

ЖУШМАН М. В.,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного процесу
(Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого)

УДК 347.952.2 (477)

ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА МАЙНО, ПРАВА НА ЯКЕ НЕ ЗАРЕЄСТРОВАНО УСТАНОВЛЕНИМ ЗАКОНОМ ПОРЯДКОМ

У статті досліджуються процесуальні та практичні аспекти накладення арешту та примусової реалізації нерухомого майна боржника, права на яке не зареєстровано встановленим законом порядком, а також судова практика із проблематики.

Ключові слова: державна реєстрація, примусова реалізація, звернення стягнення.

В статье исследуются процессуальные и практические аспекты наложения ареста и принудительной реализации недвижимого имущества должника, права на которое не зарегистрировано в установленном законом порядке, а также судебная практика по проблематике.

Ключевые слова: государственная регистрация, принудительная реализация, обращение взыскания.

The article deals with the procedural and practical aspects of the arrest and forced realization of real estate of the debtor, the rights of which are not registered in the manner prescribed by law, as well as jurisprudence on the issues.

Key words: state registration, enforcement, foreclosure.

Вступ. Неналежне виконання майнових зобов'язань боржниками призводить до необхідності захисту порушених прав кредитора шляхом звернення до суду та наступного примусового виконання рішення суду в разі задоволення позовних вимог органами державної виконавчої служби чи приватними виконавцями.

Порядком примусового виконання рішень державний / приватний виконавець вчиняє дії, спрямовані, зокрема, на виявлення майна боржника, на яке може бути звернено стягнення з метою задоволення майнових вимог кредитора (стягувача).

Законом України «Про виконавче провадження» № 1404–VIII від 2 червня 2016 р. вперше передбачено можливість звернення стягнення на майно боржника, права на яке не зареєстровано встановленим законом порядком [1]. До набрання чинності цим Законом така можливість була відсутня, що дозволяло боржникам зберігати за собою таке майно й уникати його примусової реалізації.

Постановка завдання. Метою статті є вивчення теоретичних і практичних аспектів проблем, пов'язаних зі зверненням стягнення на майно, права на яке не зареєстровано встановленим законом порядком.

Результати дослідження. Відповідно до Закону, якщо право власності на нерухоме майно боржника не зареєстроване встановленим законом порядком, виконавець звертається до суду із заявою про вирішення питання про звернення стягнення на таке майно.

Цивільний процесуальний кодекс України деталізує процесуальні аспекти такого звернення виконавця, його форму та порядок розгляду.



Згідно зі ст. 440 ЦПК України, питання про звернення стягнення на нерухоме майно боржника, право власності на яке не зареєстровано установленим законом порядком, під час виконання судових рішень та рішень інших органів (посадових осіб) вирішуються судом за поданням державного чи приватного виконавців.

Суд негайно розглядає подання державного чи приватного виконавців без повідомлення сторін та інших заінтересованих осіб, за участю державного чи приватного виконавця [2].

Варто звернути увагу суду на те, що Закон України «Про виконавче провадження» та Цивільний процесуальний кодекс України передбачають різну форму звернення виконавця до суду з метою вирішення питання про звернення стягнення на майно, права на яке не зареєстровано установленим законом порядком, а саме заява та подання.

Зазначені супечності незалежно від короткочасності дії вказаних норм призвели до того, що, відповідно до Єдиного державного реєстру судових рішень (далі – ЄДРСР), заяви виконавців залишені без руху, оскільки суд вимагав звернення до нього саме у формі подання.

Так, ухвалою Київського районного суду м. Одеси від 15 листопада 2011 р. у справі № 1512/7803/2012 залишено без руху заяву заступника начальника відділу примусового виконання рішень Управління державної виконавчої служби Головного територіального управління юстиції в Одеській області про звернення стягнення на нерухоме майно боржника Особи 1, право власності на яке не зареєстроване установленим законом порядком.

Ухвала суду мотивована тим, що заступником начальника відділу примусового виконання рішень Управління державної виконавчої служби Головного територіального управління юстиції в Одеській області питання щодо звернення стягнення на нерухоме майно боржника Особи 1, право власності на яке не зареєстроване установленим законом порядком, оформлено та подано до суду у формі заяви.

У зв'язку із чим заступнику начальника відділу примусового виконання рішень Управління державної виконавчої служби Головного територіального управління юстиції в Одеській області на виконання ухвали про залишення заяви без руху необхідно оформити вказану заяву в новій редакції у формі подання [3].

Варто з'ясувати, чи настільки виправданим є передбачення можливості реалізації майна, права на яке не зареєстровано установленим законом порядком, з позиції чинного законодавства.

