

**ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС;
СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО**

УДК 347.2

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2026.2.4>

ТІТКОВ Д.І.

**ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО:
НОТАРІАЛЬНИЙ ПРОЦЕС УКРАЇНИ****REGISTRATION OF OWNERSHIP OF REAL ESTATE:
NOTARIAL PROCESS OF UKRAINE**

У статті досліджено порядок оформлення права власності на нерухоме майно в нотаріальному процесі України як комплексну правову процедуру, що поєднує встановлення юридичних фактів, перевірку волевиявлення учасників, посвідчення правочину та забезпечення подальшої державної реєстрації речового права. Актуальність теми зумовлена тим, що нерухоме майно є одним із найцінніших об'єктів цивільного обороту, а тому помилки під час його відчуження, набуття (укладання правочинів) чи спадкування можуть спричинити тривалі майнові спори та порушення прав добросовісних набувачів. Особливу увагу приділено ролі нотаріуса як суб'єкта превентивного правосуддя, який не лише посвідчує юридично значущі дії, а й вчиняє ряд процесуальних дій, визначених законом стосовно захисту прав власності на нерухоме майно, як-от: перевіряє законність підстав набуття права власності, обсяг цивільної дієздатності сторін, наявність обтяжень, заборон, арештів, згоди співвласників або подружжя, відповідність поданих документів вимогам законодавства тощо. У роботі розкрито основні етапи нотаріального процесу щодо оформлення права власності на нерухоме майно: етап звернення до нотаріуса, етап прийняття та аналіз документів, ідентифікація учасників нотаріальної дії, перевірка правового статусу об'єкта нерухомості, встановлення дійсності правовстановлюючих документів, посвідчення правочину або видача свідоцтва, а також внесення відомостей до державних реєстрів, як адміністративні дії, що вказує на зв'язок нотаріального процесу з адміністративним процесом. Обґрунтовано, що нотаріальний процес має не формальний, а гарантійний характер, оскільки спрямований на мінімізацію ризиків подвійного відчуження майна, незаконного набуття права, підроблення документів і подальшого судового оскарження. Зроблено висновки, що ефективність оформлення права власності на нерухоме майно залежить від належної правової перевірки, достовірності реєстраційних даних, професійної відповідальності нотаріуса та узгодженості нотаріальної і реєстраційної процедур.

Ключові слова: право власності, нерухоме майно, нотаріальний процес, нотаріус, державна реєстрація, речові права, цивільне право, цивільне судочинство.

The article examines the procedure for registration of ownership of real estate in the notarial process of Ukraine as a complex legal procedure that combines the establishment of legal facts, verification of the will of the participants, certification of the transaction and ensuring further state registration of the property right. The relevance of the topic

© ТІТКОВ Д.І. – аспірант кафедри галузевого права та загальноправових дисциплін (Інститут права та суспільних відносин, ЗВО «Відкритий міжнародний університет розвитку людини «Україна») <https://orcid.org/0009-0005-4688-9495>

Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)



is due to the fact that real estate is one of the most valuable objects of civil turnover, and therefore errors during its alienation, acquisition or inheritance can cause long-term property disputes and violation of the rights of bona fide purchasers. Particular attention is paid to the role of the notary as a subject of preventive justice, who not only certifies legally significant actions, but also performs a number of procedural actions defined by law regarding the protection of property rights to real estate, such as: checking the legality of the grounds for acquiring property rights, the extent of the civil capacity of the parties, the presence of encumbrances, prohibitions, arrests, consent of co-owners or spouses, compliance of the submitted documents with the requirements of the law, etc. The work reveals the main stages of the notarial process for registering property rights to real estate: the stage of applying to the notary, the stage of accepting and analyzing documents, identifying the participants in the notarial action, checking the legal status of the real estate object, establishing the validity of title documents, certifying the transaction or issuing a certificate, as well as entering information into state registers as administrative acts, which indicates the connection of the notarial process with the administrative process. It is substantiated that the notarial process is not formal, but a guaranteeing one, since it is aimed at minimizing the risks of double alienation of property, illegal acquisition of rights, forgery of documents and subsequent judicial appeal. It is concluded that the effectiveness of registration of ownership of real estate depends on proper legal verification, reliability of registration data, professional responsibility of the notary and consistency of notarial and registration procedures.

