

Розділ 3

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС. ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО

УДК 347.135.224(477)

М. С. Долинська

НОТАРІАЛЬНІ ПРАВОЧИНИ В ГОСПОДАРСЬКІЙ ДІЯЛЬНОСТІ АГРАРНИХ СУБ'ЄКТІВ УКРАЇНИ

Присвячено актуальним питанням правового регулювання здійснення нотаріальних проваджень за участю аграрних суб'єктів в Україні. Розглянуто питання про нотаріальне посвідчення правочинів від імені аграрних товаровиробників.

Наголошено, що повноваження нотаріальних органів щодо участі аграрних суб'єктів у нотаріальному процесі впродовж 2015–2016 років зазнали суттєвих змін, зокрема в частині розширення повноважень нотаріальних органів – стосовно і самого нотаріального провадження, і вчинення інших, не нотаріальних, дій, які, як і нотаріальні, здійснюються з метою надання їм юридичної вірогідності.

Ключові слова: аграрні суб'єкти, правочини, нотаріус, вчинення нотаріальних дій.

Постановка проблеми. Нотаріальна діяльність за своєю суттю спрямована на надання офіційної сили, вірогідності юридичним правам, фактам і документам та слугує законним інтересам фізичних і юридичних осіб. Зважаючи на це, доцільним є аналіз вчинення нотаріальних дій, особливо за участю аграрних суб'єктів, надто у світлі змін у регулюванні нотаріальної діяльності за законодавством незалежної України.

Мета статті – за допомогою порівняльно-правового, діалектичного, логічного та інших методів проаналізувати норми чинного нотаріального законодавства України щодо вчинення нотаріальних дій за участю аграрних суб'єктів.

Стан дослідження. Вагомий внесок у дослідження правового становища аграрних суб'єктів зробили українські вчені: Ю. С. Шемшученко, В. Л. Мунтян, П. Ф. Кулініч, О. О. Погрібний, Т. П. Процен-

ко, В. Ю. Уркевич, О. В. Гафурова, Н. І. Титова, В. І. Семчик, Я. З. Гаєцька-Колотило, Н. В. Льків, В. М. Єрмоленко, М. В. Шульга, В. В. Янчук, В. З. Янчук та інші. У своїх розвідках такі вітчизняні науковці, як В. В. Баранкова, В. В. Комарова, М. М. Дякович, О. І. Нелін, Л. К. Радзівєвська, С. Г. Пасічник, С. Я. Фурса, Є. І. Фурса, Ф. М. Медвідь, В. Ф. Усенко, Я. Ф. Медвідь, Л. С. Сміян, Ю. В. Нікітін, П. Г. Хоменко, В. М. Бесчастний, О. В. Філонов, Х. В. Майкут, В. М. Черниш, К. І. Чижмарь, приділяють належну увагу аналізу українського нотаріального законодавства. Однак, у їхніх дослідженнях майже не висвітлено важливих аспектів участі аграрних суб'єктів у нотаріальному процесі України.

Виклад основних положень. Відповідно до частини 1 статті 202 Цивільного кодексу України, правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Суб'єкт правовідносин – це правоздатний суб'єкт суспільного життя, який є носієм юридичних прав та обов'язків. Юридичною передумовою набуття учасни-ком суспільного життя статусу суб'єкта правовідносин є наявність у нього принаймні правоздатності, а щодо певних правовідносин – ще й дієздатності [1, с. 34].

Всі учасники нотаріального процесу є суб'єктами нотаріальних процесуальних правовідносин. Залежно від функцій та цілей деякі українські вчені відносять до суб'єктів нотаріального процесу: нотаріальні органи; юридично заінтересованих осіб; осіб, не зацікавлених у результатах нотаріальної справи, але які також беруть участь у нотаріальному процесі [2, с. 120].

Нотаріальна діяльність здійснюється відповідними суб'єктами, уповноваженими державою на вчинення нотаріальних дій.

Органи, які вправі вчиняти нотаріальні дії, більшість учених поділяє на інститути нотаріату та квазінотаріату. До органів нотаріату належать державні та приватні нотаріуси, а до органів квазінотаріату – посадові особи органів місцевого самоврядування, інші посадові особи, на які покладено вчинення окремих видів нотаріальних дій відповідно до чинного законодавства [3, с. 78].