Згідно зі ст. 182 Цивільного кодексу України, право власності й інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Державна реєстрація прав на нерухомість є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом [4].

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їхніх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [5].

Зазначеним Законом також визначено перелік нерухомого майна, на яке речові права та їхні обтяження підлягають реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

За таких обставин, згідно із чинним законодавством, право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації шляхом внесення відповідного запису в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, виникає в особи лише після такої реєстрації.

Тобто, з позиції чинного законодавства, досить спірним виглядає можливість примусової реалізації нерухомого майна, належного особі на підставі будь-якого правовстановлюючого документа (договору, рішення суду тощо), однак право власності на яке за такою особою не зареєстровано, до того ж може бути зареєстровано навіть за іншою особою.



Єдиний державний реєстр судових рішень містить безліч прикладів неоднакового розуміння як судом, так державними та приватними виконавцями процедури звернення до суду для вирішення питання про звернення стягнення на таке майно.

Так, ухвалою Вознесенського міськрайонного суду Миколаївської області від 13 червня 2017 р. у справі № 473/1893/17 задоволено подання головного державного виконавця Вознесенського міськрайонного відділу державної виконавчої служби Головного територіального управління юстиції в Миколаївській області про звернення стягнення на нерухоме майно боржника, право власності на яке на зареєстровано установленим законом порядком.

Звернуто стягнення на квартиру № 8 у житловому будинку № 10 по вулиці Ксеніївській (раніше провулок Радянський) у м. Вознесенську Миколаївської області, право власності на яку зареєстровано за Особою 4, згідно з нотаріально посвідченого 15 липня 1993 р. Другою Вознесенською державною нотаріальною конторою договору купівлі-продажу, але належного Особі 2, для виконання виконавчого листа № 1407/2–2006/11, виданого Вознесенським міськрайонним судом 18 травня 2012 р., про стягнення з Особи 2 (Особа 4 – первісний боржник) грошових коштів у сумі 80 641 грн. на користь Особи 3.

Ухвала суду мотивована тим, що, згідно з повідомленням Першої Вознесенської Державної нотаріальної контори (а. с. 52 цивільної справи № 1407/2–2006/11), із заявою про прийняття спадщини після смерті 26 грудня 2013 р. Особа 4 (первісний боржник) звернулася Особа 2, склад спадщини – квартира № 8 у житловому будинку № 10 по вулиці Ксеніївській (раніше провулок Радянський) у м. Вознесенську Миколаївської області.

Згідно зі ст. 1218 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України, до складу спадщини входять усі права й обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

На підставі ч. 5 ст. 1268 ЦК України спадщина належить спадкоємцю незалежно від часу її прийняття із часу відкриття спадщини [6].

Отже, суд встановив наявність прав на майно в особи внаслідок прийняття нею спадщини та вирішив повернути стягнення на таке майно.

Ухвалою Петриківського районного суду Дніпропетровської області від 7 серпня 2017 р. у справі № 187/773/17 було відмовлено у відкритті провадження за заявою державного службовця Новокодацького відділу державної виконавчої служби м. Дніпра Головного територіального управління юстиції в Дніпропетровській області Особи 1, зацікавленої Особи 2, третіх осіб Публічного акціонерного товариства «Альфа-Банк», Відділу реєстрації майнових прав Управління у сфері державної реєстрації Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради про звернення стягнення на нерухоме майно боржника, визнання права власності на майно, яке не зареєстровано установленим порядком.

Ухвала суду мотивована тим, що на час розгляду справи право власності на молокопункт площею 210,3 кв. м., розташований на території с. Лобойківка, вул. Шевченка, буд. 98-Б, зареєстровано за Особою 4, але вказане майно Особа 2 передала в іпотеку банку на підставі договору купівлі-продажу з Особою 4 від 25 квітня 2008 р. і ухиляється від реєстрації права власності на це майно, а державна виконавча служба не може повернути стягнення на предмет іпотеки у зв'язку з відсутністю державної реєстрації права власності за боржником Особою 2.

Станом на 7 серпня 2017 р. Петриківський місцевий суд не вирішував спору в позовному провадженні про визнання права власності на майно – на молокопункт площею 210,3 кв. м, який розташований на території с. Лобойківка, вул. Шевченка, буд. 98-Б, і право власності зареєстровано за Особою 4, а не за іншою особою. Питання державного виконавця про визнання права власності на майно за іншою особою не може бути предметом розгляду під час вирішення спору про стягнення на це майно. Цивільним процесуальним кодексом України не передбачений порядок звернення стягнення на майно, яке не було предметом судового рішення.