Key words: *property rights, real estate, notarial process, notary, state registration, property rights, civil law.*

Вступ. Право власності на нерухоме майно належить до ключових інститутів цивільного права, оскільки нерухомість є особливо цінним об'єктом майнового обороту та, як правило, є предметом договорів купівлі-продажу, обміну, дарування, спадкування, поділу майна, іпотеки та інших юридично значущих дій. У цьому контексті нотаріальний процес має важливе гарантійне значення, адже нотаріус не лише посвідчує волевиявлення сторін, а й перевіряє законність підстав набуття права власності на нерухоме майно, належність правовстановлюючих документів, наявність обтяжень, арештів, заборон, прав третіх осіб та інших юридичних ризиків, тощо. Належне оформлення права власності на нерухоме майно в нотаріальному порядку сприяє стабільності цивільного обороту, захисту прав добросовісних набувачів і запобіганню майбутнім судовим спорам. Водночас у практиці залишаються проблеми, пов'язані з перевіркою достовірності документів, узгодженням нотаріальної та реєстраційної процедур, а також визначенням меж відповідальності нотаріуса під час оформлення речових прав на нерухомість, тощо. Крім того, цивільне судочинство також має вже судову практику щодо захисту права власності в суді.

Метою статті є дослідження процесуальних норм щодо порядку оформлення права власності на нерухоме майно в нотаріальному процесі, визначення основних етапів такої процедури, з'ясування ролі нотаріуса у перевірці законності набуття права власності та обґрунтування значення нотаріального оформлення як правової гарантії захисту майнових прав учасників цивільного обороту.

Результати дослідження. Аналіз досліджуваного питання свідчить, що порядок оформлення права власності на нерухоме майно в нотаріальному процесі має значно ширший зміст, ніж просте посвідчення договору чи внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Його правова природа є складнішою, оскільки нотаріальний процес поєднує приватноправову волю учасників цивільного обороту та публічно-правову функцію державного підтвердження юридично значущих фактів. У цьому контексті слушною є позиція С.Я. Фурси, у працях якої нотаріальний процес розглядається як самостійний різновид юридичного процесу, що має власні принципи, суб'єктний склад, стадії, нотаріальні процесуальні правовідносини та систему нотаріальних актів. Такий підхід дозволяє розуміти оформлення права власності не як формальне «засвідчення паперів», а як послідовну процедурну діяльність (ряд процесуальних дій), спрямовану на встановлення безспірності права, законності підстав його набуття та можливості подальшої державної реєстрації [1].

У доктринальному аспекті доцільно врахувати також підхід О.О. Кармази, пов'язаний із розумінням нотаріального процесу як одного з елементів механізму охорони та захисту житлових прав. Дослідниця у своїх працях аналізує захист житлових прав не ізольовано, а через взаємодію

нотаріального, цивільного та виконавчого процесів, які разом забезпечують реальне здійснення суб'єктивних прав особи на житло [2, с. 337–340]. Такий підхід має важливе значення для теми оформлення права власності на нерухоме майно, оскільки нотаріус у цьому випадку виконує не лише посвідчувальну, а й охоронну функцію. Він покликаний запобігти виникненню спору ще на стадії оформлення правовстановлюючих документів, перевірки належності майна, волевиявлення сторін, наявності обтяжень, заборон чи прав третіх осіб [3, с. 41–47].

Отже, нотаріальний процес у сфері оформлення прав на нерухоме майно слід розглядати як правовий механізм, спрямований на охорону, захист права власності та гарантування державою забезпечення власнику його безспірного права розпорядження своїм майном на підставі його добровільної волі та волевиявлення, а також недопущення порушення майнових прав учасників цивільного обороту.

Складно заперечити С.Я. Фурсі про те що, 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 проект відповідного нотаріального акту для узгодження [4, с. 457].

Тож, як слушно вказує С.Я.Фурса, 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, рятуння життя тощо [5, с. 458].

Крім того позиції інших вчених дозволяють розкрити матеріально-правову основу нотаріального оформлення права власності на нерухоме майно не через традиційний опис правомочностей власника, а через категорії цивільного обороту, юридичного факту та публічної достовірності речового права. Так, наприклад, підхід Ю. В. Білоусова, В.А. Ватраса, С.Д. Гринько, В.І. Нагнибіди, С.В. Нижного та Р.О. Стефанчука дає змогу розглядати оформлення права власності як перехід від «статички» майнових відносин, тобто належності майна певній особі, до «динаміки» цивільного обороту, тобто правомірного переходу майна до іншого суб'єкта [6].

