

УДК 347.961.1+(347.626.5:332.22)(477)
DOI <https://doi.org/10.32837/chc.v0i37.349>

Зінькевич Юлія Євгенівна,

аспірантка кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»
ORCID <https://orcid.org/0000-0002-9524-5099>

ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ПІДГОТОВКИ НОТАРІУСА ДО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРУ ВІДЧУЖЕННЯ СПІЛЬНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА ОДНИМ ІЗ ПОДРУЖЖА НА КОРИСТЬ ТРЕТЬОЇ ОСОБИ

Постановка проблеми. Сімейне право України закріплює принцип спільності майна подружжя, який означає об'єднання майна чоловіка і жінки (повністю або у певній частині) в єдину майнову масу та встановлення низки спеціальних правил щодо його володіння, користування та розпорядження. За загальним правилом усе майно, яке набуто подружжям за час перебування у шлюбі, є спільною сумісною власністю подружжя. Сенс спільної сумісної власності полягає в тому, що частки співвласників не виділені, а тому кожен з них має рівне право на володіння, користування та розпорядження цим майном. Чинне законодавство України надає право на укладення чоловіком і дружиною договорів відчуження з іншими особами щодо майна, яке є їх спільною власністю.

Стан дослідження теми. Питання права спільної сумісної власності подружжя розглядалися в роботах дослідників М.В. Антокольської, В.С. Гопанчука, О.В. Дзери, І.В. Жилінкової, О.С. Йоффе, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика, З.В. Ромовської, Є.О. Суханова, С.Я. Фурси, Є.О. Харитонова, Я.Н. Шевченко та інших.

Метою статті є дослідження практичних аспектів підготовки нотаріуса до посвідчення договорів відчуження нерухомого майна, яке є спільною сумісною власністю подружжя одним із подружжя на користь третьої особи. Необхідність дослідження цього питання зумовлена потребами нотаріальної спільноти, адже лише наявність чіткого алгоритму дій нотаріуса та його дотримання при підготовці до посвідчення відповідних дого-

ворів сприятиме раціональній мінімізації часу вчинення нотаріальної дії та виробленню єдиної нотаріальної практики.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Законодавство України визначає, що договори відчуження спільного нерухомого майна подружжя одним із подружжя на користь третьої особи мають укладатися за їх спільною згодою. В частині 2 статті 65 СКУ сформульована правова презумпція, відповідно до якої вважається, що один із подружжя, укладаючи договір щодо спільного майна, діє зі згоди другого з подружжя. Наявність такої згоди може бути оскаржена дружиною чи чоловіком лише щодо договорів, які виходять за межі дрібного побутового договору. Стосовно договорів, які потребують нотаріального посвідчення і державної реєстрації, згода другого з подружжя на їх укладання має бути нотаріально посвідчена.

При посвідченні договорів відчуження нерухомого майна, яке є спільною сумісною власністю подружжя, нотаріус насамперед керується положеннями глави 26 Цивільного кодексу України (право спільної власності), глави 8 Сімейного кодексу України (право спільної сумісної власності подружжя), положеннями Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженими наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5, Правил ведення нотаріального діловодства, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.12.2010 № 3253/5, Методичних рекомендацій щодо вчинення

нотаріальних дій, пов'язаних із вжиттям заходів щодо охорони спадкового майна, видачею свідоцтва про право на спадщину та свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя тощо.

Незважаючи на те, що в нотаріальній практиці посвідчення досліджуваних договорів є щоденним явищем, вчинення такої нотаріальної дії все ж вимагає сумлінної підготовки. Першим необхідним кроком нотаріуса перед посвідченням договору відчуження спільного нерухомого майна подружжя одним із них на користь третьої особи є встановлення **належності відчужувачу відповідного нерухомого майна на праві спільної сумісної власності, іншими словами – факту набуття нерухомості у період перебування відчужувача у зареєстрованому шлюбі**. Спільною сумісною власністю відповідно до статті 368 Цивільного кодексу України є спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності.

