

УДК 347.9

**АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ПРИМУСОВОГО ЗВЕРНЕННЯ  
СТЯГНЕННЯ НА ЖИТЛО БОРЖНИКА ЯК ВИД НЕРУХОМОГО МАЙНА  
У ВИКОНАВЧОМУ ПРОВАДЖЕННІ**

**CURRENT ISSUES FORCED APPEAL PENALTY ON DEBTOR'S HOUSE  
AS A KIND OF PROPERTY IN ENFORCEMENT PROCEEDINGS**

**Притуляк В.М.,**  
*здобувач кафедри цивільного процесу  
Національного університету «Одеська юридична академія»*

Стаття присвячена висвітленню проблемних питань, з якими стикається державний виконавець у процесі звернення стягнення на житло, як вид нерухомого майна боржника. Висвітлено колізійність норм чинного законодавства щодо звернення стягнення на житло боржника, правом користування яким мають неповнолітні особи. Автором запропоновано шляхи подолання найбільш актуальних і розповсюджених проблем у сфері звернення стягнення на житло боржника як вид нерухомого майна боржника.

**Ключові слова:** звернення стягнення на житло, державний виконавець, неповнолітні особи, проблемні питання, нерухоме майно.

Статья освещает проблемные вопросы, с которыми сталкивается государственный исполнитель в процессе обращения взыскания на жилье как вид недвижимого имущества должника. Освещена коллизийность норм действующего законодательства относительно обращения взыскания на жилье должника, правом пользования которым

имеют несовершеннолетние лица. Автором предложены пути преодоления наиболее актуальных и распространенных проблем в сфере обращения взыскания на жилье должника как вид недвижимого имущества должника.

**Ключевые слова:** обращение взыскания на жилье, государственный исполнитель, несовершеннолетние лица, проблемные вопросы, недвижимое имущество.

The article is devoted to the problems faced by the bailiff in the process of foreclosure on the house as a kind of property of the debtor. It is shown collisions of legislation according to appeal penalty on debtor's house, minors have right of use on it. The author proposes ways to overcome the most pressing and widespread problems in foreclosure on the debtor's house as a kind of property of the debtor.

**Key words:** foreclosure housing, bailiff, minors, problematic issues, real estate.

**Постановка проблеми.** Удосконалення законодавчої бази держави, яка б відповідала європейським стандартам, захищала права і свободи громадян є складним і одним із основних завдань держави.

Конституція України передбачила широкі демократичні права і свободи громадянам, встановивши гарантії реалізації і захисту їх у судовому та іншому юридичному порядку.

Рішення судів та інших уповноважених органів (посадових осіб) захищають майнові та особисті немайнові права громадян, юридичних осіб і держави, вони (рішення) є обов'язковими і підлягають виконанню на всій території України. Не виконані відповідачами добровільно на стадії звернення рішення до виконання або боржниками в установленій державним виконавцем строк для самостійного виконання, вони виконуються примусово в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження».

Отже, виконанням рішення суду та рішень інших органів (посадових осіб) завершується процес захисту майнових та особистих немайнових прав громадян та юридичних осіб шляхом їх фактичної реалізації у порядку виконавчого провадження, встановленого законом.

Так, згідно зі статтею 1 Закону України «Про виконавче провадження», виконавче провадження являється завершальною стадією судового провадження та примусове виконання рішень інших органів (посадових осіб) – це сукупність дій органів і посадових осіб, визначених у цьому Законі, що спрямовані на примусове виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), які провадяться на підставах, в межах повноважень та у спосіб, визначених цим Законом, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до цього Закону та інших законів, а також рішеннями, що відповідно до цього Закону підлягають примусовому виконанню (далі – рішення).

Одним із дієвих засобів примусового виконання рішення суду та рішення інших органів (посадових осіб), визначених законодавцем є звернення стягнення на нерухоме майно боржника.

Так, згідно зі статтею 30 Закону України «Про виконавче провадження» (далі – Закон), якщо боржник у встановлений державним виконавцем строк самостійно не виконав рішення, державний виконавець невідкладно розпочинає його примусове виконання, одним із заходів якого є звернення стягнення на майно боржника.

