

**Василик Юлия Сергеевна**  
СОСТАВЛЕНИЕ НОТАРИУСОМ ПРОЕКТА СЕМЕЙНОГО ДОГОВОРА

*Статья посвящена исследованию особенностей заключения и нотариального удостоверения договоров, регулирующих семейные правоотношения. Рассматривается вопрос надежности сторон и обязательных условий, соблюдение которых необходимо при заключении семейного договора. Особое внимание уделено проблемам участия нотариуса при составлении проекта семейного договора и его нотариального удостоверения.*

**Ключевые слова:** нотариус, семейный договор, удостоверение договоров, супруги, семья.

**Vasilik Julia**  
DRAFTING BY NOTARY PROJECT OF FAMILY AGREEMENT

*The subject of the article is to investigate the features making and notarization of agreements that regulate family relationship. Analyzed the question of identity of the parties and the mandatory conditions, which are binding a family contract. Special attention is devoted to the problems of the notary participation in the drafting family contract and notarization.*

**Keywords:** notary, marital contract, license agreements, marriage, family.

**Кузнець Олександр Миколайович,**  
кандидат юридичних наук, адвокат

УДК 347.9

## ОКРЕМІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВЧИНЕННЯ ВИКОНАВЧОГО НАПISУ НА КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРІ

*Стаття присвячена окремим проблемам вчинення виконавчого напису нотаріусом на кредитному договорі. Узагальнено наукові підходи та судову практику щодо підстав вчинення виконавчого напису нотаріусом на кредитному договорі. Проведено аналіз чинного законодавства України та законодавства Української РСР стосовно правової регламентації випадків та умов вчинення виконавчих написів нотаріусом. Зазначається про необхідність дотримання вимог Цивільного кодексу України щодо визначення випадків вчинення виконавчого напису нотаріусом виключно законом, а не підзаконним нормативним актом. Доведено, що постанова уряду, в силу того, що вона є підзаконним нормативним актом, не може встановлювати випадки вчинення виконавчих написів.*

**Ключові слова:** борговий документ, безспірний порядок, виконавчий напис; кредитний договір; визнання виконавчого напису таким, що не підлягає виконанню.

Сьогодні все більшого поширення набуває застосування такого засобу позасудового захисту цивільних прав юридичних та фізичних осіб як вчинення виконавчого напису нотаріусом.

Правову природу виконавчого напису неодноразово досліджували вітчизняні вчені: Фурса С.Я., Фурса Є.І., Радзівєвська П.К., Комаров В.В., Єрух А.М., Безсмертна Н.В. та ін. Предметом їх досліджень були, зокрема, поняття «виконавчого напису», форма, загальні умови його вчинення нотаріусом, вчинення виконавчих написів на окремих документах, що підтверджують безспірну заборгованість.

Проте, проблеми вчинення виконавчого напису на кредитних договорах не були предметом належного правового аналізу. Хоча, як показує практика, вони мають місце і потребують якнайшвидшого їх правового врегулювання з метою недопущення порушення прав та інтересів учасників цивільних правовідносин.

Аналіз судової практики свідчить, що у переважній більшості випадків, при оспорюванні виконавчих написів, позивачі звертаються з позовом про визнання їх такими, що не підлягають виконанню з тих підстав, що суми, на які вчинено виконавчий напис не є безспірними, стягувач не надав нотаріусу усі документи, які підтверджують заборгованість, пропущений строк вчинення виконавчого напису тощо.

А взагалі чи має право нотаріус вчиняти виконавчий напис на кредитному договорі за чинного правового регулювання?

Наведемо такий приклад. У 2009 році особа уклала кредитний договір з банківською установою, за яким вона зобов'язувалася повернути кредит у строк, визначений договором. У подальшому сторони за взаємною згодою додатковими угодами неодноразово продовжували термін повернення кредиту. У 2016 році банк звернувся до особи з вимогою дострокового погашення тіла

кредиту у зв'язку з невиконанням умов договору, а пізніше на кредитному договорі було вчинено виконавчий напис нотаріуса про повернення основної суми боргу.

На думку автора вчинення виконавчого напису нотаріусом кредитному договорі за існуючого правового регулювання є незаконним.