У структурі нотаріату важливе місце відводиться нотаріусам як найбільш висококваліфікованим фахівцям у галузі права. Саме на цих суб'єктів покладається кваліфіковане виконання державної нотаріальної функції, тому до них і висувуються найвищі професійні вимоги [4, с. 174].

Поділ нотаріусів на приватних і державних є досить умовним і базується на особливостях внутрішньої організаційної структури та джерел фінансування. Тому такий поділ обумовлений не характе-

ром обов'язків нотаріусів, а особливостями внутрішньої організації і фінансового забезпечення нотаріальної діяльності. З огляду на це правовий статус державних і приватних нотаріусів є однаковим у контексті їхніх повноважень, юридичної відповідальності тощо, крім питань організаційної структури нотаріальної контори чи фінансування нотаріальної діяльності [5, с. 8–9].

Слід зауважити, що останнім часом було істотно розширено коло повноважень нотаріусів, зокрема, на них було покладено виконання обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу та державно-реєстратора прав на нерухоме майно.

Нотаріуси, відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в редакції Закону від 26.11.2015 р. № 834-VIII «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з 13 грудня 2015 року, наділені повноваженнями державних реєстраторів прав на нерухоме майно та здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень що при вчиненні нотаріальної дії, що без вчинення такої.

Теж Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців» і деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» від 26 листопада 2015 року № 835-VIII, нотаріусів наділено повноваженнями державних реєстраторів у сфері державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців».

Заслужують на увагу зміни до чинного нотаріального законодавства щодо доповнення новою частиною статті 1 Закону України «Про нотаріат». Відповідно до неї, на нотаріусів, які працюють у державних нотаріальних конторах або займаються приватною нотаріальною діяльністю, законом може бути покладено вчинення інших дій, відмінних від нотаріальних, з метою надання їм юридичної вірогідності. Тобто до компетенції державних та приватних нотаріусів в Україні належить вчинення не лише нотаріальних дій, а також і інших, не нотаріальних, дій, які, як і нотаріальні, здійснюються з метою надання їм юридичної вірогідності. Сільськогосподарські товаровиробники є суб'єктами нотаріального процесу, тобто юридичними особами, що звертаються по вчинення нотаріальних дій.

Згідно з даними Міністерства аграрної політики та продовольства України, в державі в 2011 році було зареєстровано 56247 діючих суб'єктів господарювання, в 2012 р. – 56056, в 2013 р. – 55630, а в 2014 р. – 52543 [6].

Фермерські господарства за кількісними показниками становлять основну частину в господарських формуваннях на селі – це 39428 господарств, тобто 75% загальної кількості.

Керуючись статтями 87, 88 Цивільного кодексу та ст. 57 Господарського кодексу України, установчими документами суб'єкта аграрного господарювання є рішення про його утворення або засновницький договір, а у випадках, передбачених чинним законодавством, статут (положення).

Суб'єкт аграрного господарювання вважається створеним з дня його державної реєстрації. Виняток становлять лише особисті селянські господарства, які не є суб'єктами підприємницької діяльності й підлягають державному обліку тільки за місцем їхнього розташування.

Порядок державної реєстрації всіх суб'єктів аграрного господарювання визначається Цивільним та Господарським кодексами, а також Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» в редакції Закону України від 26 листопада 2015 року № 835-VIII.

Зареєструвати сільськогосподарський кооператив, фермерське господарство, агрофірму чи фізичних осіб-підприємців, які мають намір займатися сільськогосподарським виробництвом, згідно зі статтею 6 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань», вправі державний реєстратор та державний чи приватний нотаріус. Перелік документів, необхідних для державної реєстрації аграрних суб'єктів, встановлено у статті 17 вказаного Закону. А Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань – це документ, який підтверджує державну реєстрацію аграрного суб'єкта.

Сільськогосподарський товаровиробник, як суб'єкт підприємництва, відповідно до статті 44 Господарського кодексу України, здійснює: вільний вибір діяльності; залучення на добровільних засадах до здійснення господарської діяльності майна та коштів юридичних осіб та громадян, у тому числі на умовах оренди; формує програми діяльності, вибирає постачальників ресурсів і споживачів продукції, що виробляється; встановлює ціни на продукцію та послуги відповідно до чинного законодавства; здійснює вільний найм працівників; залучає матеріально-технічні, фінансові, трудові, природні та інші види ре-

сурсів, використання яких не заборонене або не обмежене законодавством; розпоряджається прибутком, що залишається у підприємця після сплати податків, зборів та інших платежів, передбачених законом; самостійно здійснює зовнішньоекономічну діяльність.