Цей метод примусового виконання рішень застосовується в порядку черговості, визначеної Законом України «Про виконавче провадження».

Згідно зі статтею 50 Закону, стягнення за виконавчими документами у першу чергу звертається на кошти боржника в гривнях та іноземній валюті, інші цінності, в тому числі кошти на рахунках та вкладах боржника в установах банків та інших кредитних організаціях, на рахунки в цінних паперах у депозитаріях цінних паперів. У разі відсутності у боржника коштів та цінностей, достатніх для задоволення вимог стягувача, стягнення звертається також на належне боржникові інше майно, за винятком майна, на яке згідно з законом не може бути накладено стягнення.

Згідно зі статтею 62 Закону України «Про виконавче провадження», звернення стягнення на будинок, квартиру, інше приміщення, земельну ділянку, що є нерухомим майном, провадиться у разі відсутності у боржника достатніх коштів чи рухомого майна.

У сучасних умовах розвитку законодавства існують проблемні аспекти звернення стягнення на нерухоме майно боржника.

**Метою** даної статі є виявлення основних проблем в сфері примусового звернення стягнення на нерухоме майно боржника та шляхи їх вирішення.

У зв'язку з регулярними змінами та (або) нововведеннями в чинному законодавстві постійно виникають проблемні питання в процесі примусового звернення стягнення на нерухоме майно боржника, які значною мірою не досліджувались у наукових колах, в результаті чого дана тематика є мало дослідженою та актуальною.

**Стан дослідження.** Серед авторів, що досліджували дану проблематику можна виділити наступних авторів практиків, як К. Глоба [1], А. Баланчук [2] та теоретиків М. Штефан [3], М. Омельченко [3], С. Штефан [3].

Слід зазначити, що А. Баланчук [2] у своїй статті «Специфіка судового та позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки» зупинився тільки на одній із проблем, що виникають при примусовому зверненні стягнення на житло боржника, як вид нерухомого майна в процесі примусового виконання рішення суду, в свою чергу К. Глоба [1] розглядає детально декілька проблем, що стосуються примусового звернення стягнення на нерухоме майно боржника.

**Виклад основного матеріалу.** Розглянемо наступні проблемні питання, що пов'язані із зверненням стягнення на нерухоме майно боржника.

Згідно зі статтею 62 Закону України «Про виконавче провадження» [4; 5], арешт майна боржника застосовується для забезпечення реального виконання рішення.

Арешт на майно боржника може накладатися державним виконавцем шляхом винесення постанови про арешт майна боржника та оголошення заборони на його відчуження; проведення опису майна боржника і накладення на нього арешту.

Арешт майна, яке виявлено за інформацією від БТІ або реєстраційної служби управліннь юстиції (далі – реєстраційна служба), не досить буде вірно проводити на підставі постанови державного виконавця, яка базується лише на інформації, наданій БТІ (у разі надання БТІ копії документації, що характеризує об'єкт нерухомого майна) або реєстраційної служби (у разі надання інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно). Це пов'язано з тим, що арештований об'єкт може не відповідати тим характеристикам (інформації), що надані БТІ або реєстраційною службою, у зв'язку із перебуванням, переобладнанням тощо.

Якщо все ж таки проводити арешт такого майна лише по відомостям, отриманим від БТІ або реєстраційної служби, то ризикуємо арештувати те майно, яке не відповідає дійсному стану, вигляду, типу такого майна, що у свою чергу може призвести до порушень чинного законодавства з боку державного виконавця, численних скарг на незаконні дії державного виконавця, оскарження звіту про експертну оцінку майна боржника і як наслідок визнання торгів недійсними, що зводить всю роботу державного виконавця, спрямовану на виконання рішення суду нанівець.

У цьому випадку доцільно проводити опис майна за місцем його знаходження.

Ось тут і постає перша проблема, з якою стикається державний виконавець.

