуса, коли пред'явить йому договір довічного утримання (догляду) і документи, що свідчитимуть про його матеріальну участь в похованні відчужувача. Як бачимо, у перелічених випадках відбуватиметься розрив між нотаріальним посвідченням договору дарування і державною реєстрацією права власності на нерухоме майно. Отже, саме в такій ситуації реєстрація права власності має відбуватися окремо від посвідчення договору і це певною мірою суперечитиме п. 2⁻¹) ч. 1 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Однак, в такому випадку слід брати до уваги основну умову – волю власника майна, а не формальні обмеження. Очевидно, що в такому випадку може виникнути питання, а чи живий дарувальник на момент переходу права власності до обдаровуваної, оскільки за ч. 3 ст. 723 ЦК смерть дарувальника припиняє дію договору дарування. Але відповідні відомості про наявність в живих дарувальника нотаріус може отримати з Єдиного державного демографічного реєстру або з нотаріально посвідченого свідоцтва, що фізична особа є живою (ст. 80 Закону України «Про нотаріат»), тому може усунути сумніви в реєстрації права власності за обдарованим.

Розглянемо умови державної реєстрації і з іншого боку. Зокрема, про те, що реєстрація права власності або речових прав на нерухоме майно потребує уточнення понятійного апарату зазначалося авторами [10], але до цих пір ці поняття зафіксовані у нормативних актах. Зокрема, визначальним поняттям для реєстрації всіх прав на нерухоме майно має розцінюватися "право власності". Без реєстрації права власності не можна реєструвати речові права на таке майно, оскільки інші права на майно є похідними. Так, розділ I книги третьої ЦК називається "Право власності", а розділ II ЦК – «Речові права на чуже майно». Тому й відповідний закон у назві має фіксувати право власності як першооснову інших прав на нерухоме майно, а не речові права на нерухоме майно. Якщо ж ми визнаємо чужі права на майно, яке знаходиться на праві власності в іншій особі, то

речові права слід визнати такими, що обтяжують право власності, якщо не обмежують відповідне право. Тому закон має називатися «Про державну реєстрацію прав власності та інших прав на чуже майно». При цьому варто використовувати термін «обмеження права власності», коли власник обмежується у праві розпорядження належним йому майном, що може мати місце у випадках накладання на майно арешту судом або державними чи приватними виконавцями під час примусового виконання рішення. Крім того, на підставі різноманітних договорів і, зокрема, договору іпотеки на майно накладається заборона відчуження майна (ст. 73 Закону України «Про нотаріат»). Тобто в такому випадку представляється більш точним термін «обмеження права власності», коли йдеться про встановлення правових приписів, згідно яких власник втрачає можливість розпоряджатися своєю власністю. По суті, такий власник перестає бути повноправним до зняття арешту або обмеження його права на розпорядження майном. Однак, проблеми з термінологічною базою у цьому ж Законі щодо реєстрації права власності не можна визнати вичерпаними. До раніше наведених проблем додалися й нові, які слід пов'язувати з ліквідацією Господарського кодексу України.

Достатньо подивитися на те положення, що в законі з'явилося відносно нове поняття «узуфрукт», яке не розкривається ні у ЦК, ні у багатьох інших нормативних актах [11; 12]. Не зважаючи на це, з'являється Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку передачі державного та комунального майна на праві узufрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна» [13]. Очевидно, що навіть в назві цієї Постанови можна помітити тавтологію, не говорячи про суперечність повноважень щодо встановлення узufрукту в змісті цього документу, оскільки право узufрукта державного/комунального майна встановлюється за рішенням суб'єкта управління, тобто органу державної влади/органу місцевого самоврядування, який здійснює управління державним/комунальним майном, акціонерне товариство «Українська оборонна промисловість». В той же час, в п. 11 Постанови встановлено, дослівно, таке: «Рішення про встановлення права узufрукта державного майна заінтересованому суб'єкту, щодо якого Кабінет Міністрів України здійснює повноваження суб'єкта управління або загальних зборів, Кабінет Міністрів України приймає за пропозиціями Мінекономіки або іншого центрального органу виконавчої влади, визначеного Кабінетом Міністрів України». Тут коментарі зайві, оскільки раніше були встановлені повноваження АТ «Українська оборонна промисловість», а також право передачі комунального майна узufруктуарію має належати власнику.... Якщо з приводу обмежень прав узufруктуарія можна знайти відповідні нормативні приписи (ст. 9¹ Закону України «Про управління об'єктами державної власності» [12]), то щодо його прав і необхідності наділення узufруктуарія правом на отримання плодів, продукції і доходів від користування таким майном викликає заперечення (ч. 3 ст. 9¹ Закону України «Про управління об'єктами державної власності»). Концептуально важко погодитися з тим фактором, що сутність і мету системного встановлення такого самостійного інституту визначити складно. Аналогічно складно сприймається й Порядок перетворення державного підприємства в державне некомерційне товариство, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 8 вересня 2025 р. № 1102, який визначає механізм перетворення державного комерційного підприємства, казенного підприємства в державне некомерційне товариство [14]. Але сутність державного підприємства і всієї системи державної влади – це не отримання прибутку, а забезпечення функціонування нашої країни як суверенної і незалежної, демократичної, соціальної, правової держави [8]. Отже, всі кошти від діяльності державних підприємств мають надходити до державного бюджету і вони мають розподілятися Верховною Радою України з урахуванням першочергових державних потреб, сьогодні на забезпечення Збройних сил України, діяльність правоохоронних органів, соціальні потреби тощо. Як вписується в цю концепцію право узufруктуарія на отримання плодів, продукції і доходів від користування переданим йому державою майном (ч. 3 ст. 9¹ Закону України «Про управління об'єктами державної власності»). Звідси випливає, що державні підприємства навіть у разі отримання ними доходу мають перераховувати його до державного бюджету. Отже, це не прибуток у звичному його сприйнятті, оскільки такі кошти не повинні призводити до збагачення певних власників майна, а мають збагачувати нашу державу, робити її сильною і самостійною. Очевидно, що держава вправі створювати підприємства різних видів, але ж не товариства. Сутність терміну «товариство» закладена в корені цього слова, а державні підприємства повинні входити до структури держави і мати системну підпорядкованість, що означає контроль за управлінням таким підприємством, перерахування отриманих доходів до державного бюджету тощо. Тому використання терміну «товариство» до державних підприємств суперечитиме сутності їх діяльності.

