

Європейський інвестиційний банк, Європейська економічна комісія ООН UNECE, Управління верховного комісара ООН у справах біженців UNHCR, Міжнародна організація з міграції IOM, Хабітат для людства Habitat for humanity,

Норвезька рада у справах біженців NRC, Офіс Ради Європи в Україні (*Міністерство розвитку громад та територій України* (<https://mindev.gov.ua/news/prezydent-pidpysav-zakon-pro-osnovni-zasady-zhytlovoi-polityky>)). – 2026. – 12.02).

АНАЛІТИЧНИЙ РАКУРС

І. Беззуб, наук. співроб., НЮБ НБУВ

Нові правила звітності нотаріусів: що варто знати

У 2025 р. в Україні оновили податкову політику, запропонувавши низку змін, які зачіпають як підприємців, так і окремі соціальні категорії. Нові правила мають на меті адаптувати фіскальну систему до умов війни, цифровізації та євроінтеграції.

Зміни передбачені Законом України № 4536-ІХ від 16 липня 2025 р. «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів у зв'язку з прийняттям Закону України “Про інтегроване запобігання та контроль промислового забруднення” та з метою удосконалення окремих положень податкового законодавства», нововведення якого охоплюють соціальні пільги, звітність, екологічні вимоги, ліцензування та місцеві податки. Основні норми Закону України № 4536-ІХ набули чинності з 1 жовтня 2025 р.

Зокрема, нововведення передбачають: застосування податкової знижки з податку на доходи фізичних осіб (ПДФО) у вигляді витрат на оренду житла, понесених учасником бойових дій або особою з інвалідністю внаслідок війни; включення військовополонених до переліку осіб, за яких податкові агенти (табори, слідчі ізолятори та тюрми) сплачують ПДФО і військовий збір та подають щомісячну звітність; фізичні особи-підприємці (ФОПи) тепер зобов'язані подавати об'єднаний податковий розрахунок щоквартально, з деталізацією по місяцях, особливо це стосується тих, хто має найманих працівників або здійснює виплати; для ФОПів, які торгують підакцизними товарами, встановлено мінімальний поріг доходу – не менше 2 мінімальних зарплат на місяць, або

1,5 – залежно від регіону; продовжено дію касового методу для підприємств енергетичного сектору – до 2028 р.; операції з безоплатної передачі інженерної інфраструктури меліоративних систем звільняються від ПДВ до моменту вступу України до ЄС тощо¹.

Крім цього, відповідно до нового Закону, з 1 січня 2026 р. нотаріуси переходять на новий формат звітності щодо посвідчених договорів та виданих свідоцтв.

Тут варто зазначити, що за даними Міністерства юстиції України у Державному Реєстрі наразі перебувають понад 5,8 тис. активних нотаріусів. Реєстр постійно змінюється – частина нотаріусів припиняє роботу, нові спеціалісти долучаються. Попри це, загальна чисельність продовжує зменшуватися. За час повномасштабної війни професія втратила близько 11 % спеціалістів, і це впливає як на навантаженість, так і на географію надання послуг.

Найбільша концентрація нотаріусів традиційно у столиці – 1282, тобто кожен п'ятий український нотаріус працює у Києві, на Дніпропетровщині та Львівщині – по 447 і 446 відповідно, на Одещині (415) і Харківщині (399).

82 % нотаріусів – жінки, проте, на чоловіків припадає більше навантаженості. У середньому один нотаріус обробляє понад 60 бланків щомісяця. Однак реальні показники дуже різняться залежно від регіону. Найбільше

¹ Офіційний вебпортал парламенту України.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4536-20#Text>

навантажені фахівці у Черкаській області, де на роботу одного нотаріуса на рік іде 1287 бланків. Високі показники також у Житомирській та Хмельницькій областях – по 1054, у Вінницькій – 1043 та Івано-Франківській – 959. Ці показники свідчать про дефіцит фахівців.

Більшість українських нотаріусів ведуть приватну практику – таких фахівців 88 % або ж 5139, 12 % або 687 фахівців працюють в державних нотаріальних конторах та лише 0,3 % – у державних нотаріальних архівах².