Для належного обґрунтування такого висновку необхідно також проаналізувати, як цей інститут був урегульований в Українській РСР, що запозичив законодавець України із правового регулювання, що мало місце раніше, та які новели щодо регулювання вчинення виконавчого напису були ним запроваджені.

ЦК Української РСР 1963 року не містив норми, яка б окремо передбачала можливість захисту цивільних прав шляхом вчинення виконавчого напису.

Питання вчинення виконавчого напису регламентувалися Законом Української РСР від 25 грудня 1974 року № 3377-VIII «Про державний нотаріат», згідно з частиною 1 статті 69 якого державний нотаріус для стягнення грошових сум або витребування від боржника майна вчиняє виконавчі написи на документах, що встановлюють заборгованість. Відповідно до частини 3 цієї статті Перелік документів, по яких стягнення заборгованості провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчих написів, встановлюється законодавством Союзу РСР і Української РСР.

На виконання зазначеної норми Постановою Ради Міністрів УРСР від 12 жовтня 1976 року № 483 було затверджено «Перелік документів, по яких стягнення заборгованості провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчих написів державних нотаріальних контор».

Перелік № 483 передбачав, зокрема, можливість вчинення виконавчого напису у разі стягнення заборгованості з підстав, що впливають з розрахункових і кредитних відносин (розділ II), а також стягнення заборгованості за товари, куплені в кредит, за індивідуальне пошиття одягу на умовах оплати матеріалів ательє і майстерень у кредит (розділ III).

2 вересня 1993 року був прийнятий Закон України «Про нотаріат» № 3425-XII у який, фактично, без суттєвих змін, перейшли положення попереднього закону щодо умов здійснення виконавчого напису. Зокрема, статтю 87 Закону № 3425-XII встановлено, що для стягнення грошових сум або витребування від боржника майна нотаріуси вчиняють виконавчі написи на документах, що встановлюють заборгованість. Перелік документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

У 1999 році (за дії Цивільного кодексу Української РСР 1963 року) була прийнята

постанова Кабінету Міністрів України від 29 червня 1999 р. № 1172, якою затверджено Перелік документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів (далі – Перелік). При цьому, Перелік уже не передбачав ні стягнення заборгованості з підстав, що впливають з розрахункових і кредитних відносин, ні стягнення заборгованості за товари, куплені в кредит, за індивідуальне пошиття одягу на умовах оплати матеріалів ательє і майстерень у кредит.

1 січня 2004 року вступив у дію Цивільний кодекс України. Статтею 18 цього Кодексу передбачено, що нотаріус здійснює захист цивільних прав шляхом вчинення виконавчого напису на борговому документі у випадках і в порядку, встановлених законом. Така редакція норми, на думку Н. В. Безсмертної, свідчить про те, що застосування цієї нотаріальної форми захисту носить обмежувальний характер [1].

У листопаді 2014 року постановою Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2014 року № 662 внесено зміни до Переліку. Після розділу «Стягнення заборгованості за нотаріально посвідченими договорами» його було доповнено новим розділом такого змісту:

**«Стягнення заборгованості з підстав, що впливають з кредитних відносин.**

**2. Кредитні договори, за якими боржниками допущено прострочення платежів за зобов'язаннями.**

**Для одержання виконавчого напису додаються:**

**а) оригінал кредитного договору;**  
**б) засвідчена стягувачем виписка з рахунка боржника із зазначенням суми заборгованості та строків її погашення з відміткою стягувача про непогашення заборгованості.»**

Чи достатньо включення кредитного договору до Переліку для здійснення виконавчого напису нотаріуса?

На думку Безсмертної Н. В. для вчинення виконавчого напису необхідна сукупність умов, за відсутності будь-якої з них вчинення виконавчого напису не є можливим. Так, при вчиненні виконавчого напису нотаріус повинен перевірити:

- чи входить дана справа до Переліку документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів;
- чи не пропущені строки, протягом яких може бути вчинений виконавчий напис;
- чи подані на обґрунтування стягнення всі документи, зазначені у Переліку [2].

Мельник І. С. зазначає, що перелік документів, як і власне підстав для застосування виконавчого напису в механізмі захисту прав, визначено постановою Кабінету Міні-

стрів України «Про затвердження переліку документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів» від 29 червня 1999 року № 1172[3].