Матеріальною і фінансовою основою господарської діяльності аграрних суб'єктів є його майно. У власності будь-якого аграрного суб'єкта може перебувати будь-яке майно, в тому числі земельні ділянки, житлові будинки, господарські будівлі і споруди, засоби для ведення сільськогосподарського виробництва, продуктивна і робоча худоба, насадження на земельній ділянці, сільськогосподарська техніка, вироблена продукція, транспортні засоби, грошові кошти, а також інше майно споживчого і виробничого призначення, яке потрібне для ведення сільськогосподарського виробництва і набуття якого у власність не заборонено законом.

Одним з елементів захисту права власності сільськогосподарського товаровиробника є його право самостійно розпоряджатися виробленою продукцією. Реалізацію продукції аграрні суб'єкти можуть здійснювати на підставі договорів купівлі-продажу, роздрібною купівлі-продажу, поставки, контрактації сільськогосподарської продукції.

У процесі підприємницької діяльності аграрні суб'єкти можуть набувати право власності на майно, також відчувувати належне їм майно на підставі цивільних правочинів, зокрема, за договорами купівлі-продажу, дарування, міни тощо, в порядку спадкування та в інший спосіб, не заборонений законом.

Договір має місце там, де рівні, вільні та майново відокремлені суб'єкти досягають між собою домовленості з приводу чогось важливого для них. Договір як правочин являє собою різновид юридичного факту, дії, в основі якого лежить погоджена воля двох і більше сторін, спрямована на виникнення, зміну або припинення цивільних прав і обов'язків [7, с. 135].

Договір є стрижневою правовою формою регулювання зовнішніх і внутрішніх підприємницьких, зокрема виробничо-господарських, відносин аграрних підприємців як виробників товарної маси продуктів харчування і сировини рослинного і тваринного походження. Він використовується суб'єктами агробізнесу в разі потреби врегулювання їхніх відносин з іншими легальними суб'єктами підприємництва [8, с. 531].

Найбільш поширеними для сільськогосподарського кооперативу є такі договори: купівлі-продажу, міни, поставки, найму, підряду, комісії, оренди майна, застави, іпотеки, кредитування, зберігання тощо, – все це у своїй основі є цивільно-правові договори.

Ми погоджуємося з тим, що оскільки кожний цивільний договір є правочином, тож на нього мають поширюватися відповідні правила про правочини [9, с. 11].

Форма правочину – це спосіб вираження волі осіб, які беруть у ньому участь. Сторони правочину мають право обирати його форму, якщо інше не встановлено законом [10, с. 224].

Відповідно до статті 208 Цивільного кодексу України, у письмовій формі належить вчиняти: правочини між юридичними особами; правочини між фізичною та юридичною особою, крім правочинів, передбачених частиною першою статті 206 Цивільного кодексу; правочини фізичних осіб між собою на суму, що перевищує у двадцять і більше разів розмір неоподаткованого мінімуму доходів громадян, крім правочинів, передбачених частиною першою статті 206 Цивільного кодексу; а також інші правочини, щодо яких законом встановлена письмова форма.

Правочин, який вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або за домовленістю сторін (стаття 209 Цивільного кодексу України).

Нотаріальне посвідчення може бути вчинене лише такого правочину, який відповідає загальним вимогам, встановленим законодавством, а саме: зміст правочину не може суперечити Цивільному кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства. Особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності, а сам правочин має вчинятися у формі, встановленій законом. Недодержання сторонами правочину вимоги закону про його обов'язкове нотаріальне посвідчення тягне за собою визнання такого правочину нікчемним.