Отже, понятійний апарат сучасної правової системи слід уточнювати з урахуванням сутності існуючих термінів і таке неосяжне завдання важко виконати фрагментарно, як це намагаються швидко зробити органи державної влади. Наприклад, Закон України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та

об'єднань юридичних осіб» має бути включений до ЦК України, оскільки він встановлює і регулює статус суб'єктів, які вправі брати участь і в цивільних відносинах. Більше того, за логікою назва цього Закону мала б бути такою «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм та об'єднань юридичних осіб у перехідний період». Якщо ж ми беремо до уваги понятійний апарат цього Закону, то визначальне слово в ньому «підприємство»...

Таким чином, у ЦК України має увійти ціла низка положень, які на сьогодні врегульованні окремими законами тимчасово, тобто на трирічний строк, що передбачає наступну кардинальну перебудову положень цивільного законодавства.

Повертаючись до системи реєстрації права власності та похідних прав від нього, ми з урахуванням сучасного моменту маємо визнати, що державні підприємства та належне їм майно не повинні реєструватися. Такі відомості можуть бути використані на шкоду обороноздатності нашої країни, тому узурфрукт державних і комунальних підприємств, на нашу думку, не повинен реєструватися. Більше того, такі питання як реєстрація права власності, володіння і користування об'єктами нерухомості і, зокрема, земельною ділянкою не завжди безспірне та іноді викликає потребу в розв'язанні спору судом. Більше того, якщо ми визнаємо реальний факт, що до реєстрів має доступ велика кількість суб'єктів: державних реєстраторів, нотаріусів та виконавців, то не можемо сліпо довіряти реєстрації відповідних прав, оскільки не можна виключати суб'єктивний фактор на введення даних до реєстрів. Не можна нехтувати й загрозою втручання хакерів в інформаційну систему України, зокрема, з боку РФ та банальними недоліками в інформаційній системі. Ці положення зумовлюють необхідність хоча б періодичного моніторингу наявної в реєстрах інформації.

Висновки. Аналіз судової практики з розгляду спорів, що виникають із земельних відносин надав можливість зробити висновок про формальний підхід до визнання права власності на землю, який зумовлений певною непослідовністю багатьох нормативних актах, у яких фрагментарно впорядковується деякі цивільні і господарські відносини, пов'язані із землею, не коректно застосовується певна термінологія, що призводить до обмеження та порушення прав особи на визначення способу і порядку передачі права власності на річ. Такі прогалини законодавства потребують удосконалення ЦК зокрема, у світлі рекодифікації цивільного законодавства, яке стосується спадкування землі про що автор вже зазначав [15]. Висловлена пропозиція щодо позасудового оформлення права власності на земельну ділянку, якщо спадкоємці володіють землею, але своєчасно його не оформили та запропоновано звертатися до нотаріусів за заведенням спадкової справи, оскільки вони не втратили право на спадкування, якщо спільно із спадкодавцем проживали на момент його смерті, оскільки вони розцінюються як такі, що прийняли спадщину вчасно при умові, що не відмовилися від її прийняття. Обґрунтована необхідність на державному рівні пропагувати оформлення права власності та речових прав на нерухомість. Якщо сторони з поважних причин не посвідчили договір в нотаріальному порядку та не зареєстрували відповідне право на нерухоме майно, суд все одно може визнати відповідне право на нерухоме майно чинним. Правове значення нотаріального посвідчення правочину можна звести до фіксування волі особи щодо її прав на об'єкт нерухомості, а державна реєстрація – фіксування нотаріально посвідченого переходу права власності або інших прав на річ, тобто, фактично, це є державний облік права власності на таке майно за конкретною особою. Розкриття матеріальної природи договору дарування зокрема, з відкладальною умовою дало підстави зробити висновок, що реєстрація переходу права власності на нерухоме майно при посвідченні такого договору не відбуватиметься. В наступному, при отриманні такого договору дарування обдарована може звернутися до нотаріуса за реєстрацією права власності на нерухому річ, оскільки відкладальна обставина настала наприклад, реєстрація шлюбу і обдаровувана прийняла дарунок і бажає зареєструвати право власності на нерухоме майно. Також проаналізований договір довічного утримання (догляду) і автором запропоновано розвести в часі нотаріальне посвідчення і державну реєстрацію та реєструвати право власності на передане майно після моменту смерті відчужувача і виконання набувальником майна обов'язку щодо поховання відчужувача. В такому разі не потрібно буде накладати заборону відчуження на майно, як це передбачено у ст. 73 Закону України «Про нотаріат». Запропоновано узгодити таке речове право як узурфрукт, яке регламентується у різних нормативних актах, що може мати істотний вплив на забезпечення прав та інтересів фізичних, юридичних осіб та держави, зокрема, й при нотаріальному посвідченні правочинів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Чудик-Білоусова Н.І., Тараненко Л.С. Сутність і способи вирішення земельного спору. *Університетські наукові записки*. 2020. №3-4 (75-76). С. 257–273. DOI 10.37491/UNZ.75-76.27. URL: C:/Users/svitl/Downloads/196-Article%20Text-346-1-10-20210413%20(3).pdf.