Тож, у такому контексті нотаріальний процес щодо переходу права власності на нерухоме майно постає як правовий механізм, який поєднує приватну автономію сторін, перевірку юридичного факту набуття права та забезпечення достовірності відомостей про речове право для всіх учасників цивільного обороту

Слід також звернути увагу на те, що підхід Ю.Д. Притики до розмежування способів захисту цивільних прав та інтересів дозволяє розглядати нотаріальне оформлення права власності на нерухоме майно не лише як процесуальну нотаріальну дію в нотаріальному процесі щодо посвідчення відповідного правочину, а як превентивний елемент охорони майнового права [7].

У цьому контексті нотаріальний процес має значення ще до виникнення цивільного спору, оскільки саме на стадії перевірки документів, правового статусу об'єкта, волевиявлення сторін та можливих обтяжень створюються передумови для належного здійснення права власності. Такий підхід є важливим, оскільки у випадку порушення нотаріальної процедури оформлення права власності власник надалі змушений обирати вже судову форму захисту прав – наприклад, визнання права власності, витребування майна, скасування рішення державного реєстратора чи визнання правочину недійсним. Отже, нотаріальна процедура щодо оформлення права власності на нерухоме майно виконує запобіжну (захисну) функцію, оскільки мінімізує ризики виникнення цивільного спору та забезпечує юридичну визначеність права власності ще до звернення особи за захистом до суду.

Термін «нерухоме майно», в цій науковій статті, використовується в розумінні ст. 181 Цивільного кодексу України, за яким до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Нормативно-правовий аналіз положень Цивільного кодексу України, Закону України «Про нотаріат», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» дозволяє зробити висновок про те, що оформлення права власності на нерухоме майно

в нотаріальному процесі відбувається у разі: 1) посвідчення правочинів, які стосуються реалізації власником права розпорядження своїм майном (договір купівлі-продажу, міни, дарування); 2) оформлення права на спадщину, до складу якої входить нерухоме майно; 3) видачі свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя (колишнього подружжя) на підставі спільної заяви або в разі смерті одного з подружжя. А також вчинення реєстраційних дій щодо набуття (переходу) права власності на нерухоме майно відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

У результаті дослідження норм Закону України «Про нотаріат», Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 р. № 282/20595, юридичної літератури [8], встановлено, що нотаріальна процедура оформлення права власності на нерухомість складається з кількох взаємопов'язаних етапів: прийняття документів; ідентифікації учасників нотаріальної дії; перевірки їхньої правоздатності та дієздатності; правової кваліфікації об'єкта нерухомого майна; перевірки правовстановлюючих документів; встановлення відсутності заборон, арештів та обтяжень; перевірки згод (у разі необхідності); посвідчення правочину або видачі відповідного свідоцтва; внесення відомостей до державного реєстру. Саме така послідовність підтверджує, що нотаріальний процес має гарантійний характер, оскільки спрямований на запобігання незаконному відчуженню нерухомості, подвійній реєстрації, підробленню документів та подальшим судовим спорам.

Судова практика Верховного Суду підтверджує, що важливим питанням у спорах щодо нерухомості є не сам факт державної реєстрації, а правова підстава набуття права власності. Зокрема, у 2025 році судді Верховного Суду окремо звертали увагу нотаріусів на те, що державна реєстрація прав не є самостійною підставою набуття права власності, а лише офіційним засвідченням уже набутого особою права. Це має принципове значення для нотаріальної практики, оскільки нотаріус повинен перевіряти не тільки наявність запису в реєстрі, а й юридичну якість документа, на підставі якого право власності виникло [9].

Нотаріуси при вчинення нотаріальних дій щодо оформлення права власності на нерухоме майно повинні брати до уваги і усталену судову практику, яка не є офіційним джерелом регулювання відносин щодо набуття права власності на нерухомість, однак є обов'язковою для врахування, наприклад, судом.

