

Кір'ян Б.Є.

студент,

Інститут права

*Київського національного університету
імені Тараса Шевченка*

ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ ЗВЕРНЕННЯ СЯГНЕННЯ НЕЗАРЕЄСТРОВАНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА

Цивільним процесуальним кодексом України передбачені положення щодо звернення стягнення на незареєстроване нерухоме майно боржника, що відповідають ст. 50 Закону України «Про виконавче провадження»: якщо право власності на нерухоме майно боржника не зареєстровано в установленому законом порядку, виконавець звертається до суду із заявою про вирішення питання про звернення стягнення на таке майно [1]. Однак ст. 440 ЦПК України визначає, дане питання вирішуються судом за поданням виконавця [11]. Вже на даному рівні спостерігаємо колізійність процесуального законодавства й законодавства про виконавче провадження, оскільки за Законом документом, який подається виконавцем до суду, є заява, а за кодексом – подання. П'ятий апеляційний адміністративний суд у постанові від 06.05.2020 року у справі № 420/6899/19 вказав, що норми Закону України «Про виконавче провадження» є спеціальними по відношенню до загальних норм процесуальних кодексів, тому при виконанні рішень судів та інших органів виконавець першочергово має керуватись положеннями Закону України «Про виконавче провадження» й лише потім процесуальними кодексами [7].

Ускладнює процедуру виконання й відсутність як у законі, так і у кодексі визначеного переліку обов'язкових вимог, дотримання яких буде сприяти задоволенню вимог виконавця. Саме тому відповідь слід шукати у судовій практиці.

При вирішенні такого питання Верховний Суд у постанові від 23.01.2019 року у справі № 522/6400/15 зазначив, що перед зверненням з поданням до суду виконавець повинен керуватись загальними положеннями Закону України «Про виконавче провадження» й здійснити необхідні заходи виявлення іншого майна боржника –

грошових коштів чи рухомих речей, оскільки нерухомість звертається в останню чергу [5]. Тобто в такому разі суди мотивують все ж йти регламентованому порядку звернення стягнення.

Але в кожному загальному правилі є свої винятки, тому потрібно зважати й на нетипові випадки. Верховний Суд у постанові від 10.02.2020 року у справі № 676/1314/19 відзначив, що виконавець в ході проведення виконавчих дій має звернути стягнення на усе майно, що зазначене у виконавчому документі, тобто попередньо було визначене у резолютивній частині судового рішення, і порядок звернення стягнення у даному випадку значення немає [8]. В таких ситуаціях суди не мають права відмовляти у задоволенні подання виконавця, навіть якщо дії по розшуку іншого майна не проводились.

Не менш важливим нюансом такої категорії справ є доказування виконавцем, що таке майно дійсно належить боржнику. Такими доказами можуть бути відповідь БТІ, витяги з Державного земельного кадастру чи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а у разі наявності можна також надати рішення суду, правовстановлюючий договір (купівлі-продажу, дарування) чи свідоцтво про право на спадщину [10]. Для прикладу, у постанові Верховного Суду від 29.01.2019 року у справі № 914/1362/17 відображено, що звернення стягнення на незареєстроване нерухоме майно без доведення факту права власності є протиправним [6]. Постановою Верховного Суду від 12.08.2018 року у справі № 1708/3246/12 скасовано рішення попередніх інстанцій через нез'ясованість юридичного факту власності земельної ділянки на час розгляду подання. Незважаючи на наявність рішення сільської ради про дозвіл на складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, будь-яких правовстановлюючих документів на земельну ділянку не надано [3].

У справах про успадковане майно варто зважати на всі докази, які подає виконавець на обґрунтування подання. Спадкоємець, який постійно проживав разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини, вважається таким, що прийняв спадщину, якщо протягом встановленого строку, не заявив про відмову від неї. Спадкоємець, який бажає прийняти спадщину, але на час відкриття спадщини не проживав постійно із спадкодавцем, має подати до нотаріальної

контори заяву про прийняття спадщини. Так, у постанові Верховного Суду від 22.08.2018 року у справі № 623/2000/15 було скасовано рішення суду першої та апеляційної інстанції, оскільки суди не дослідили всіх доказів, а саме факт звернення до нотаріальної контори із заявою про прийняття спадщини після смерті останньої, а тому боржник вважається таким що прийняв спадкове майно [4].

Щодо новоствореного майна Велика Палата Верховного Суду у постанові від 18.12.2019 року у справі № 200/22329/14 дала однозначний висновок, що визнання в права власності на об'єкт незавершеного будівництва, не прийнятого до експлуатації, в судовому порядку нормами ЦК України чи іншими нормативними актами не передбачено [2].

В разі ж якщо виконавці звертають стягнення на незареєстроване майно та відчужують таке майно через електронні торги, то суди визнають недійсними договори купівлі-продажу майна, укладені на електронних торгах. Яскравим прикладом є рішення Господарського суду Київської області від 15.12.2020 року у справі № 911/1329/19. Так, позивач звернувся до суду з вимогою визнати недійсним договір-купівлі продажу майна, укладеного на електронних торгах, на підставі протоколу проведення електронних торгів та акту про реалізацію предмету іпотеки. В обґрунтування позовних вимог позивач зазначив, що станом на дату проведення прилюдних торгів, право власності на земельні ділянки, які були предметом прилюдних торгів, в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не було зареєстроване, а тому не могло бути реалізоване на прилюдних торгах. Пройшовши всю вертикаль судової гілки влади, справа повернулась до першої інстанції й суд зазначив, що особливість режиму нерухомого майна визначається тим, що права на нього та правочини щодо нього підлягають державній реєстрації. При цьому, правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації, а тому торги можуть бути скасовані [9].

Отже, можна зробити очевидний та однозначний висновок, що нормативного регулювання у Цивільному процесуальному кодексі України та Законі України «Про виконавче провадження» явно

недостатньо. Позитивним є те, що на законодавчі прогалини відповідь дає судова гілка влади.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про виконавче провадження». Закон від 02.06.2016 року № 1404-VIII. Дата оновлення: 10.12.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19#Text> (дата звернення: 28.03.2021).
2. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18 грудня 2019 року, судова справа № 200/22329/14. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87144991> (дата звернення: 28.03.2021).
3. Постанова Верховного Суду від 12.08.2018, судова справа № 1708/3246/12. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76614611> (дата звернення: 28.03.2021).
4. Постанова Верховного Суду від 22 серпня 2018 року, судова справа № 623/2000/15. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76103225> (дата звернення: 28.03.2021).
5. Постанова Верховного Суду від 23 січня 2019 року, судова справа № 522/6400/15. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79516602> (дата звернення: 28.03.2021).
6. Постанові Верховного Суду від 29 січня 2019 року, судова справа № 914/1362/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79687736> (дата звернення: 28.03.2021).
7. Постанова П'ятого апеляційного адміністративного суду від 06.05.2020 року, судова справа № 420/6899/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89087056> (дата звернення: 28.03.2021 року).
8. Постанова Верховного Суду від 1 лютого 2020 року, судова справа № 676/1314/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87485250> (дата звернення: 28.03.2021).
9. Рішення Господарського суду Київської області від 15.12.2020 року, судова справа № 911/1329/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93630380> (дата звернення: 28.03.2021).
10. Ухвала Господарського суду Кіровоградської області від 3 березня 2021 року, судова справа № 912/3641/15. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95270394> (дата звернення: 28.03.2021).
11. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон від 18.03.2004 № 1618-IV. Дата оновлення 16.02.2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15/ed20100216#Text> (дата звернення: 28.03.2021).