

**Яськів Б. А.,**

кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри цивільного,  
адміністративного та фінансового права  
Інституту економіки та права,  
Класичний приватний університет, адвокат,  
м. Запоріжжя, Україна  
ORCID: 0009-0005-4398-8279

## **ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

*У статті досліджено актуальні проблемні питання нотаріального посвідчення договорів щодо земельних ділянок в Україні. Проаналізовано правову природу та функції нотаріального посвідчення земельних правочинів. Виявлено колізії в регулюванні договорів купівлі-продажу, оренди, іпотеки земельних ділянок. Окремо досліджено проблеми нотаріальних дій в умовах воєнного стану, а також взаємодії нотаріуса з державними реєстрами. Запропоновано напрями вдосконалення законодавства з метою посилення гарантій захисту прав учасників земельних правочинів.*

**Ключові слова:** *нотаріальне посвідчення, договір купівлі-продажу землі, оренда землі, земельна ділянка, земельний кадастр, нотаріус, воєнний стан, ринок землі, правочин.*

**Постановка проблеми.** Земля в Україні є одним із найбільш значущих об'єктів цивільних прав – як з огляду на її економічну цінність, так і з позиції соціальної та продовольчої безпеки держави. Нотаріальне посвідчення договорів щодо земельних ділянок є обов'язковою умовою дійсності цілої низки правочинів і традиційно розглядається як гарантія правомірності та правової захищеності земельних відносин.

Разом з тим практика нотаріального посвідчення земельних договорів в Україні демонструє низку системних проблем: колізії між нормами цивільного, земельного і нотаріального законодавства, прогалини у правовому регулюванні окремих видів правочинів, труднощі в роботі нотаріусів в умовах воєнного стану, обмеженість доступу до державних реєстрів та неможливість вчинення нотаріальних дій щодо земель на

окупованих і прифронтових територіях. Відкриття ринку сільськогосподарських земель у 2021 році та його поетапне розширення у 2024 році на юридичних осіб додали до цих проблем нові питання щодо нотаріального контролю за дотриманням обмежень у сфері обігу земель.

Зазначені обставини зумовлюють актуальність і практичну значущість дослідження проблемних аспектів нотаріального посвідчення договорів щодо земельних ділянок на сучасному етапі розвитку українського законодавства та правозастосовної практики.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанням нотаріального посвідчення правочинів, у тому числі земельних договорів, присвячені праці таких науковців, як В. В. Баранкова, І. В. Венедіктова, М. В. Вінник, Ю. В. Гарматюк, В. М. Гриценко, Н. Ю. Голубєва, О. М. Євтушенко та інших. Правова природа нотаріального посвідчення правочинів досліджувалась у контексті загальної теорії форми правочину (О. А. Підпригора, Є. О. Харитонов, Р. Б. Шишка). Питанням оборотоздатності земельних ділянок та правового режиму земель різних категорій присвятили наукові розвідки П. Ф. Кулинич, В. І. Семчик, А. М. Мірошниченко, Н. І. Титова.

Водночас комплексного дослідження проблемних питань нотаріального посвідчення саме земельних договорів, з урахуванням новацій земельного ринку 2021–2024 років та правових реалій воєнного часу, у вітчизняній науковій літературі дотепер здійснено недостатньо, що підкреслює необхідність цієї роботи. Наявні публікації переважно зосереджені або на загальних питаннях нотаріальної процедури, або на окремих аспектах земельного обороту, тоді як комплексний міждисциплінарний підхід, що поєднував би проблематику нотаріату, земельного й цивільного права в умовах воєнного стану, поки що не отримав належного висвітлення.

**Мета статті.** Метою статті є виявлення та системний аналіз проблемних питань нотаріального посвідчення договорів щодо земельних ділянок в Україні, а також формулювання науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення відповідного правового регулювання.

Для досягнення поставленої мети визначено такі завдання: проаналізувати правову природу і функції нотаріального посвідчення земельних правочинів; виявити колізії та прогалини в законодавчому регулюванні нотаріального посвідчення договорів купівлі-продажу, оренди та іпотеки земельних ділянок; дослідити специфіку нотаріальних дій в умовах воєнного стану, зокрема щодо земель на тимчасово окупованих та прифронтових територіях; розкрити проблематику взаємодії нотаріуса з державними реєстрами; розробити пропозиції щодо вдосконалення законодавства.