Майно, набуте подружжям за час шлюбу, є їхньою спільною сумісною власністю, якщо інше не встановлено договором або законом [1]. Згідно зі статтею 60 Сімейного кодексу України майно, набуте подружжям за час шлюбу, належить дружині та чоловікові на праві спільної сумісної власності незалежно від того, що один із них не мав із поважної причини (навчання, ведення домашнього господарства, догляд за дітьми, хвороба тощо) самостійного заробітку (доходу). Вважається, що кожна річ, набута за час шлюбу, крім речей індивідуального користування, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя [2].

Встановлення належності відчужувачу відповідного нерухомого майна на праві спільної сумісної власності здійснюється на підставі поданих нотаріусу документів, які підтверджують право власності відчужувача на нього. З таких документів нотаріус, крім сімейного стану відчужувача на момент посвідчення договору, також визначає час та підставу набуття відчужувачем права власності.

До 01.10.2016 з'ясувати сімейний стан особи нотаріус міг і за відміткою, яка проставлялася уповноваженим органом реєстрації актів цивільного стану в паспорті громадянина України. З 01.10.2016 були введені нові правила реєстрації укладення та розірвання шлюбу, які передбачали скасування обов'язкового проставлення відміток про сімейний стан у паспорті громадянина України, видачу свідоцтва про укладення / розірвання шлюбу у двох примірниках, тобто чоло-

віку (колишньому чоловіку) та дружині (колишній дружині) як єдиного документа, що підтверджує сімейний стан особи.

Ці нововведення стали результатом внесення змін до Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо документів, які підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус». Натепер вимога законодавця щодо перевірки належності відчужувачу нерухомого майна на праві спільної сумісної власності взагалі не викликає складнощів, оскільки з 01.02.2017 на виконання статті 46-1 Закону України «Про нотаріат» та Наказу Міністерства юстиції України від 26.12.2016 № 3773/5 «Про затвердження змін до деяких нормативно-правових актів у сфері державної реєстрації актів цивільного стану» нотаріусам забезпечено можливість надання безпосереднього доступу до Державного реєстру актів цивільного стану громадян з метою отримання необхідної інформації в межах вчинення нотаріальних дій шляхом формування відповідних витягів. Так, нотаріус встановлює факт набуття нерухомості, яка буде предметом відчуження в період перебування відчужувача у зареєстрованому шлюбі, шляхом аналізу змісту правовстановлюючого документа на нерухоме майно, що є предметом договору, відміток у паспорті громадянина України (в разі їх наявності) та/або відомостей, отриманих шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру актів цивільного стану громадян.

Другим кроком нотаріуса при підготовці до посвідчення договору відчуження об'єкта спільної сумісної власності подружжя одним із них на користь третьої особи є з'ясування обставини, **хто саме з подружжя звернувся за вчиненням нотаріальної дії**, – особа, на ім'я якої оформлений правовстановлюючий документ на майно, що буде предметом відчуження (титульний власник), або другий із подружжя. З'ясування цієї обставини необхідне для визначення подальших дій нотаріуса.

Нотаріус, встановивши, що **за посвідченням договору відчуження спільної нерухомості подружжя звертається титульний власник**, повинен визначити, **від кого саме йому потрібно вимагати письмову згоду на вчинення відповідного договору**. При вирішенні цього питання необхідним є з'ясування сімейного стану відчужувача як на момент набуття права власності на нерухомість, так і на момент посвідчення відповідного договору відчуження. На практиці можливе виникнення таких ситуацій:

1) на **момент набуття права власності** та на **момент посвідчення договору** відчужувач нерухомого майна **перебував і перебуває у шлюбі** з однією і тією ж особою;

2) на **момент набуття права власності** на відповідне нерухоме майно відчужувач знаходився у шлюбі з однією особою, а **на момент посвідчення договору** перебуває у шлюбі з іншою особою;

3) на **момент набуття права власності** на відповідне нерухоме майно відчужувач знаходився у шлюбі з однією особою, а **на момент посвідчення договору** розлучився з нею та є неодруженим / незаміжньою;

4) на **момент набуття права власності** на відповідне нерухоме майно відчужувач знаходився у шлюбі, а на момент посвідчення договору є вдовцем / вдовою.