Ю. Желіховська вважає, що стягнення за виконавчим написом нотаріусів допускається у випадках передбачених чинним законодавством. Такі підстави перераховані у Переліку документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 29.06.1999 р. № 1172[4].

Господарський суд при розгляді справи № 910/21253/16 зазначив, що відповідно до статті 87 Закону України «Про нотаріат» Кабінету Міністрів України делеговано право визначати перелік документів за якими стягнення заборгованості проводиться у безспірному порядку, а доводів про визнання нечинною чи протиправною постанови Кабінету Міністрів України, якою затверджено Перелік, до не надано. Виходячи з наведеного суд дійшов висновку, що вчинення виконавчого напису було здійснено законно[5].

Як видно, і суд, і окремі науковці вважають, що вчинення виконавчих написів на кредитному договорі є правомірним, так як Переліком передбачений такий випадок вчинення виконавчих написів нотаріусом.

На думку автора, включення кредитного договору до Переліку не дає підстав для вчинення виконавчого напису на нього, так як Перелік не є тим правовим актом, який може визначати випадки вчинення виконавчих написів, у тому числі й на кредитному договорі.

Як уже зазначалося вище, відповідно до статті 18 Цивільного кодексу України нотаріус здійснює захист цивільних прав шляхом вчинення виконавчого напису на борговому документі у випадках і в порядку, встановлених законом.

Згідно зі статтею 4 Цивільного кодексу України, основу цивільного законодавства України становить Конституція України. Основним актом цивільного законодавства України є Цивільний кодекс України. Актами цивільного законодавства є також інші закони України, які приймаються відповідно до Конституції України та цього Кодексу (далі – закон). Відповідно до частини 4 статті 4 Цивільного кодексу України, актами цивільного законодавства є також постанови Кабінету Міністрів України. Якщо постанова Кабінету Міністрів України суперечить положенням цього Кодексу або іншому закону, застосовуються відповідні положення цього Кодексу або іншого закону.

Законодавець не ототожнює закони з постановами Кабінету Міністрів України, це різні види актів цивільного законодавства.

Цивільний кодекс чітко виокремлює закони та інші акти законодавства.

Автор погоджується з позицією Фурси С.Я., Фурси Є.І., які, аналізуючи статтю 18 Цивільного кодексу України, зазначають, що «...нотаріус здійснює вчинення виконавчого напису на борговому документі у випадках і в порядку встановленому законом, але не робиться посилання на конкретний закон. Отже випадки вчинення виконавчих написів нотаріусом мають встановлюватися законом» [6].

Відповідно до статті 87 Закону України «Про нотаріат» для стягнення грошових сум або витребування від боржника майна нотаріуси вчиняють виконавчі написи на документах, що встановлюють заборгованість. Перелік документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Статтею 88 визначено умови вчинення виконавчих написів. Зокрема, передбачено, що нотаріус вчиняє виконавчі написи, якщо подані документи підтверджують безспірність заборгованості або іншої відповідальності боржника перед стягувачем та за умови, що з дня виникнення права вимоги минуло не більше трьох років, а у відносинах між підприємствами, установами та організаціями – не більше одного року. Якщо для вимоги, за якою видається виконавчий напис, законом встановлено інший строк давності, виконавчий напис видається у межах цього строку.

Главою 14 Закону України «Про нотаріат» регламентовано також зміст виконавчого напису, строк пред'явлення виконавчого напису до виконання, Порядок стягнення за виконавчим написом.

Таким чином, Закон України «Про нотаріат» урегульовує порядок вчинення нотаріальних дій, і не встановлює випадків вчинення виконавчих написів на боргових документах. Перелік, в силу того, що він є підзаконним нормативним актом, також може визначати тільки порядок, процедуру вчинення виконавчих написів. Ототожнювати його із законом, який визначає випадки вчинення виконавчих написів безпідставно.

Подібної позиції дотримується й Вищий адміністративний суд України. В ухвалі від 24 листопада 2015 року у справі за адміністративним позовом фізичних осіб до Кабінету Міністрів України (за участю третіх осіб: Нотаріальної палати України, ОСОБА\_5) про визнання незаконним та скасування пунктів 1, 2 постанови Кабінету Міністрів України №662 від 26 листопада 2014 року (справа № 826/20084/14) він дійшов висновку, що Перелік, через призму пункту 19 частини 1 статті 34, статей 87, 88 Закону України «Про нотаріат» урегульовує порядок захисту права, тобто за своєю правовою природою є підзаконним актом процесуального права[7].