**Виклад основного матеріалу.** Нотаріальне посвідчення правочину є формою публічного засвідчення його дійсності та правомірності уповноваженою державою особою – нотаріусом. Відповідно до частини другої статті 209 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), нотаріальне посвідчення правочину здійснюється нотаріусом або іншою посадовою особою, яка має право на вчинення такої нотаріальної дії, шляхом проставлення на договорі посвідчувального напису. Правовим наслідком недодержання обов'язкової нотаріальної форми є нікчемність правочину (ч. 1 ст. 220 ЦК України) [1].

Нотаріальне посвідчення земельних договорів виконує комплекс функцій: превентивну (запобігання укладенню незаконних угод), захисну (гарантування прав сторін та третіх осіб), посвідчувальну (надання документу публічної достовірності) та реєстраційну – оскільки нотаріус є суб'єктом, уповноваженим вносити відомості до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – ДРРП) та взаємодіяти з Державним земельним кадастром (далі – ДЗК) [2, с. 45].

Обов'язкове нотаріальне посвідчення встановлено для таких договорів щодо земельних ділянок: купівлі-продажу (ст. 657 ЦК України); міни (ст. 715 ЦК України); дарування (ст. 719 ЦК України); довічного утримання, якщо предметом є земельна ділянка (ст. 745 ЦК України); ренти та спадкового договору (ст. 732, 1304 ЦК України); іпотечних договорів (ст. 18 Закону України «Про іпотеку») [3]. Водночас договори оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення не

потребують обов'язкового нотаріального посвідчення, що породжує низку практичних проблем, на яких ми зупинимось далі.

Однією з ключових системних проблем є неузгодженість між нормами ЦК України, Земельного кодексу України (далі – ЗК України) [4], Закону України «Про нотаріат» від 2 вересня 1993 року [2] та підзаконними нормативними актами щодо вимог до документів, які нотаріус зобов'язаний перевіряти перед посвідченням договору.

Зокрема, згідно з ч. 1 ст. 79-1 ЗК України, земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та присвоєння кадастрового номеру. Відсутність кадастрового номеру є підставою для відмови нотаріуса у посвідченні договору, що нерідко стає непереборною перешкодою для сторін. Однак законодавство не встановлює чіткого механізму дій у ситуаціях, коли відомості в ДЗК є некоректними або застарілими, а строки виправлення таких помилок можуть тягнутися місяцями [5, с. 178].

Ще одна правова колізія виникає у сфері перевірки нотаріусом дотримання законодавчих обмежень при купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до ч. 15 ст. 130 ЗК України, нотаріус при посвідченні договору зобов'язаний перевірити дотримання: обмеження щодо площі ділянок у власності однієї особи (100 га для фізичних осіб); наявності у покупця права на придбання (виключно громадяни України до 2024 року, а з 1 січня 2024 року – також юридичні особи); джерел фінансування (виключно безготівковий розрахунок); права переважної купівлі орендарем. Наявна нормативна база, однак, не забезпечує нотаріуса надійними інструментами перевірки загальної площі земель, що перебуває у власності покупця або пов'язаних з ним осіб у режимі реального часу. Потенційні зловживання через реєстрацію на підставних осіб залишаються поза межами ефективного нотаріального контролю [6, с. 312].

Окремою проблемою є правовий режим попередніх договорів купівлі-продажу земельних ділянок. Чинне законодавство не встановлює обов'язкової нотаріальної форми для таких договорів, хоча основний договір потребує

нотаріального посвідчення. Це породжує правову невизначеність щодо наслідків невиконання попереднього договору та захисту прав сторін [7, с. 50]. У судовій практиці неодноразово порушувалося питання про дійсність попередніх договорів, укладених у простій письмовій формі, з огляду на нотаріальну форму основного договору, однак однозначної позиції з цього питання у вищих судових інстанціях досі не сформовано.

Потребує окремого правового врегулювання також питання нотаріального посвідчення договорів щодо частин земельних ділянок. Законодавство не передбачає можливості відчуження або передачі в оренду частини земельної ділянки без її попереднього поділу і присвоєння окремого кадастрового номеру, що значно ускладнює оборот земель та збільшує транзакційні витрати сторін. На практиці це нерідко перешкоджає реалізації законних інтересів власників, особливо у справах про поділ спільної часткової власності.