Доцільно розглянути кожну практичну ситуацію окремо та зробити деякі застереження.

Перша ситуація. У випадку перебування відчужувача у зареєстрованому шлюбі з однією і тією ж особою як на момент набуття права власності, так і на момент посвідчення договору нотаріус вимагає письмову згоду іншого з подружжя. Справжність підпису другого з подружжя на заяві про таку згоду має бути нотаріально засвідчена.

Друга ситуація. Якщо на момент набуття права власності на відповідне нерухоме майно відчужувач знаходився у шлюбі з однією особою, а на момент посвідчення договору перебуває у шлюбі з іншою особою, нотаріус вимагає письмову згоду колишнього чоловіка / колишньої дружини, тобто тієї особи, з ким відчужувач перебував у шлюбі на момент набуття права власності на відчужуване майно.

Третя ситуація. Щодо порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України (пункт 4.3. глави 1 розділу II) Сімейний кодекс України (ст. 68) передбачає, що розірвання шлюбу не припиняє права спільної сумісної власності на майно, набуте за час шлюбу [3, 2]. Розпорядження майном, яке є спільною сумісною власністю, після розірвання шлюбу здійснюється співвласниками виключно за взаємною згодою відповідно до Цивільного кодексу України. Це означає, що якщо на **момент набуття права власності** на відповідне нерухоме майно відчужувач знаходився у шлюбі з однією особою, а **на момент посвідчення договору** розлучився з нею (ним) та є неодруженим / незаміжньою, то нотаріус повинен вимагати письмову згоду колишнього чоловіка / колишньої дружини відчужувача.

Четверта ситуація. Коли відчужувач є вдовцем / вдовою, він подає нотаріусу заяву, як це передбачено Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, але у цій заяві, крім зазначення його сімейного стану на момент звернення до нотаріуса, має бути зазначено і те, що майно, яке відчужується, не є спільною сумісною власністю подружжя.

Нотаріус доводить зміст такої заяви до відома другого учасника правочину та зазначає про це в його тексті. Така заява повинна виходити особисто від відчужувача, а в разі вчинення правочину через представника – від представника, якщо відчужувач надав йому право при оформленні правочину подавати від його імені заяву про належність йому (відчужувачу) майна на праві особистої приватної власності.

Подаючи нотаріусу документ, який посвідчує право власності на нерухоме майно, що має бути предметом відчуження та з якого видно, що таке майно набуто у спільну сумісну власність, нотаріус не може прийняти таку заяву та посвідчити договір відчуження, оскільки така заява не може містити положення, що майно не є спільною сумісною власністю, без надання документів на підтвердження правового режиму цього майна.

Отже, коли з документа, який посвідчує право власності та інших поданих відчужувачем документів встановлено, що нерухомість набута у шлюбі, то нотаріус не може посвідчити договір відчуження, обмежившись прийняттям заяви від відчужувача, що він вдова / вдівець. Це пояснюється тим, що відчужувач у такому випадку не є одноосібним власником майна, яке має бути предметом договору, бо факт смерті одного з подружжя не породжує трансформації права спільної сумісної власності у особисту приватну власність того з подружжя, хто пережив іншого. Факт смерті породжує виникнення права на спадкування. Отже, у випадку смерті одного з подружжя на його частку у праві власності відкривається спадщина.

Відповідно до статті 71 Закону України «Про нотаріат» у разі смерті одного з подружжя свідоцтво про право власності на частку в їх спільному майні видається нотаріусом на підставі письмової заяви другого з подружжя з наступним повідомленням спадкоємців померлого, які прийняли спадщину [4]. Порядок видачі свідоцтва про право власності в разі смерті одного з подружжя детально врегульовано розділом 4 частини III Методичних рекомендацій щодо вчинення нотаріальних дій, пов'язаних із вжиттям заходів

щодо охорони спадкового майна, видачею свідоцтва про право на спадщину та свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя [5].