Основні зміни для нотаріусів за Законом України № 4536-IX полягають у диференціації строків подання звітності: державні нотаріуси продовжують звітувати щомісяця, тоді як приватні нотаріуси переходять на квартальну звітність із розбивкою даних по місяцях. Зміни зменшують частоту подання звітів для приватних нотаріусів, але зберігають вимогу деталізації інформації, яку нотаріуси подають до контролюючих органів. Інформація подаватиметься за уніфікованою формою – додаток 4 ДФ до податкового розрахунку відповідно до наказу Міністерства фінансів України від 13 січня 2015 р. № 4. Звітність потрібно надсилати за місцем роботи нотаріуса – державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса.

Як і раніше, звітність включає: відомості про посвідчені договори купівлі-продажу, міни, дарування або свідоцтва про право на спадщину; ціну (вартість) кожного договору; суму сплаченого податку у розрізі кожного договору.

Ці дані одразу надходять у бази податкової служби, що дозволяє швидко здійснювати перевірку угод.

Такі відомості є важливими для контролю за правильністю обчислення та своєчасністю сплати податку на доходи фізичних осіб і низки інших обов'язкових платежів.

За словами юристів, готівкові розрахунки стають дедалі ризикованішими, а спроби приховати реальну суму угоди можуть мати юридичні наслідки. Нові правила стимулюють легалізацію доходів і підвищують прозорість ринку нерухомості.

Загалом, одним із передбачених законом обов'язків нотаріуса є перевірка джерел походження коштів у разі здійснення операцій з нерухомістю на суму від 400 тис. грн і більше. Для цього нотаріус має витребувати документи, які підтверджують отримані доходи – декларацію про майновий стан, документи про спадщину, подарунки, кредитні договори, підтвердження доходів від продажу майна тощо. Ця вимога є обов'язковою для нотаріусів згідно з чинним законодавством.

Найчастіше труднощі виникають тоді, коли покупець не має повного пакета документів або кошти зберігалися «в тіні» і не можуть бути підтверджені. Тому фахівці радять заздалегідь: збирати всі документи про доходи; зберігати договори про продаж майна, отримані подарунки чи спадщину; мати підтвердження руху коштів на рахунках; уникати великих готівкових операцій без документального супроводу.

² Сайт Опендатабота. URL: <https://opendatabot.ua/analytics/notary-2025-11>

Можливі джерела походження коштів



Джерело інформації: <https://glavcom.ua/economics/finances/poropolokh-na-rinku-nerukhomosti-khto-sprovokuvav-i-shcho-vidbuvajetsja-naspravdi-1091319.html>³

Народний депутат від партії «Слуга Народу» І. Фріс також застерігає громадян не занижувати ціну майна під час укладення договору. Правильно зазначена вартість дозволить у майбутньому підтвердити походження коштів при купівлі іншого об'єкта. За його словами, перевірка законності доходів здійснювалася раніше, продовжується сьогодні і триватиме після набуття чинності змін, тому для учасників ринку нерухомості фактичних нововведень у процедурі немає⁴.

Тобто, законодавець робить акцент не на спрощенні роботи нотаріусів, а на контролі за фінансовими потоками. Податкова отримує можливість автоматично зіставляти вартість угод із доходами покупців. Якщо в людини немає офіційних підтверджених доходів, що відповідають сумі купівлі, податкова може направити запит про джерела коштів. Це значно ускладнює використання неофіційних грошей під час великих придбань.

У Міністерстві фінансів України та Державній податковій службі України очікують, що новий формат звітності зробить систему

моніторингу прозорішою, полегшить обробку даних і сприятиме зменшенню випадків ухилення від оподаткування під час операцій із майном та оформлення спадщини, а також унеможливить приховування реальної вартості майнових операцій.

Водночас Міністерство юстиції України спростувало недостовірну інформацію, що поширюється у соціальних мережах, стосовно запровадження нових правил при купівлі нерухомого майна, починаючи з 1 січня 2026 р., наголосивши, що законодавство у сфері фінансового моніторингу, яким врегульовано відносини, пов'язані з виконанням нотаріусами обов'язків суб'єкта первинного фінансового моніторингу при вчиненні нотаріальних дій щодо посвідчення договорів купівлі-продажу нерухомого майна в частині проведення перевірки джерел походження коштів, не зазнало змін⁵.