**Договори оренди землі та інші договори землекористування.** Договори оренди земельних ділянок є найпоширенішим видом земельних правочинів в Україні, оскільки переважна більшість сільськогосподарських угідь обробляється орендарями. Відповідно до Закону України «Про оренду землі» [8], договір оренди земельної ділянки укладається у письмовій формі та підлягає державній реєстрації, однак обов'язкового нотаріального посвідчення не потребує. Практика демонструє, що відсутність обов'язкового нотаріального контролю зумовлює поширення випадків укладення договорів на умовах, що не відповідають вимогам законодавства або порушують права власників земельних паїв [9, с. 181].

Зокрема, на практиці фіксуються численні випадки укладення договорів оренди земельних паїв на надмірно тривалі строки (49 років і більше) з низькою орендною платою, що фактично нівелює економічні інтереси власників. Відсутність нотаріального контролю означає, що жоден кваліфікований юрист не роз'яснює власнику паю, переважно літнього віку, реальні наслідки такого договору. На нашу думку, для

довгострокових договорів оренди землі сільськогосподарського призначення доцільно запровадити обов'язкову нотаріальну форму як додаткову гарантію захисту прав власників.

Дискусійним є питання нотаріального посвідчення договорів емфітевзису та суперфіцію щодо земельних ділянок. Хоча ст. 1028, 1031 ЦК України не встановлюють обов'язкової нотаріальної форми для цих договорів, на практиці нотаріуси нерідко відмовляють у посвідченні пов'язаних правочинів без попереднього нотаріального посвідчення договорів землекористування. Така практика не має однозначного законодавчого підґрунтя, але обумовлена необхідністю захисту прав усіх учасників цивільних відносин і запобігання правовим конфліктам у майбутньому.

**Особливості нотаріального посвідчення в умовах воєнного стану.** Запровадження воєнного стану в Україні з 24 лютого 2022 року суттєво вплинуло на практику нотаріальних дій щодо земельних ділянок.

Постановою Кабінету Міністрів України від 9 травня 2023 року № 469 [10] та низкою інших підзаконних актів було запроваджено спеціальні механізми, покликані запобігти незаконним нотаріальним і реєстраційним діям щодо нерухомого майна, розташованого на тимчасово окупованих або прифронтових територіях. Зокрема: нотаріусам, робоче місце яких знаходиться в межах окупованих або визначених Мін'юстом територій, припинено доступ до державних реєстрів; угоди із землею можуть посвідчувати виключно нотаріуси, включені до спеціального переліку Міністерства юстиції України; введено заборону нотаріального посвідчення договорів щодо відчуження нерухомого майна до закінчення одного місяця з дня державної реєстрації попереднього набуття права власності; укладення договорів за довіреністю від продавця допускається лише за дотримання посиленого порядку підтвердження дії довіреності.

На практиці ці обмеження, попри свою обґрунтованість як засобу боротьби з шахрайством та незаконним відчуженням майна, породили нові правові проблеми. Власники земельних ділянок, що розташовані на прифронтових або тимчасово

окупованих територіях, фактично позбавлені можливості реалізувати своє право власності через укладення нотаріально посвідченого договору. При цьому законодавство не пропонує жодної альтернативної процедури для таких випадків, що призводить до «заморожування» юридичного статусу таких ділянок на невизначений строк.

Окремою і досі не вирішеною проблемою є доля договорів, посвідчених нотаріусами на тимчасово окупованих або анексованих територіях до початку або в перші дні окупації. Правовий статус таких договорів є вкрай неоднозначним, а їх державна реєстрація в ДРРП – проблематичною. Законодавство не містить спеціальних норм, які б урегулювали визнання або невизнання таких правочинів за українським законодавством, що створює значну правову невизначеність як для власників, так і для нотаріусів, які надалі стикатимуться із запитом щодо встановлення прав на таке майно.

#### **Проблеми взаємодії нотаріуса з державними реєстрами.**

Нотаріальне посвідчення договорів щодо земельних ділянок нерозривно пов'язане з функціонуванням двох ключових реєстраційних систем – ДРРП та ДЗК. Нотаріус зобов'язаний перевірити відомості обох реєстрів перед посвідченням договору, а після його посвідчення – внести відповідні зміни до ДРРП. Однак на практиці неузгодженість між відомостями цих двох реєстрів є поширеним явищем: розбіжності в площі ділянок, невідповідності у кадастрових номерах, дублювання записів, помилкові записи про обтяження тощо.

Проблемою залишається також питання доступу нотаріуса до відомостей про наявність мінного забруднення або особливого правового статусу земельних ділянок (прикордонна зона, смуга відводу, природно-заповідний фонд тощо), оскільки ці відомості не відображаються у реєстрах в автоматичному режимі. Нотаріус, таким чином, позбавлений можливості повноцінно виконати свою превентивну функцію, не маючи доступу до вичерпної інформації про правовий режим предмета договору. В умовах воєнного стану це питання набуває особливої гостроти, оскільки значні території України потенційно забруднені вибухонебезпечними предметами, а

інформація про обсяги та межі такого забруднення не консолідована в єдиному реєстрі.