Таке свідоцтво може бути видано на половину спільного майна. На підставі письмової заяви спадкоємців, які прийняли спадщину, за згодою другого з подружжя, який є живим, у свідоцтві про право власності може бути визначена і частка померлого у спільній власності. Свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з них видається нотаріусом за місцем відкриття спадщини.

Закон не пов'язує можливість отримання свідоцтва з тим, хто з подружжя звернувся за його отриманням, чи це той із подружжя, на кого оформлений документ, що посвідчує право власності, чи це той із подружжя, на якого такий документ не оформлений, але спільна сумісна власність є. Можливість видачі такого свідоцтва закон пов'язує лише з фактом смерті одного з подружжя та визначає, що свідоцтво може бути видане за місцем відкриття спадщини та в рамках заведеної спадкової справи.

Варто також сказати, що в разі звернення до нотаріуса того з подружжя, на кого оформлений документ, що посвідчує право власності на майно (титульний власник), видача свідоцтва про право власності у спільному майні подружжя не суперечить чинному законодавству. Заява на видачу такого свідоцтва буде підставою заведення спадкової справи. Підтвердженням права власності померлого в подружжі буде документ, що посвідчує право власності на відповідне нерухоме майно, оформлений на заявника. Видача такого свідоцтва є нотаріальним актом, який посвідчує нотаріус в межах наданих йому законом повноважень.

Нотаріус у такому випадку посвідчує факт, який виник раніше на законних підставах, але до смерті одного з подружжя підтверджувався іншим документом. З видачею цього свідоцтва, а далі свідоцтва про право на спадщину спадкоємцям померлого із подружжя, первинний документ на майно, що свідчив про набуття майна у період перебування у зареєстрованому шлюбі, залишається у спадковій справі. У того з подружжя, хто пережив, і спадкоємців померлого документами, які підтверджують право власності, будуть відповідні свідоцтва про право на спадщину [6].

Укладення та посвідчення договорів відчуження нерухомості, яка є об'єктом спільної сумісної власності подружжя, одним із подружжя

на користь третьої особи **в разі звернення до нотаріуса того з подружжя, який не зазначений у правовстановлюючому документі на відчуження нерухомості**, має певні особливості. В такій ситуації необхідною умовою посвідчення відповідного договору відчуження спільної нерухомості подружжя є етап трансформації спільної сумісної власності у спільну часткову власність. Як відомо, спільна сумісна власність – це спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності. Для того, щоб один із учасників спільної сумісної власності мав можливість розпорядитися належним йому майном, необхідно визначити, що саме йому належить, тобто визначити його частку у праві власності на майно. Без проходження цього етапу не можливо визначити, що саме буде в подальшому переходити від одного подружжя до третьої особи.

Перетворення спільної сумісної власності у спільну часткову власність здійснюється за домовленістю сторін, яка втілюється у договір. У статті 9 Сімейного кодексу України законодавець закріпив право подружжя на укладення між собою сімейних договорів. У статті 7 Сімейного кодексу України йдеться, що сімейні відносини можуть бути врегульовані, крім Сімейного кодексу, іншими нормативно-правовими актами. Оскільки Сімейним кодексом розширена сфера регулювання сімейних відносин за допомогою договору, то при його укладенні можуть застосовуватися і норми Цивільного кодексу України [2].

Сімейне законодавство передбачає виникнення спільної сумісної власності на майно і рівні права подружжя щодо володіння, користування і розпорядження ним (стаття 63 Сімейного кодексу України). В частині 1 статті 65 Сімейного кодексу України закріплено принцип розпорядження спільним майном подружжя за взаємною згодою. Статтею 60 Сімейного кодексу України встановлено, що право на майно виникає в обох із подружжя одночасно, у момент набуття його хоча б одним із них, а оформлення права власності на ім'я другого з подружжя юридичного значення немає, оскільки майно знаходиться у спільній сумісній власності подружжя без визначення часток.