При складанні акту опису й арешту майна боржника державний виконавець повинен накласти арешт на нерухоме майно та описати його, вказавши його особливі характеристики (як то його стан, якість, вигляд, розміри майна, на яке накладається арешт) та в разі необхідності в отриманні спеціальних знань при складанні акту опису й арешту залучити до проведення виконавчих дій експерта, спеціаліста – суб'єкта господарської діяльності, суб'єкта господарювання, для чого йому необхідно оглянути це майно.

Не надавши державному виконавцеві змогу оглянути приміщення, на яке накладається арешт, боржник створює для державного виконавця перешкоди.

Для подолання зазначених перешкод державному виконавцеві необхідно підготувати та направити відповідне подання до суду про примусове проникнення до житла боржника.

Деякою проблемою при зверненні стягнення на майно для державного виконавця є те, що таке нерухоме майно неможливо перемістити у просторі чи передати на зберігання, що в подальшому може утруднити процедуру звернення стягнення на це майно, а саме надання доступу до помешкання експерта, спеціаліста – суб'єкта господарської діяльності, суб'єкта господарювання залученого державним виконавцем з метою визначення ринкової вартості описаного майна чи огляд описаного майна потенційним покупцем,

тим більше якщо це єдина квартира боржника, в якій проживає сім'я боржника із, наприклад, малолітніми дітьми чи інвалідами, оскільки законодавство в даному випадку певною мірою захищає права та інтереси малолітніх дітей чи інвалідів.

Вирішенням даної проблеми може являтися суттєве спрощення та пришвидшення розгляду подань державного виконавця про примусове проникнення до житла боржника судом із зазначеного питання, шляхом скорочення терміну розгляду зазначених звернень.

Щодо малолітніх дітей, що зареєстровані у помешканні боржника, то цей факт створює ще одну перешкоду з якою доводиться стикатись державному виконавцеві у процесі виконання.

Згідно з пунктом 4.5.9. Інструкції з організації примусового виконання рішень, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 02.04.2012 за № 512/5 [6] у разі передачі на реалізацію нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, необхідний попередній дозвіл органів опіки та піклування, що надається відповідно до закону. Якщо такий дозвіл не надано, державний виконавець звертається до суду, який видав виконавчий документ, із заявою про встановлення або зміну способу і порядку виконання. Якщо судом не встановлено (змінено) спосіб і порядок виконання, державний виконавець продовжує виконання рішення за рахунок іншого майна боржника, а в разі відсутності такого майна повертає виконавчий документ стягувачу з підстави, передбаченої пунктом 2 частини першої статті 47 Закону.

На практиці маємо таку ситуацію, що орган опіки та піклування забезпечуючи права дитини беззаперечно відмовляє державному виконавцеві у наданні дозволу на реалізацію майна боржника, право користування яким мають діти, а судом не встановлено (змінено) спосіб і порядок виконання рішення. Державний виконавець, у разі відсутності у боржника іншого майна зобов'язаний повертати виконавчий документ стягувачеві при наявності у боржника нерухомого майна, за рахунок якого можливо б було виконати вимоги виконавчого документу.

До того ж існує практика, коли боржники зловживаючи своїм правом реєструючи за своєю адресою дітей, які жодним чином не споріднені із боржником, з єдиною метою – унеможливити подальше виконання рішення.

У такий спосіб недобросовісні боржники отримують свого роду «захист» від уникнення майнової відповідальності за небажання виконувати свої договірні зобов'язання.

Дана новела в законодавстві істотним чином загальмувала, а подекуди унеможливила процес примусового виконання рішень судів та інших уповноважених органів (посадових осіб).

Відтак, у Законі України «Про виконавче провадження» в редакції від 1999 р. [4] та Інструкції про примусове виконання рішень [7] положень щодо неможливості звернення стягнення на нерухоме майно, де зареєстровані діти не було, у зв'язку із чим держав-

ний виконавець проводив дії у відповідності до вимог чинного законодавства та реалізував таке майно і як результат виконав вимоги виконавчого документу.