Заявник або боржник спочатку має право звернутись із позовною заявою про визнання права власності на майно, у суді повинні бути перевірені всі докази дійсності вказано-



го договору купівлі-продажу спірного майна, необхідно долучити Особу 4 до справи, адже остання є власником майна до цього часу і невідомо, чи є спір між нею та Особою 2 щодо майна, чи не оскаржувався припис нотаріуса судовим порядком [7].

Отже, Петриківський районний суд Дніпропетровської області взагалі вимагав спочатку вирішення питання про визнання права власності на спірне майно, на яке виконавець бажав звернути стягнення.

Окрім того, Єдиний державний реєстр судових рішень містить також приклади ухвал суду про відмову в задоволенні подання виконавця про звернення стягнення на майно, права на яке не зареєстровано установленим законом порядком внаслідок безвідповідального ставлення виконавців до вимог Цивільного процесуального кодексу України та порядку розгляду такого подання.

Так, ухвалою Біляївського районного суду Одеської області від 2 жовтня 2017 р. у справі № 2–6316/10 було відмовлено в задоволенні заяви головного державного виконавця Біляївського міськрайонного відділу державної виконавчої служби Головного територіального управління юстиції в Одеській області про вирішення питання про звернення стягнення на нерухоме майно, належне Особі 1, право власності на яке не зареєстроване установленим законом порядком, а саме земельну ділянку.

Ухвала суду мотивована тим, що в матеріалах, доданих до вказаної заяви, не надано підтвердження, чи направлялася постанова про відкриття виконавчого провадження боржнику для виконання, тому невідомо, чи боржник свідомо не виконує рішення суду.

Суду не надано доказів про проведення необхідних виконавчих дій державним виконавцем, зокрема щодо виявлення інформації про реєстрацію відкритих рахунків за боржником, наявності зареєстрованих транспортних засобів за боржником та ін.

Державним виконавцем не надано суду доказів того, що вказана земельна ділянка дійсно не зареєстрована установленим законом порядком за боржником (відсутня інформаційна довідка з Реєстру прав власності на нерухоме майно).

Крім того, у разі звернення до суду питання про звернення стягнення на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване установленим законом порядком, вирішується за поданням державного виконавця, але до суду надана заява [8].

Під час звернення до суду з відповідним поданням державним та приватним виконавцям необхідно звертати увагу суду також на норми матеріального права, під час дотримання та виконання яких можна розраховувати на задоволення подання про звернення стягнення на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване установленим законом порядком.

Відповідно до ст. 48 Закону України «Про виконавче провадження», звернення стягнення на майно боржника полягає в його арешті, вилученні (списанні коштів із рахунків) та примусовій реалізації.

Стягнення за виконавчими документами звертається насамперед на кошти боржника в національній та іноземній валютах, інші цінності, зокрема кошти на рахунках боржника в банках та інших фінансових установах.

Звернення стягнення на об'єкти нерухомого майна здійснюється за відсутності в боржника достатніх коштів чи рухомого майна. Водночас насамперед звертається стягнення на окрему від будинку земельну ділянку, інше приміщення, що належать боржнику. В останню чергу звертається стягнення на житловий будинок чи квартиру, в якому фактично проживає боржник.

Разом із житловим будинком стягнення звертається також на прилеглу земельну ділянку, що належить боржнику.

У разі звернення стягнення на об'єкт нерухомого майна виконавець установленим законом порядком вживає заходів для з'ясування належності майна боржнику на праві власності, а також перевірки того, чи перебуває це майно під арештом.

Отже, під час звернення до суду з відповідним поданням державному чи приватному виконавцю необхідно довести, що ним дотримано черговість звернення стягнення на майно боржника.



Окрім неповного розуміння виконавцями порядку звернення до суду з поданням про звернення стягнення на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване установленним законом порядком, є також проблема подальшої реалізації такого майна на прилюдних торгах.

Доволі важким завданням для стягувача є необхідність змусити виконавця виконати передбачені Законом України «Про виконавче провадження» обов'язки щодо примусового виконання рішення суду, зокрема, звернутися до суду з поданням про вирішення питання про звернення стягнення на майно боржника, права на яке не зареєстроване встановленим законом порядком, за недостатності іншого майна боржника для задоволення вимог стягувача у виконавчому провадженні.

Здебільшого виконавці не розуміють порядку примусової реалізації майна в разі задоволення судом відповідного подання.