Чинним законодавством України чітко окреслено, які саме правочини підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню, а саме: договори про відчуження (купівля-продаж, міна, дарування, пожертва, рента, довічне утримання (догляд), спадковий договір) нерухомого майна – відповідно до положень статей 657, 715, 719, 729, 732, 745, 1304 Цивільного кодексу України; іпотечні договори – згідно із вимогами статті 18 Закону України «Про іпотеку» та статті 577 Цивільного кодексу України; договори про спільну часткову власність на земельну ділянку; про купівлю-продаж земельних ділянок, про перехід права власності та передачу права власності на земельні ділянки; про обмін земельними ділянками, які виділені єдиним масивом у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), – відповідно до статей 88, 128, 132, 142 Земельного кодексу України та статті 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних

ділянок власникам земельних часток (паїв)»; договори купівлі-продажу (приватизації) державного майна – згідно зі статтею 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» та статтею 23 Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)»; договори про поділ майна, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя; про надання утримання; про припинення права утримання взамін набуття права на нерухоме майно або одержання одноразової грошової виплати; шлюбні договори; договори між подружжям про розмір та строки виплати аліментів на дитину; договори про припинення права на аліменти на дитину у зв'язку з набуттям права власності на нерухоме майно – відповідно до статей 69, 78, 89, 94, 109, 189, 190 Сімейного кодексу України; договори найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) строком на три роки і більше – згідно з вимогами статті 793 Цивільного кодексу України; договори найму транспортних засобів за участю фізичної особи, договори позички транспортного засобу, в якому хоча б однією стороною є фізична особа, – відповідно до статті 799, 828 Цивільного кодексу України; договори про створення акціонерних товариств, якщо вони створюються фізичними особами, – відповідно до статті 153 Цивільного кодексу України; установчі договори про створення друкованих засобів масової інформації, у разі, якщо одним із співзасновників друкованого засобу масової інформації є фізична особа, – відповідно до ст. 9 Закону України «Про друковані засоби масової інформації (пресу) в Україні»; договори управління нерухомим майном – згідно зі статтею 1031 Цивільного кодексу України; договори про зміну черговості одержання права на спадкування – згідно зі статтею 1259 Цивільного кодексу України [11].

За домовленістю сторін нотаріуси посвідчують інші правочини, укладені у письмовій формі, нотаріальне посвідчення яких законом не передбачено.

Укладення договорів відчуження нерухомого майна, зокрема земельних ділянок, за участю сільськогосподарських суб'єктів проводиться нотаріусами відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу, Закону України «Про нотаріат», Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України від 22 лютого 2012 року та ін.

З приводу договорів відчуження земельних ділянок вихідними положеннями є загальні засади цивільного законодавства, які проходять глибоку земельно-правову спеціалізацію і містять земельно-правові (й деякі аграрно-правові) норми стосовно особливостей суб'єктів і об'єкта договору та його змісту; цей договір за юридичною

природою є земельно-правовим. Земельні ділянки, які підлягають продажу, мають бути вільними від прав на них інших осіб, за винятком певних обмежень і сервітутів, установлених законом, та за рішенням суду – відповідно до статей 98–102, 110–115 Земельного кодексу України [12, с. 136].

Для ефективного ведення сільськогосподарського товарного виробництва особливе значення мають сільськогосподарські землі. Право розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення не є абсолютним. Так, згідно з пунктом 15 Перехідних положень до Земельного кодексу України, до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2017 року, не допускається: купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Тобто продовжено дію мораторію на відчуження певних земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Отже, аграрний суб'єкт для розширення своїх земель вправі придбати лише сільськогосподарські землі, які надані громадянам для ведення особистого селянського господарства, за винятком виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

Договір, об'єктом якого є земельна ділянка, укладається в письмовій формі, підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Текст договору відчуження земельних ділянок повинен містити зміст, передбачений у статті 132 Земельного кодексу України.

Переваги нотаріальної форми посвідчення договорів полягають і в тому, що нотаріус зобов'язаний перевіряти їх законність: чи не суперечать їхні умови інтересам сторін, суспільства, держави загалом [2, с. 665].

Укладаючи та посвідчуючи правочин у нотаріальному порядку, нотаріус виступає гарантом від імені держави про те, що набувач (аграрний суб'єкт) майна захищений від усіляких несподіванок, а договір є правомірним та сталим.

Збільшення кількості посвідчених нотаріусами договорів відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення за участю сільськогосподарських товаровиробників відбудеться лише після зняття мораторію на відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

Висновки. Отже, діяльність нотаріальних органів стосується чи не найважливіших – майнових – питань у функціонуванні аграрних суб'єктів. Нотаріус же здійснює за участю аграрних товаровиробників нотаріальні дії (правочини й ін.), а також інші передбачені законом повноваження, зокрема державну реєстрацію сільськогосподарських суб'єктів та їх припинення.