Частина 1 статті 67, частина 1 статті 70 Сімейного кодексу України передбачають, що правовий режим майна подружжя може бути змінений за домовленістю між ними, тобто подружжя має право самостійно визначити розмір часток кожного з них, а також відступити від засад рівності часток [2]. Подружжя може визначити

ідеальні частки в праві спільної сумісної власності, уклавши про це договір. Внаслідок укладення такого договору у кожного з подружжя виникає право на частку у праві спільної часткової власності. Відповідно до частини 1 статті 182 та статті 334 Цивільного кодексу України таке право підлягає державній реєстрації [1]. Відповідно до частини 1 статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», реєстрація – це офіційне визнання та підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно. Зміна режиму спільної власності підлягає державній реєстрації, підставою для якої є укладений договір [7].

Після визначення часток у праві спільної сумісної власності та проведення державної реєстрації відповідних часток у праві власності кожен із подружжя має право укласти договір відчуження з будь-якою особою. В цьому разі порядок укладення та посвідчення договору відчуження належної одному із подружжя частки у праві власності на нерухомість регулюються цивільним законодавством щодо здійснення права спільної часткової власності.

Третім кроком нотаріуса при підготовці до посвідчення договору відчуження об'єкта спільної сумісної власності подружжя одним із них на користь третьої особи є **здійснення перевірок в єдиних та державних реєстрах Міністерства юстиції України, електронних баз, нормативних переліках**. Всі види обов'язкових і факультативних перевірок, які нотаріус здійснює з метою належної підготовки до посвідчення договору відчуження нерухомості, можна умовно поділити на такі групи:

1) **перевірка можливості вчинення нотаріальної дії** (перевірка правоздатності та дієздатності сторін; перевірка місця вчинення правочину; перевірка відсутності малолітніх і неповнолітніх дітей; перевірка сплати податку перед вчиненням нотаріальної дії тощо);

2) **перевірка поданих документів** (перевірка ID-паспорта громадянина України; перевірка паспорта громадянина України старого зразка; перевірка податкового номера, перевірка Звіту про оцінку майна; перевірка дійсності Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності; перевірка дійсності довіреності; перевірка справжності бланку; перевірка Свідоцтва про шлюб, Свідоцтва про розірвання шлюбу, Свідоцтва про народження, Свідоцтва про смерть у Державному реєстрі актів цивільного стану громадян; перевірка Деклара-

ції на сайті ДАБІ (Держархівбудінспекції України) тощо);

3) **перевірки відомостей щодо об'єкта та суб'єктів договору відчуження** (перевірка відомостей, які містяться в ДРРП щодо нерухомого майна; перевірка відомостей, які містяться в ДЗК щодо нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва; перевірка, чи не змінено назву вулиці, провулку, проспекту тощо внаслідок декомунізації; перевірка, чи не є відчужувана нерухомість об'єктом культурної спадщини; перевірка, чи не є об'єкт відчуження проблемним (коли за відомостями ГТУЮ вкрадені, втрачені документи, застереження власників, виявлені підроблені документи, паспорти тощо); перевірка відомостей, які містяться в ДРРП щодо відчужувача / його подружжя; перевірка відомостей, які містяться в ДРРП щодо набувача / його подружжя; перевірка відсутності податкової застави майна відчужувача та набувача; перевірка, чи є клієнт публічним діячем (для фінансового моніторингу клієнта); перевірка наявності / відсутності клієнта в переліку осіб, пов'язаних із провадженням терористичної діяльності або щодо яких застосовано міжнародні санкції; перевірка факту застосування санкцій, передбачених статтею 4 Закону України «Про санкції», рішення про застосування яких прийняте Радою національної безпеки і оборони України та введено в дію указом Президента України, до фізичних або юридичних осіб, які звернулися за вчиненням нотаріальної дії; перевірка чи не є відчужувач боржником за даними Єдиного реєстру боржників; перевірка, чи не є відчужувач стороною по судовій справі).