Отже, оскільки законом України не встановлено випадку вчинення виконавчого напису на кредитному договорі, а визначення такого випадку постановою Кабінету Міністрів України суперечить приписам основного акту цивільного законодавства – Цивільного кодексу України, то, на думку автора, у випадку звернення до нотаріуса з вимогою про вчинення виконавчого напису на кредитному договорі останній, на підставі пункту 1 частини 1 статті 49 Закону України «Про нотаріат», повинен відмовити у вчиненні нотаріальної дії, а суд, в свою чергу, який розглядає позов про визнання виконавчого напису таким, що не підлягає виконанню, повинен цей позов задовольнити.

Слід зазначити, що під час нового розгляду справи № 826/20084/14 Київський апеляційний адміністративний суд 22 лютого 2017 року прийняв постанову, якою визнав, зокрема, незаконними пункти 1 та 2 постанови Кабінету Міністрів України № 662 від 26 листопада 2014 року [8]. У мотивувальній частині судового рішення суд послався на необхідність визнання постанови Кабінету Міністрів України нечинною з моменту її прийняття, хоча у резолютивній частині це свого відображення не знайшло,<sup>8</sup> що, очевидно, викликатиме, певні труднощі при застосуванні судового рішення на практиці. Однак, на думку автора, достатньо правових підстав для висновку про протиправність вчинення виконавчого напису нотаріусом навіть за дії спірної постанови Кабінету Міністрів України.

Якщо проаналізувати вчинення виконавчих написів на інших боргових документах, то ми побачимо, що їх випадки передбачені саме законами, а не підзаконним нормативним актом.

Так, згідно з частиною 6 статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» стягнення заборгованості по орендній платі провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

Відповідно до статті 13 Закону України «Про аграрні розписки» у разі невиконання боржником за аграрною розпискою зобов'язань за аграрною розпискою у вказаний у ній строк кредитор за аграрною розпискою має право звернутися до особи, уповноваженої вчиняти нотаріальні дії, за вчиненням виконавчого напису, який підлягає негайному виконанню і на підставі якого орган або особа, що здійснює примусове виконання судових рішень, рішень інших органів протягом семи днів забезпечує передачу кредитору за аграрною розпискою предмета застави аграрної розписки.

Згідно з частиною першою та третьою статті 33 Закону України «Про іпотеку» у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої

вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки. Право іпотекодержателя на звернення стягнення на предмет іпотеки також виникає з підстав, встановлених статтею 12 цього Закону. Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Зважаючи на принцип свободи договору та аналогії арбітражному застереженню, можливість вчинення виконавчого напису на договорі може бути передбачено власне у договорі. Тому, у разі відсутності прямої вказівки у законі, що такі правовідносини можуть вирішуватися шляхом виконавчого напису та при відсутності такої умови у договорі, сьогодні не можна вести мову про універсальність виконавчого напису для вирішення спірних ситуацій[9].

Судова практика підтверджує незаконність вчинення виконавчих написів нотаріусом у випадку, коли на момент укладання відповідного договору законодавство не передбачало такої можливості.

Проаналізуємо господарську справу № 910/29732/15 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Альта Експерт» до Публічного акціонерного товариства «СБЕРБАНК» за участю третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача: приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Веровської Олени Володимирівни, Відділу примусового виконання рішень Департаменту державної виконавчої служби Міністерства юстиції України за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні позивача Товариства з обмеженою відповідальністю «Фудмаркет» про визнання виконавчого напису таким, що не підлягає виконанню.

Рішенням господарського суду міста Києва від 11 лютого 2016 року, залишеним без змін постановою Київського апеляційного господарського суду від 14 червня 2016 року, постановою Вищого господарського суду України від 17 серпня 2016 року, позов задоволено повністю. Визнано виконавчий напис, вчинений приватним нотаріусом на договорі застави, таким, що не підлягає виконанню.