У Мін'юсті підкреслили, що вимоги не є новими і діють відповідно до законодавства про фінансовий моніторинг і не зазнали змін у 2024–2025 рр. Уже понад десять років нотаріуси при здійсненні операцій з нерухомим майном (посвідчуючи договори купівлі-продажу нерухомості) виконують обов'язки суб'єктів первинного моніторингу, що передбачають здійснення ними функцій

³ Сайт «Главком». URL: <https://glavcom.ua/economics/finances/poropolokh-na-rinku-nerukhomosti-khto-sprovokuvav-i-shcho-vidbuvajetsja-naspravdi-1091319.html>

⁴ Сайт Daily Digest. URL: <https://dduvs.com/neruhomist/novi-pravylyla-zvitnosti-notariusiv-z-1-sichnya-shho-zminytsya-na-rynku-neruhomosti/>

⁵ Сайт Державної податкової служби України. URL: <https://tax.gov.ua/media-tsentr/novini/958632.html>

так званого контролера за дотриманням законодавства, спрямованого на запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення⁶.

Ці правила залишаються незмінними, оскільки система фінмоніторингу в Україні є частиною міжнародних стандартів, до яких приєдналася держава. Перевірки потрібні для того, щоб: запобігати легалізації незаконних доходів; підвищувати прозорість ринку нерухомості; унеможливити використання купівлі житла для фінансування тероризму чи обходу санкцій; захищати покупців і продавців від підозрілих операцій.

До речі, як наголошують фахівці, новий Закон спрямований на те, щоб нотаріуси подавали дані за тими ж технічними стандартами, що і податкові агенти, хоча юридично вони ними не стають. І тут, як і раніше, виникають два питання:

– чи має інформація, яку Податковий кодекс України зобов'язує подавати нотаріусів, статус податкової звітності, а відтак – чи можливе застосування штрафів у разі її неподання чи невчасного подання;

– чи є нотаріус податковим агентом у контексті подання цієї інформації?

Для податкових органів неприйнятною залишається ситуація, за якої обов'язок існує, а відповідальність – ні. Так, у листі Державної податкової служби України щодо подання нотаріусами до контролюючого органу інформації про посвідчені договори купівлі-продажу (міни) рухомого або нерухомого майна, про видачу свідоцтв про право на спадщину та/або посвідчені договори дарування, серед іншого зазначається, що: ...виходячи з положень Податкового кодексу України, нотаріус є спеціальним суб'єктом, на якого покладені функції податкового агента в частині подання до контролюючого органу інформації

⁶ Сайт Міністерства юстиції України. URL: <https://minjust.gov.ua/news/ministry/minyust-sprostovue-nedostovirnu-informatsiyu-schodo-novih-pravil-kupivli-neruhomosti-z-1-sichnya-2026-roku>

про посвідчені ним договори купівлі-продажу (міни) рухомого та нерухомого майна, про видачу свідоцтв про право на спадщину та/або посвідчені договори дарування, включаючи інформацію про ціну таких договорів та розмір сплаченого податку в розрізі кожного договору⁷.

У свою чергу, у Міністерстві юстиції України вважають, що нотаріус відповідно до статей 172–174 Податкового кодексу України подає до контролюючого органу певну інформацію, яка не є податковою звітністю. І при цьому, до обов'язків нотаріуса не входить нарахування, утримання та сплата податку на доходи фізичних осіб⁸,

Уже на початку 2026 р., як пишуть деякі ЗМІ, в Україні різко зросла кількість заблокованих угод із продажу нерухомості. Причина – посилення державного контролю за такими операціями. Електронні реєстри, системи автоматичних перевірок та фінансового моніторингу значно підвищили прозорість процесу купівлі-продажу майна. Водночас впровадження цих інструментів зробило контроль за угодами суворішим⁹. Дійсно, якщо ви не підтвердите законність своїх коштів, більшість нотаріусів відмовиться посвідчувати угоди з нерухомістю, хоча відповідальність нотаріусів у таких випадках прямо не прописана.

На думку адвоката Р. Сімутіна, така ситуація вигідна, зокрема, великому бізнесу – забудовникам, які навмисно хочуть обвалити вторинний ринок нерухомості, щоб люди купували котловани, недобудови і т. п. За його словами, договори у новобудовах не затверджуються нотаріусами, а укладаються договори з розстрочкою, щомісячними платежами до 400 тис. грн, і кошти проводять через банк-партнер, який робить все, щоб зберегти клієнта¹⁰.