**Відповідальність нотаріуса та захист прав сторін договору.** Нотаріус несе цивільно-правову відповідальність за шкоду, заподіяну внаслідок незаконних або недбалих нотаріальних дій. Проте чинне законодавство не встановлює механізму компенсації збитків сторін у тих випадках, коли нотаріус посвідчив договір на підставі недостовірних даних реєстрів, не маючи об'єктивної змоги перевірити їх достовірність. Це породжує правову неузгодженість між обов'язками нотаріуса, межами його відповідальності та реальними можливостями перевірки. Судова практика у таких справах є суперечливою, що свідчить про відсутність системного законодавчого підходу до вирішення цього питання [11, с. 156].

Варто наголосити, що проблема меж відповідальності нотаріуса має й конституційно-правовий вимір: надмірне розширення відповідальності нотаріуса за недостовірні дані реєстрів, які він не контролює, фактично перекладає на нотаріальну спільноту функцію страхувика всієї системи реєстрації прав на нерухоме майно, що не відповідає природі нотаріальної діяльності та може призвести до не виправданого зростання вартості нотаріальних послуг.

**Висновки.** Проведений аналіз засвідчив, що нотаріальне посвідчення договорів щодо земельних ділянок в Україні зіштовхується з низкою системних проблем нормативно-правового та практичного характеру. По-перше, чинне законодавство містить колізії між нормами ЦК України, ЗК України та Закону «Про нотаріат» щодо вимог до документів і порядку перевірки, яку зобов'язаний здійснювати нотаріус. По-друге, обмежений доступ нотаріусів до достовірної та актуальної інформації з державних реєстрів звужує їхні можливості щодо повноцінного виконання превентивної та захисної функцій. По-третє, відсутність обов'язкового нотаріального посвідчення договорів оренди землі залишає значну частину земельних відносин поза рамками ефективного нотаріального контролю. По-четверте, умови воєнного стану

виявили критичну прогалину: власники земельних ділянок на окупованих або прифронтових територіях фактично позбавлені доступу до нотаріального посвідчення, а законодавство не пропонує жодних альтернативних механізмів.

З метою вдосконалення правового регулювання нотаріального посвідчення земельних договорів пропонується: 1) законодавчо встановити єдиний перелік документів та даних реєстрів, які нотаріус зобов'язаний і вправі перевіряти при посвідченні різних видів земельних правочинів; 2) запровадити обов'язкову нотаріальну форму для довгострокових договорів оренди землі сільськогосподарського призначення (строком понад 3 роки) з метою посилення захисту прав власників земельних паїв; 3) врегулювати порядок нотаріальних дій щодо земельних ділянок, розташованих на тимчасово окупованих або прифронтових територіях, зокрема шляхом запровадження інституту відстроченого нотаріального посвідчення або посвідчення за принципом місця знаходження сторони, а не місця розташування майна; 4) забезпечити нотаріусам доступ до консолідованої актуальної інформації про правовий режим земельних ділянок, включаючи дані про мінне забруднення та прикордонні обмеження; 5) уточнити підстави та межі цивільно-правової відповідальності нотаріуса за шкоду, заподіяну внаслідок посвідчення договору на підставі недостовірних реєстраційних даних.

Реалізація запропонованих заходів сприятиме посиленню гарантій захисту прав учасників земельних правочинів, підвищенню довіри до інституту нотаріату та ефективності функціонування ринку земель в Україні в цілому, а також забезпеченню належного балансу між публічними інтересами держави в умовах воєнного стану та приватними інтересами власників земельних ділянок.

### Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 10.04.2025).
2. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 39. Ст. 383. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12> (дата звернення: 10.04.2025).
3. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 10.04.2025).
4. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 10.04.2025).
5. Мірошниченко А. М. Земельне право України : підручник. 3-тє вид., допов. і переробл. Київ : Алерта, 2019. 512 с.
6. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : монографія. Київ : Логос, 2011. 688 с.
7. Венедіктова І. В. Правова природа нотаріального посвідчення правочинів. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. Серія «Юридичні науки». 2020. Вип. 1. С. 48–53.
8. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 10.04.2025).
9. Романюк А.Б., Павловська Л.В. Правова природа обов'язкового нотаріального посвідчення правочинів. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 6. С. 180–184. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-6/39> (дата звернення: 10.04.2025).
10. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо нотаріату, державної реєстрації та функціонування державних електронних інформаційних ресурсів в умовах воєнного стану : постанова Кабінету Міністрів України від 09.05.2023 р. № 469. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/469-2023-п> (дата звернення: 10.04.2025).
11. Баранкова В. В. Нотаріальне провадження в Україні : навч. посіб. Харків : Право, 2018. 240 с.