У цій справі, судами встановили, що 14 вересня 2011 року між Товариством з обмеженою відповідальністю «Альта Експерт» (заставодавець) та Публічним акціонерним товариством «Дочірній банк СБЕРБАНКУ РОСІЇ» (після зміни найменування – Публічне акціонерне товариство «СБЕРБАНК») (заставодержатель) було укладено Договір застави, відповідно до умов якого в забезпечення виконання зобов'язань Товариства з обмеженою відповідальністю «Фудмаркет» (боржник), які випливають із договору про



відкриття кредитної лінії № 115-Н/11/29/КЛ від 14 вересня 2011 року, заставодавець передав заставодержателю в заставу певне майно.

На момент укладення договору про відкриття кредитної лінії у статті 26 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» не було передбачено такого позасудового способу звернення стягнення на предмет забезпечувального обтяження, як реалізація заставленого майна на підставі виконавчого напису нотаріуса, а тому вчинений виконавчий напис нотаріуса не може підлягати виконанню. Тобто звернення стягнення на предмет застави на підставі виконавчого напису нотаріуса не відповідає вищезазначеним вимогам Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень».

Аналогічної правової позиції дотримується і Верховний суд України у своїй постанові від 9 липня 2014 року у справі № 6–89цс14.

У вказаній справі судом встановлено, що частина 3 статті 6 ЦК України передбачає, що сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд. Сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в цих актах прямо вказано про це, а також у разі, якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства впливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами.

У статті 26 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень», який визначає правовий режим регулювання обтяжень рухомого майна, встановлених з метою забезпечення виконання зобов'язань, у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин, наведено вичерпний перелік позасудових способів звернення стягнення на предмет забезпечувального обтяження. При цьому звернення стягнення на предмет забезпечувального обтяження на підставі виконавчого напису нотаріуса Законом України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» (у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин) не передбачено.

Згідно із частиною 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень», який набрав чинності 18 листопада 2003 року № 1255-IV законодавчі та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Законом, застосовуються в частині, що не суперечить цьому Закону.

Отже, норми Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» є спеціальними відносно Закону України «Про заставу». Пункт 5 частини 1 статті 26 Закону України «Про забезпе-

чення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень», яким передбачено позасудовий спосіб звернення стягнення на предмет забезпечувального обтяження шляхом реалізації заставленого майна на підставі виконавчого напису нотаріуса було доповнено на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг», який набрав чинності 16 жовтня 2011 року. У пункті 2 Прикінцевих положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо врегулювання відносин між кредиторами та споживачами фінансових послуг» зазначено, що дія цього Закону не поширюється на кредитні договори, укладені до набрання ним чинності.

Положення Закону України «Про заставу» у частині здійснення звернення стягнення на предмет застави на підставі виконавчого напису нотаріуса не підлягають застосуванню до спірних правовідносин як такі, що суперечать нормам Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» (у редакції, яка була чинною на момент виникнення спірних правовідносин) щодо позасудових способів звернення стягнення на предмет забезпечувального обтяження [10].

Відповідно до статті 58 Конституції України, закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Згідно зі статтю 5 Цивільного кодексу України акти цивільного законодавства регулюють відносини, які виникли з дня набрання ними чинності. Акт цивільного законодавства не має зворотної дії у часі, крім випадків, коли він пом'якшує або скасовує цивільну відповідальність особи.

У наведеному вище прикладі, законодавство, що регулювало кредитні взаємовідносини також не передбачало можливості позасудового стягнення за кредитним договором, зокрема, за виконавчим написом нотаріуса. Не містив відповідних умов і сам кредитний договір. При укладанні договору обидві сторони розуміли, що в разі несплати за кредитним договором, питання щодо стягнення відповідних сум може бути вирішено виключно в судовому порядку, як це передбачали положення договору.

Крім того, показовою з приводу порушеної проблеми є практика Європейського суду з прав людини.