⁷ Сайт Нотаріальної палати України. URL: <https://npu.ua/wp-content/uploads/2025/05/dps-mu.pdf>

⁸ Сайт Нотаріальної палати України. URL: <https://npu.ua/news/ne-pod-agent-mu/>

⁹ Сайт «Новини.LIVE». URL: <https://realty.novyny.live/prodati-kvartiru-ne-viide-i-aki-ugodi-mozhut-zablokuvati-u-2026-307969.html>

¹⁰ Сайт «Адвокат Роман Сімутін». URL: <https://advokat-simutin.com/kvartyry-2026-vasha-nerukhomist-znetsinytsia>

Отже, новий Закон № 4536-IX представляє збалансований підхід до посилення контролю за операціями з нерухомістю. З одного боку, він спрощує адміністративне навантаження на приватних нотаріусів через квартальну звітність, з іншого – забезпечує повну прозорість всіх угод для податкових органів.

Запроваджені правила спрямовані на підвищення прозорості ринку нерухомості, боротьбу з тіньовими схемами, які тривали роки супроводжували угоди з нерухомістю. Тобто, очікується скорочення кількості спекулятивних операцій; легалізація доходів громадян, які хочуть придбати житло; формування більш якісної та повної статистики ринку.

Це також матиме практичні наслідки для покупців, зокрема, неможливість приховати факт придбання нерухомості; необхідність документального підтвердження джерел коштів; ризик додаткових перевірок при значних покупках. Для покупців це означає більше бюрократії, але й підвищення захищеності угод.

Нові правила фактично завершують епоху «сірих» операцій з нерухомістю. Ринок стане більш цивілізованим, але й більш жорстким до тих, хто не може документально обґрунтувати походження коштів. Це може призвести до короткострокового зниження активності, але довгостроково оздоровить ринок.

Л. Чернявська, наук. співроб., НЮБ НБУВ

До проблеми законодавчого врегулювання захисту адвоката від ототожнення з клієнтом

Верховна Рада України 16 липня 2025 р. ухвалила Закон України «Про внесення змін до Кодексу України про адміністративні правопорушення та Кримінального кодексу України щодо забезпечення дотримання гарантій адвокатської діяльності» (реєстр. № 12320). Його метою є створення дієвого механізму захисту прав адвокатів та гарантій їх професійної діяльності, що є невід’ємною складовою забезпечення конституційного права громадян на професійну правничу допомогу. Прийнятим Законом України пропонується: доповнити КУпАП новою ст. 185-16, якою передбачити адміністративну відповідальність за публічне, у тому числі через медіа, журналістів, громадські об’єднання, професійні спілки, ототожнення особою адвоката з клієнтом, якому такий адвокат надає професійну правничу допомогу. За такі дії встановлюється штраф від 200 до 800 НМДГ. Крім того, пропонується надати право посадовим особам органів адвокатського самоврядування складати протоколи про адміністративні правопорушення в разі порушення гарантій адвокатської діяльності, а також викласти в новій редакції ст. 397 КК України, та визначити форми втручання в

діяльність адвоката, а також порушення гарантій адвокатської діяльності, що визнаються кримінально караними діяннями¹¹.

Тож відтепер законодавчий зміст терміну «ототожнення адвоката з клієнтом» буде визначено як будь-яка ідентифікація (асоціація, пов’язування) адвоката з клієнтом, з діяльністю чи вчинками його клієнта, що створює упереджене ставлення до адвоката, вказує на особисту причетність адвоката до справи клієнта, впливає на незалежний статус адвоката та/або чинить негативний тиск під час здійснення адвокатської діяльності, та/або порушує гарантії адвокатської діяльності, та/або перешкоджає реалізації прав адвоката, передбачених Законом України «Про адвокатуру та адвокатську діяльність». Справи про такі адміністративні правопорушення розглядатимуть судді районних, районних у місті, міських чи міськрайонних судів. Протоколи складатимуть голови рад адвокатів

¹¹ Верховна Рада України прийняла Закон України щодо забезпечення дотримання гарантій адвокатської діяльності. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://www.rada.gov.ua/news/razom/264067.html>