Однак, як вбачається з Порядку реалізації арештованого майна, затвердженого наказом Міністерства юстиції України, заявка на реалізацію арештованого майна має містити такі дані:

- повне найменування відділу державної виконавчої служби або прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) приватного виконавця, виконавчий округ, номер посвідчення приватного виконавця;

- номер виконавчого провадження згідно з автоматизованою системою виконавчих проваджень;

- повні найменування боржника та стягувача, їхні адреси, код за ЄДРПОУ – для юридичних осіб;

- форма реалізації арештованого майна (електронні торги чи торги за фіксованою ціною);

- вид майна (зазначається відповідно до категорій, які використовуються на веб-сайті);

- найменування майна, зокрема, назву моделі, модифікації та інші складники найменування, які зазначаються згідно з реєстраційною, технічною й іншою документацією або наявними позначками на самому майні;

- відомості про майно, яке передається на реалізацію, його склад, характеристики, опис, з інформацією про явні дефекти, відсутні елементи, обмежену функціональність (додатково зазначається інформація, визначена п. п. 6–10 р. III цього Порядку);

- місцезнаходження майна (для нерухомого майна – точна поштова адреса, для рухомого – адреса зберігача);

- відомості про зберігача майна (найменування, фактична й юридична адреси, телефон, електронна адреса);

- відомості про чинні обтяження майна, зареєстровані в Державному реєстрі обтяжень рухомого майна та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (з урахуванням відомостей Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек);

- вартість майна, що передається на реалізацію, визначена відповідно до ст. 57 Закону України «Про виконавче провадження»;

- реквізити рахунку відділу державної виконавчої служби чи приватного виконавця для перерахування коштів;

- адреса офіційної електронної пошти відділу державної виконавчої служби чи приватного виконавця;

- фото- та / або відеоматеріали;

- електронний цифровий або власноручний (у разі, передбаченому п. 4 р. I цього Порядку) підпис начальника відділу державної виконавчої служби, якому безпосередньо підпорядкований державний виконавець. Якщо заявку на реалізацію арештованого майна подав приватний виконавець, він підписує її самостійно з дотриманням умов, вказаних у цьому пункті.

Заявка на реалізацію арештованого майна подається разом із такими документами (в електронній або паперовій формі):



– копія виконавчого документа, а в разі наявності зведеного виконавчого провадження – довідка виконавця щодо загальної кількості виконавчих документів та суми, що підлягає стягненню за ними;

– копія постанови про опис та арешт майна боржника, якщо ж опис та арешт майна проводили до набрання чинності Законом України від 2 червня 2016 р. № 1404–VIII «Про виконавче провадження» – копія акта опису й арешту майна боржника;

– копії документів, що підтверджують вартість (оцінку) майна (повідомлення сторін про визначення вартості майна, акт виконавця про визначення вартості майна або звіт суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання про оцінку майна, строк чинності якого відповідає вимогам ч. 6 ст. 57 Закону України «Про виконавче провадження»);

– у разі передачі на реалізацію нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, – копія дозволу органів опіки та піклування або відповідне рішення суду;

– копії документів, що підтверджують наявність (відсутність) чинних обтяжень майна.

Отже, порядок реалізації арештованого майна взагалі не передбачає надання будь-яких відомостей із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про зареєстроване право власності, окрім інформації про чинні обтяження такого майна [9].

Порядок передбачає лише необхідність зазначення в акті про проведені електронні торги даних про правостановлювальні документи, що підтверджують право власності боржника на таке майно.

Висновки. У відсутності державної реєстрації на нерухоме майно, яке підлягає примусовій реалізації, криються великі ризики також для осіб, яким насправді належить майно, що було реалізоване.

Так, правостановлювальний документ, який має боржник, може бути не останнім, а тому нечинним. За такої ситуації може існувати третя особа, яка має чинний правостановлювальний документ, виданий чи отриманий пізніше, проте право власності такої третьої особи також може бути не зареєстроване установленим законом порядком.

Виконавцю, стягувачу та суду може бути, наприклад, невідомо про наявність будь-яких рішень суду чи правочинів, за якими право власності визнано або передано від боржника у виконавчому провадженні третім особам.

Однак за таких обставин третя особа, відповідно до чинного законодавства, має право на захист своїх законних прав та інтересів шляхом звернення до суду, що, однак, не є миттєвим способом відновлення її попереднього стану.

Список використаних джерел:

1. Про виконавче провадження: Закон України від від 2 червня 2016 р. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1404-19/print>.
2. Цивільний процесуальний кодекс України від 18 березня 2004 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1618-15/paran9179#n9179>.
3. Ухвала в справі № 1512/7803/2012п / ЄДРСР. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Search>.
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15/print>.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
6. Ухвала в справі № 473/1893/17п / ЄДРСР. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Search>.
7. Ухвала в справі № 187/773/17п / ЄДРСР. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Search>.
8. Ухвала в справі № 2–6316/10п / ЄДРСР. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Search>.
9. Про затвердження Порядку реалізації арештованого майна: наказ Міністерства юстиції України від 29 вересня 2016 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1301-16/print>.