Так, у рішенні від 10 грудня 2009 року справі «Михайлюк та Петров проти України» (Mikhaylyuk and Petrov v. Ukraine), заява № 11932/02, вказано: «Суд нагадує, що вираз «згідно із законом» насамперед вимагає, щоб оскаржуване втручання мало певну підставу в національному законодавстві; він також стосується якості відповідного законо-

давства і вимагає, щоб воно було доступне відповідній особі, яка, крім того, повинна передбачати його наслідки для себе, а також це законодавство повинно відповідати принципу верховенства права (див., серед багатьох інших, рішення у справі «Полторацький проти України» (Poltoratskiy v. Ukraine) від 29 квітня 2003 року, заява № 38812/97, п. 155).

Стаття 1 Першого протоколу до Конвенції передбачає, що будь-яке втручання державного органу в мирне володіння майном повинно бути законним. У пункті 1 зазначено, що позбавлення власності можливе тільки «на умовах, передбачених законом», а пункт 2 визнає, що держави мають право здійснювати контроль за використанням майна шляхом введення в дію «законів». Більше того, верховенство права, один з основоположних принципів демократичного суспільства, притаманне всім статтям Конвенції. Таким чином, питання, чи було дотримано справедливого балансу між загальними інтересами суспільства та вимогами захисту основоположних прав окремої особи, виникає лише тоді, коли встановлено, що оскаржуване втручання відповідало вимозі законності та не було свавільним (див. рішення у справі «Ятрідіс проти Греції» (Iatridis v. Greece) [ВП], заява № 31107/96, п. 58, ECHR1999-II)[11, с. 13–17].

Вимога законності передбачає, щоб втручання у право власності особи було у відповідності до вимог закону та не було свавільним, а відтак вчинення виконавчого напису на підставі рішення неуповноваженого державного органу є свавільним та протизаконним втручанням у право власності особи.

Підсумовуючи викладене можна зробити висновок, що вчинення виконавчого напису на кредитному договорі у нашому випадку є незаконним з таких підстав:

– законом не передбачено такий випадок вчинення виконавчого напису. При цьому не має значення, постанова Кабінету Міністрів України № 662 від 26 листопада 2014 року є нечинною з часу її прийняття чи з часу набрання судовим рішенням законної сили;

– згідно з умовами кредитного договору вирішення спорів має вирішуватися в судовому порядку, на час його укладання ні закон, ні сам договір не встановлював можливості застосування позасудового стягнення заборгованості в безспірному порядку.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Безсмертна Н.В. Виконавчий напис як один із способів захисту суб'єктивних цивільних прав. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://vuzlib.com/content/view/1200/>.

2. Безсмертна Н.В. – Там же.

3. Мельник І.В. Окремі проблемні аспекти вчинення виконавчих написів щодо стягнення заборгованості з орендної плати за користування державним чи комунальним майном. [Електронний ресурс] – Режим доступу: [file:///C:/Users/Roman/Downloads/evpe\\_2014\\_1\\_23%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Roman/Downloads/evpe_2014_1_23%20(2).pdf)

4. Желіховська Ю. Виконавчий напис як засіб захисту цивільних прав нотаріусом. [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://www.yurradnik.com.ua/.../men05\\_2011\\_c157\\_Zhelihovskaj.doc](http://www.yurradnik.com.ua/.../men05_2011_c157_Zhelihovskaj.doc).

5. Рішення Господарського суду м. Києва від 21 лютого 2017 року у справі № 910/21253/16 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/65082635>.

6. Фурса С.Я., Фурса Є.І. Виконавчий напис нотаріуса та господарське судочинство: старі і нові проблеми. – Збірник наукових статей «Цивілістична процесуальна думка», за заг. редакцією проф. Фурси С.Я. – Видавець Паливода А.В. – К., 2012.

7. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 24 листопада 2015 року у справі № К/800/24829/15. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/53972347>.

8. Постанова Київського апеляційного адміністративного суду від 22 лютого 2017 року у справі № 826/20084/14 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/65037659>.

9. Фурса С.Я., Фурса Є.І. – Там же.

10. Постанова Вищого господарського суду України від 17 серпня 2016 р у справі №910/29732/15. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.revestr.court.gov.ua/Review/59846129>.

11. Фулей Т.І. Застосування практики Європейського суду з прав людини в адміністративному судочинстві. Науково-методичний посібник для суддів 2-ге вид. випр., допов. – К., 2015 – С. 13–17.