1. Гасцька-Колотило Я. З. Аграрне право України: навч. посібник / Я. З. Гасцька-Колотило, Н. В. Ільків. – К.: Істина, 2008. – 184 с.

2. Теорія нотаріального процесу: наук.-практ. посібник / за заг. ред. С. Я. Фурси. – К.: Алерта; Центр учбової літератури, 2012. – 920 с.

3. Долинська М. С. Особливості реалізації нотаріальної діяльності в незалежній Україні / М. С. Долинська // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. – 2015. – Вип. 3. – С. 75–84.

4. Нотаріат України: Книга 1. Організація нотаріату з практикумом: підручник у трьох книгах / за заг. ред. С. Я. Фурси. – 3-тє вид., допов. і перероб. – К.: Алерта, 2015. – 484 с.

5. Науково-практичний коментар Закону України «Про нотаріат» / за заг. ред. К. І. Чижмарь. – К.: Центр учбової літератури, 2015. – 308 с.

6. Сільське господарство України. Статистичний збірник. – 2014. – К., 2015 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: ukrstat.org/uk/druk/publicat/kat_u/publ7_u.htm

7. Цивільне право: підручник: у 2 т. / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Т. 2. – Х.: Право, 2011. – 816 с.

8. Аграрне право України: підручник / В. З. Янчук, В. Ф. Андрейцев, С. Ф. Василюк та інші; за ред. В. З. Янчука. – 2-е вид., перероб. та допов. – К.: Юрінком Інтер, 2000. – 720 с.

9. Договірне право України. Загальна частина: навч. посібник / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова та ін.; за ред. О. В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 896 с.

10. Цивільне та сімейне право України: підручник / за ред. Є. О. Харитоновна, Н. Ю. Голубевої. – К.: Правова єдність, 2009. – 968 с.

11. Гнатишин Ю. Ф. Нотаріальне посвідчення правочину / Ю. Ф. Гнатишин [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://old.minjust.gov.ua/32069>

12. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посібник / кол. авт.; за заг. ред. В. М. Єрмоленка. – К.: Магістр – XXI сторіччя, 2006. – 384 с.

Долинская М. С. Нотариальные сделки в хозяйственной деятельности аграрных субъектов Украины

Посвящено актуальным вопросам правового регулирования осуществления нотариальных производств с участием аграрных субъектов в Украине. Рассмотрено вопросы нотариального удостоверения сделок от имени аграрных товаропроизводителей.

Отмечено, что полномочия нотариальных органов по участию аграрных субъектов в нотариальном процессе в течение 2015–2016 годов постигли существенные изменения, в частности расширения полномочий нотариальных органов, как в отношении самого нотариального производства, так и совершение остальных, не нотариальных, действий, которые, как и нотариальные, осуществляются с целью предоставления им юридической достоверности.

Ключевые слова: аграрные субъекты, сделки, нотариус, совершение нотариальных действий.

Dolynska M. S. Notarial transactions in the economic activity of agrarian subjects of Ukraine

The article deals with the topical issues of legal regulation of the exercise of notarial proceedings involving agricultural subjects in Ukraine. The issues of notarial certification of transactions on behalf of agrarian commodity producers are considered.

The author proves that the authority of notarial bodies concerning the participation of agrarian subjects in the notary process for 2015-2016 underwent significant changes, particularly in expanding powers of notarial bodies both for notary proceedings and committing other un-notarial actions; these actions and other notarial acts are carried out with the aim of providing them with a legal possibility.

A notarial certification can be made to such a transaction that meets the general requirements established by legislation, namely the content of the transaction may not contradict the Civil Code and other acts of civil legislation, as well as moral principles of the society.

Signing and certifying the transaction in notarial order, the notary acts as a guarantor on behalf of the state, the agrarian entity as an acquirer of the property is protected from all kinds of surprises, and the agreement is lawful and sustainable.

The author points out that the activities of the notarial bodies concern to the most important property issues in the activities of agrarian subjects. The notary with the participation of agrarian commodity producers carries out notarial actions (transactions and other acts), and other statutory powers, in particular the state registration of agrarian subjects and their termination.

Key words: agrarian subjects, transaction, notary, notarial acts.

Стаття надійшла 4 квітня 2016 р.