Наведений перелік перевірок нотаріуса «заздалегідь» не є вичерпним. Однак, зважаючи на велику кількість перевірок, які повинен здійснити нотаріус в єдиних та державних реєстрах Міністерства юстиції України, електронних баз, нормативних переліках у процесі підготовки до посвідчення відповідного договору відчуження, наявність такого загального переліку необхідних перевірок значно полегшує його роботу.

Висновки з дослідження та перспективи подальших розвідок у цьому напрямі. Незважаючи на те, що в нотаріальній практиці посвідчення договорів відчуження спільної нерухомості подружжя одним із подружжя на користь третьої особи є буденним явищем, вчинення такої нотаріальної дії вимагає від нотаріуса проведення належної підготовки. Так, першим кроком нотаріуса перед посвідченням договору відчуження нерухомого майна, що є спільною сумісною власністю подружжя, на

користь третьої особи є встановлення належності відчужувачу відповідного нерухомого майна на праві спільної сумісної власності, іншими словами факту набуття нерухомості в період перебування у зареєстрованому шлюбі. Другим кроком підготовки до посвідчення відповідного договору є встановлення, хто саме з подружжя звернувся за вчиненням нотаріальної дії – особа, на ім'я якої оформлений правовстановлюючий документ на майно, що буде предметом відчуження (титульний власник), або другий із подружжя.

В разі звернення титульного власника нотаріус повинен визначити, від кого саме вимагати письмову згоду на вчинення відповідного договору відчуження. При вирішенні цього питання необхідним є встановлення сімейного стану відчужувача як на момент набуття права власності на нерухомість, так і на момент посвідчення відповідного договору відчуження.

В разі звернення до нотаріуса того з подружжя, який не зазначений у правовстановлюючому документі на відчужувану нерухомість, необхідною умовою посвідчення відповідного договору відчуження є етап трансформації спільної суміс-

ної власності у спільну часткову власність. Перетворення спільної сумісної власності у спільну часткову власність здійснюється за домовленістю сторін, яка втілюється у договір. Зміна режиму спільної власності підлягає державній реєстрації, підставою для якої є укладений договір. Після визначення часток у праві спільної сумісної власності та проведення державної реєстрації відповідних часток у праві власності кожен із подружжя має право укласти договір відчуження з будь-якою особою.

Третім кроком нотаріуса при підготовці до посвідчення договору відчуження об'єкта спільної сумісної власності подружжя є здійснення перевірок в єдиних та державних реєстрах Міністерства юстиції України, електронних базах, нормативних переліках тощо.

Побудова загального алгоритму підготовчих дій нотаріуса для посвідчення договору відчуження спільного нерухомого майна подружжя одним із подружжя на користь третьої особи, а також його дотримання є запорукою раціональної мінімізації часу вчинення відповідної нотаріальної дії та умовою формування єдиної нотаріальної практики.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Цивільний кодекс України від 03.10.2003 // *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. С. 356.
2. Сімейний кодекс України від 10.01.2002 № 2947-III : Закон України // *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 21. Стаття 135.
3. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>.
4. Про нотаріат від 02.09.1993 № 3425-XII : Закон України [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>.
5. Методичні рекомендації щодо вчинення нотаріальних дій, пов'язаних із вжиттям заходів щодо охорони спадкового майна, видачею свідоцтва про право на спадщину та свідоцтва про право власності : Рішення Науково-експертної ради з питань нотаріату при Міністерстві юстиції України від 29.01.2009. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/n0001323-09>.
6. Дячук О. Відчуження майна, що є спільною сумісною власністю подружжя, одним із подружжя. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://yurradnik.com.ua/stati/vidchuzhennya-mayna-shho-ye-spilnoyu-sumisnoyu-vlasnistyu-podruzzhya-odnim-iz-podruzhchya-odnim-iz-nih/>.
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень від 01.07.2004 № 1952-IV : Закон України. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

Зінкевич Юлія Євгенівна

ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ПІДГОТОВКИ НОТАРІУСА ДО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРУ ВІДЧУЖЕННЯ СПІЛЬНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА ОДИМ ІЗ ПОДРУЖЖЯ НА КОРИСТЬ ТРЕТЬОЇ ОСОБИ

Стаття присвячена дослідженню практичних аспектів підготовки нотаріуса до посвідчення договору відчуження нерухомого майна, яке є спільною сумісною власністю подружжя, одним із них на користь третьої особи. Здійснено аналіз норм вітчизняного законодавства, що регулюють питання здійснення відчуження спільної нерухомості одним із подружжя на користь третьої особи.