**Yaskiv B.,**

PhD in Law, Associate Professor of the Department of Civil,  
Administrative and Financial Law Institute of Economics and Law,  
Classical Private University, advocate,  
Zaporizhzhia, Ukraine  
ORCID: 0009-0005-4398-8279

## **PROBLEMATIC ISSUES OF NOTARIAL CERTIFICATION OF CONTRACTS ON LAND PLOTS**

*The article provides a comprehensive analysis of the most pressing problematic issues of notarial certification of contracts concerning land plots in Ukraine. The author examines the legal nature and functional purpose of notarial certification of land transactions within the system of protection of property rights to land, paying attention to its preventive, protective, certifying and registration functions. The study analyses peculiarities of notarial certification of contracts of sale, lease, mortgage, exchange and donation of land plots in the light of the recent reform of the agricultural land market launched in 2021 and its further extension in 2024 to legal entities. The author identifies systemic legal conflicts and gaps in the current land and notarial legislation, including inconsistencies between the Civil Code, the Land Code and the Law of Ukraine «On Notaries», absence of mandatory notarial form for land lease agreements, and uncertainty regarding preliminary contracts and contracts on parts of land plots. Special attention is given to the problems of notarial actions concerning land under martial law, in particular on temporarily occupied territories and in active combat zones, where landowners are effectively deprived of access to notarial certification. The article also addresses the issues of interaction between notaries and state registers, namely the State Register of Real Property Rights and the State Land Cadastre, including the lack of access to consolidated information on mine contamination and special legal regimes of land plots. The author proposes specific ways to improve legislative regulation, including a unified list of documents to be verified by notaries, mandatory notarial form for long-term agricultural land leases, an institute of deferred notarial certification for occupied territories, and clarification of the limits of civil liability of notaries.*

**Key words:** notarial certification, land sale contract, land lease, land plot, land cadastre, notary, martial law, land market, transaction.

### **References**

1. Verkhovna Rada of Ukraine (2003), "Civil Code of Ukraine (Law No. 435-IV of January 16, 2003)", *Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*, № 40–44, Article 356, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Verkhovna Rada of Ukraine (1993), "On Notariat (Law No. 3425-XII of September 2, 1993)", *Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*, № 39, Article 383, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>.

3. Verkhovna Rada of Ukraine (2003), "On Mortgage (Law No. 898-IV of June 5, 2003)", *Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*, № 38, Article 313, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.

4. Verkhovna Rada of Ukraine (2001), "Land Code of Ukraine (Law No. 2768-III of October 25, 2001)", *Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*, № 3–4, Article 27, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

5. Miroschnyenko, A. M. (2019), *Land law of Ukraine* (3rd ed.), Alerta.

6. Kulynych, P. F. (2011), *Legal problems of protection and use of agricultural land in Ukraine*, Logos.

7. Venediktova, I. V. (2020), "Legal nature of notarization of transactions", *Scientific Bulletin of Kherson State University. Series: Legal Sciences*, № 1, pp. 48–53.

8. Verkhovna Rada of Ukraine (1998), "On Land Lease (Law No. 161-XIV of October 6, 1998)", *Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine*, № 46–47, Article 280, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.

9. Romaniuk, A.B., Pavlovska, L.V. (2023). The Legal Nature of Mandatory Notarial Certification of Transactions. *Legal Scientific Electronic Journal*, (6), 180–184, DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-6/39>.

10. Verkhovna Rada of Ukraine (2023), *On amendments to certain resolutions of the Cabinet of Ministers of Ukraine regarding notariat, state registration and functioning of state electronic information resources under martial law* (Resolution No. 469 of May 9, 2023), available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/469-2023-%D0%BF>.

11. Barankova, V. V. (2018), *Notarial proceedings in Ukraine*, Pravo.

*Дата першого надходження статті до видання: 15.04.2026.*

*Дата прийняття статті до друку після рецензування: 30.04.2026.*

*Дата публікації (оприлюднення): 01.06.2026.*