2. Фурса С.Я., Фурса Є.І. Речові права в нотаріальній практиці. В кн. Земля: договори, суд, законодавство: науково-практичний посібник. /за заг. ред. доктора юридичних наук, професора С.Я. Фурси. Київ, Видавець Фурса С.Я.: КНТ, 2008. С. 39–41.
3. Дякович М.М. Державна реєстрація речових прав: деякі законодавчі суперечності та необхідність їх усунення. 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. 220–229. DOI: <https://doi.org/10.59835/978-617-566-765-1-2-4>.
4. Право користування земельними ділянками, наданими громадянам до введення в дію Земельного кодексу УРСР 1990 року, зберігалось до належного оформлення ними права власності або землекористування – КЦС ВС (№ 569/13445/20). URL: https://protocol.ua/ua/pravo_koristuvannya_zemelnimi_dilyankami_nadanymi_gromadyanam_do_vvedennya_v_diyu_zemelnogo_kodeksu_ursr_1990_roku_zberigalosya_do_nalegnogo_oformlennya_nimi_prava_vlasnosti_abo_zemlekoristuvannya_ktss_vs.
5. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15?find=1&text=%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D0%BB#n3579>.
6. Про нотаріат: Закон України від 2 вересня 1993року № 3425-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#n751>.
7. Чому важливо зареєструвати право власності в Державному реєстрі прав, якщо ви набули його до 2013 року. URL: https://protocol.ua/ua/chomu_vaglyvo_zareestruvati_pravo_vlasnosti_v_derzhavnomu_reestri_prav_yakshcho_vi_nabuli_yogo_do_2013_roku.
8. Конституція України від 28 червня 1996 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15?find=1&text=%D0%BD%D0%BE%D1%82%D0%B0%D1%80#w1_1.
10. Фурса С.Я., Фурса Є.І. Юридична професія потребує наукового обґрунтування: нові підходи (на прикладі професій виконавців, нотаріусів, адвокатів та ін.). *Часопис Київського університету права*. 2024. №2. С.14–21. DOI: <https://doi.org/10.36695/2219-5521.2.2024.1>. URL: <https://chasprava.com.ua/index.php/journal/issue/view/93>.
11. Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб. Закон України від 9 січня 2025 року № 4196-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4196-20?find=1&text=%D1%83%D0%B7%D1%83%D1%84%D1%80%D1%83%D0%BA%D1%82#w1_6.
12. Про управління об'єктами державної власності. Закон України від 21 вересня 2006 року № 185-V. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16?find=1&text=%D1%83%D0%B7%D1%83%D1%84%D1%80%D1%83%D0%BA%D1%82#w1_1.
13. Про затвердження Порядку передачі державного та комунального майна на праві узуфрукта державного або комунального майна, здійснення контролю за використанням такого майна. Постанова Кабінет Міністрів України від 8 вересня 2025 р. № 1103. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1103-2025-%D0%BF#Text>.
14. Порядок перетворення державного підприємства в державне некомерційне товариство, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 8 вересня 2025 р. № 1102. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1102-2025-%D0%BF#Text>.
15. Фурса С.Я., Фурса Є.І. Аналіз останніх концепцій про необхідність рекодифікації цивільного законодавства в Україні (на прикладі спадкового права) з метою застереження виникнення спорів у майбутньому. В кн. Фурса С.Я., Фурса Є.І., Дика А.О. Спір про право в цивілістичному процесі: монографія/ за загальною редакцією доктора юридичних наук, професора, заслуженого юриста України С.Я. Фурси. Київ, Алерта, 2021. С. 32–42. DOI: <https://doi.org/10.59835/978-617-566-677-7>.