Так, наприклад, цікавою в межах цієї статті є постанова Великої Палати Верховного Суду від 27 листопада 2024 року у справі № 204/8017/17, в якій зроблено висновок, що нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу нерухомого майна, який не був підписаний стороною договору або містить підпис сторонньої особи, є неукладеним [10]. Для нотаріального процесу цей висновок має фундаментальне значення: перевірка особи, підпису, волі та усвідомлення правових наслідків правочину є не формальністю, а умовою правомірного оформлення переходу права власності в нотаріальному процесі.

Отже, результати дослідження свідчать, що сучасний порядок оформлення права власності на нерухоме майно в нотаріальному процесі має три ключові виміри: матеріально-правовий, процедурний і доказовий. Матеріально-правовий вимір полягає у встановленні законної підстави набуття права власності; процедурний – у дотриманні нотаріусом послідовності нотаріальних дій; доказовий – у перевірці документів, реєстрових даних, волевиявлення сторін та юридичного статусу об'єкта. Судова практика підтверджує, що нотаріальне посвідчення і державна реєстрація не можуть виправити дефекти волевиявлення, підроблення документів або відсутність належної правової підстави. Тому нотаріальний процес у сфері оформлення права на нерухомість виконує не лише посвідчувальну, а й превентивно-захисну функцію, забезпечуючи стабільність цивільного обороту та зменшуючи ризик майбутніх судових спорів.

Висновки. Оформлення права власності на нерухоме майно в нотаріальному процесі слід розглядати не як суто формальну дію з посвідчення правочину (договору), видачі свідоцтва про право на спадщину чи внесення відомостей до державного реєстру прав на нерухоме майно, а як складну, багатоетапну, юридичну процедуру, що має гарантійний, охоронний і превентивний характер. Її значення полягає в тому, що саме на стадії підготовки та стадії вчинення нотаріальної дії – посвідчення правочину, видачі свідоцтва перевіряється законність підстав набуття права власності, дійсність волевиявлення сторін, правовий статус об'єкта, належність майна відчужувачу, наявність обтяжень, заборон, арештів, прав третіх осіб та інших юридично значущих обставин. Тому нотаріус у таких правовідносинах не є пасивним фіксатором домовленості сторін, а виступає суб'єктом, який забезпечує правову визначеність і стабільність цивільного обороту, гарантуючи законність дій та захист прав власника на майно.

Судова практика Верховного Суду підтверджує, що ключовим у спорах щодо нерухомоті є не сам факт реєстрації права, а наявність належної правової підстави його набуття. Усталена судова практика має вагоме практичне значення для нотаріусів, оскільки орієнтує їх не на механічне чинення реєстраційних дій, а комплексну правову оцінку документів, об'єкта та підстав набуття права.

Список використаних джерел:

1. Нотаріальний процес: теорія і практика. Концепції вчених з удосконалення законодавства про нотаріат: монографія. За заг. ред. Фурси С.Я., Видавництво «Алерта». Київ. 2023. 364 с.
2. Кармаза О.О. Концепції охорони та захисту житлових прав в Україні: матеріальний та процесуальний аспекти: монографія. Миронівка: ПрАТ «Миронівська друкарня», 2013. 400 с.
3. Кармаза О.О. Правова природа захисту житлових прав у нотаріальному, цивільному та виконавчому процесах. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2014. № 1(99). С. 41–47.
4. 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). *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія ПРАВО*. 2025. Вип. 91: частина 1. С. 455–462.
5. 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). *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія ПРАВО*. 2025. Вип. 91: частина 1. С. 455–462.
6. Цивільне право України: навч. посібник. Ю. В. Білоусов [та ін.] ; ред. Р. О. Стефанчук. К. : Правова єдність, 2009. 536 с.
7. Притика Ю.Д. Поняття і диференціація способів захисту цивільних прав та інтересів. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. № 60-62. 2004. С. 16–19.
8. Наприклад, Кармаза О.О. Поняття та зміст цивілістичного юридичного процесу. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького. Серія Право*. 2017. № 3(15). С. 146–152.
9. Верховний Суд. База правових позицій Верховного Суду. URL: <https://lpd.court.gov.ua/>.
10. Постанова Верховного Суду від 27 листопада 2024 року у справі № 204/8017/17. Верховний Суд. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123780071>.

Дата першого надходження статті до видання: 06.02.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 03.03.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 20.03.2026