### Кузнец Александр Николаевич

#### ОТДЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СОВЕРШЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ НАДПИСИ НОТАРИУСА НА КРЕДИТНОМ ДОГОВОРЕ

Статья посвящена отдельным проблемам совершения исполнительной надписи нотариусом на кредитном договоре. Обобщены научные подходы и судебная практика по поводу оснований совершения исполнительной надписи нотариусом на кредитном договоре. Проведен анализ действующего законодательства Украины и законодательства Украинской ССР относительно правовой регламентации случаев и условий совершения исполнительной

них надписей нотариусом. Отмечается необходимость соблюдения требований Гражданского кодекса Украины в части определения случаев совершения исполнительной надписи нотариусом исключительно законом, а не подзаконным нормативным актом. Доказано, что постановление правительства, в силу того, что оно является подзаконным нормативным актом, не может устанавливать случаи совершения исполнительных надписей.

**Ключевые слова:** долговой документ, бесспорный порядок, исполнительная надпись; кредитный договор; признание исполнительной надписи не подлежащей исполнению.

**Kuznets Olexander**

### CERTAIN PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF FULFILLMENT OF THE NOTARIAL WRIT OF EXECUTION ON A LOAN AGREEMENT

The article is devoted to certain problems of fulfillment of the notarial writ of execution on the loan agreement. The scientific approaches and judicial practice concerning the grounds for the fulfillment of the notarial writ of execution on a loan agreement are generalized. The analysis of the current legislation of Ukraine and the legislation of the Ukrainian SSR regarding the legal settlement of cases and conditions for the fulfillment of the notarial writ of execution is carried out. It is noted that it is necessary to comply with the requirements of the Civil Code of Ukraine in terms of determining cases of fulfillment of the notarial writ of execution exclusively by law, and not by a subordinate regulatory act. It is proved that the government resolution, by virtue of the fact that, it is a subordinate regulatory act, cannot establish cases of fulfillment of the writ of execution.

**Keywords:** document of indebtedness, indisputable order, writ of execution; loan agreement; Recognition that the writ of execution is not the subject to fulfillment.

**Панченко Ірина Сергіївна,**  
аспірант кафедри нотаріального  
та виконавчого процесу і адвокатури  
Київського національного університету  
імені Тараса Шевченка

УДК 341.95

## ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ПРЕДМЕТА ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОСТІ

На основі аналізу норм вітчизняного законодавства автором дається визначення предмета договору купівлі-продажу нерухомості, а також з'ясовуються особливості визначення в договорі умов про перехід права власності на земельну ділянку в разі відчуження нерухомого майна, що на ній розміщене. Автором наголошується на необхідності внесення змін до чинного законодавства для врегулювання умов договору купівлі-продажу нерухомості та пропонується проект відповідних норм.

**Ключові слова:** нотаріус, нерухоме майно, нерухомість, договір купівлі-продажу, об'єкт незавершеного будівництва.

**Постановка проблеми.** На державу відповідно до Конституції України покладено обов'язок створювати умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, а також гарантувати право власності, що включає можливість розпоряджатися належним особі майном, у тому числі шляхом його купівлі-продажу. Реалізація таких прав здійснюється в тому числі у формі договору купівлі-продажу нерухомості.

На сьогоднішній день можна спостерігати зловживання правами людини у сфері будівництва нерухомості, її продажу як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості. Досить часто порушення прав та законних інтересів особи можна спостерігати вже на етапі укладення договору купівлі-продажу, що зумовлено відсутністю знань про те,

які умови договору купівлі-продажу потрібно погодити сторонам, якщо його предметом є нерухоме майно. На жаль, законодавство та судова практика не вирішують проблеми, оскільки норми є суперечливими, а відтак неправильно застосовуються в нотаріальній практиці. Цивільний кодекс України (далі-ЦК) не виокремлює особливості купівлі-продажу нерухомості, що є прогалиною, яку необхідно усунути, зважаючи на те, що нерухомість як об'єкт цивільних прав і обов'язків має специфічний правовий режим.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Питання особливостей предмета договору купівлі-продажу, у тому числі нерухомого майна, досліджувались у роботах Т. Боднар, О. Дзери, О. Глоби, В. Олюхи, І. Спасибо-Фатеевої, О. Старцева, І. Утехіна, Я. Шевченко, Г. Шершеневича, О. Яворської, С. Фурси