Визначено алгоритм дій нотаріуса при підготовці до посвідчення договорів відчуження нерухомого майна, яке є спільною сумісною власністю подружжя, на користь третьої особи. Зроблено висновок, що алгоритм підготовчих дій до посвідчення такого договору відчуження спільної нерухомості подружжя відрізняється залежно від того, хто саме з подружжя звернувся до нього за вчиненням нотаріальної дії, – особа, на ім'я якої оформлений правовстановлюючий документ на майно, що буде предметом відчуження (титульний власник), або другий із подружжя.

З'ясовано, що сімейний стан відчужувача на момент придбання нерухомості та на момент відчуження відповідного нерухомого майна подружжя визначає, від кого саме нотаріус повинен вимагати відповідну заяву згоду на вчинення договору. Узагальнено життєві ситуації, які можуть мати місце у нотаріальній практиці при

посвідченні договору відчуження спільного нерухомого майна подружжя та визначено відповідні заяви, які повинні бути подані нотаріусу при посвідченні такого договору.

Встановлено, що в разі звернення до нотаріуса того з подружжя, який не зазначений у правовстановлюючому документі на відчужувану нерухомість, необхідною умовою посвідчення відповідного договору відчуження є етап трансформації спільної сумісної власності у спільну часткову власність. З'ясовано, що після визначення часток у праві спільної сумісної власності та проведення державної реєстрації відповідних часток у праві власності кожен із подружжя має право укласти договір відчуження з будь-якою особою.

Ключові слова: спільна сумісна власність, нерухомість, договір відчуження нерухомості, яка є спільною сумісною власністю подружжя, презумпція спільної власності.

Zinkevych Yuliia

PRACTICAL ASPECTS OF PREPARATION THE NOTARY FOR JUSTIFYING THE AGREEMENTS OF THE ALIENATION OF JOINT OWNERSHIP BY ONE OF THE SPOUSES IN FAVOUR OF THE THIRD PARTIES

The article is devoted to the practical aspects of preparation the notary for justifying of the contract on the alienation of the joint ownership of the spouses in favour of the third parties. The analysis of the rules of the domestic legislation on the matters of the alienation of the joint ownership of the spouses in favour of the third parties has been carried out.

An algorithm of proceeding of the notary in preparation for justifying the contracts on the alienation of the joint ownership by one of the spouses in favour of the third parties has been defined. It has been concluded that the algorithm of preparatory actions in order to justify the relevant agreement on the alienation of the joint tenancy of the spouses differ depending on the fact who of the spouses addressed to the notary for implementation of the notary proceeding – the person in whose name the document grant in title on the property is made (the title owner) or the second of the spouses.

It has been ascertained that the marital status of the alienator at the moment of acquiring of the correspondent real estate of the spouses defines the facts from whom of the spouses the notary must demand the relevant claim-agreement on implementation of the contract. Life situations which can take place in the notarial practice of justifying the contract on the alienation of the joint tenancy of the spouses and relevant claims which should have been produced to the notary in certifying of such contract have been defined.

It has been determined that in case of approaching a notary by those of the spouses who is not stated in the document grant in title on the alienated property the necessary condition of justifying the relevant contract of alienation is the stage of transformation of the joint tenancy into joint shared ownership. It has been determined that after establishing of the shares in the right of joint tenancy and implementation of the state registration of corresponding shares in the right to property each of the spouses has right to conclude the alienation contract with any person.

Key words: joint ownership, real property, agreement on the alienation of joint ownership, presumption of co-ownership.