У даному випадку постає більш фундаментальна проблема, що криється у колізійності норм чинного законодавства відносно звернення стягнення на нерухоме майно боржника, що полягає у наступному:

Відповідно до частини 5 статті 124 Конституції України [8] судові рішення ухвалюються судами іменем України і є обов'язковими до виконання на всій території України.

Відповідно до пункту 9 частини 3 статті 129 Конституції України однією із засад судочинства є обов'язковість рішень суду.

Відповідно до частини 3 статті 17 Закону України «Про охорону дитинства» [9] батьки або особи, які їх замінюють, не мають права без дозволу органів опіки і піклування, наданого відповідно до закону, укласти договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та/або державній реєстрації, відмовлятися від належних дитині майнових прав, здійснювати поділ, обмін, відчуження житла, зобов'язуватися від імені дитини порукою, видавати письмові зобов'язання.

Відповідно до пункту 2 частини 3 статті 18 Закону України «Про охорону дитинства» [9] діти – члени сім'ї наймача або власника жилого приміщення мають право користуватися займаним приміщенням нарівні з власником або наймачем.

Органи опіки та піклування зобов'язані здійснювати контроль за додержанням батьками або особами, які їх замінюють, майнових та житлових прав дітей при відчуженні жилих приміщень та купівлі нового житла.

Тобто у чинному законодавстві відсутні перепони щодо неможливості звернення стягнення на майно боржника, у якому зареєстровані та проживають неповнолітні особи, та не визначено обов'язку державного виконавця запитувати у державних органів дозволу на реалізацію майна, в якому зареєстровані та проживають діти. Водночас орган опіки та піклування не наділений повноваженнями щодо погодження чи заборони державному виконавцю здійснювати примусову реалізацію майна, в якому зареєстрована та проживає неповнолітня особа. Тобто, ухваливши підпункт 4.5.9. Інструкції з організації примусового виконання рішень [6], підзаконним актом (Інструкцією) було змінено чинне законодавство України. А підзаконні нормативні акти, як нам відомо, мають не виходити за рамки Закону, а лише конкретизувати та роз'яснювати способи його реалізації.

Шляхом вирішення даної проблеми вбачається виключення спірного підпункту 4.5.9. з Інструкції з

організації примусового виконання рішень, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 02.04.2012 за № 512/5 [6], та усунення такого становища, коли б передбачувалось обов'язкове отримання дозволу органу опіки та піклування при реалізації нерухомого майна боржника, право користування яким мають діти.

Також до проблемних можна віднести ситуацію, коли фактично нерухоме майно у боржника є, але при цьому воно не зареєстровано належним чином (наприклад, об'єкт незавершеного будівництва або самовільно збудована нерухомість), то в такому випадку його неможливо підготувати до реалізації як нерухоме майно у відповідності до вимог чинного законодавства.

Однак державний виконавець у разі невиконання вимог виконавчого документу все ж таки звертає стягнення на нерухоме майно боржника наступним чином:

- звернення стягнення на нерухоме майно як на рухоме майно (наприклад, як об'єкт незавершеного будівництва, будматеріали чи інше, в залежності від виду такого майна);

- звернення стягнення як на нерухоме майно, але при цьому необхідно провести виготовлення документації, що характеризує об'єкт нерухомого майна та правостановлюючих документів. Це здійснюється у встановленому порядку за рахунок авансового внеску стягувача. В такому випадку державний виконавець замовляє зазначену документацію, що передбачена чинним законодавством для передання нерухомого майна боржника на реалізацію.

Отже, можна зробити висновок, що наведений перелік проблемних питань, з яким доводиться стикатись в процесі примусового виконання вимог рішення суду або іншого органу (посадової особи) при здійсненні такої складної процедури як звернення стягнення на нерухоме майно боржника є невичерпним. Вказані проблеми виникають з різних підстав, до яких можна віднести нормативні проблеми – такі як недосконалість чинного законодавства, застарілість норм, що регламентують проведення виконання вимог виконавчого документу, шляхом звернення стягнення на нерухоме майно боржника, що не відповідає сучасно розвинутому майновим відносинам осіб. Також проблеми кадрового складу, так як деякою мірою проблеми пов'язані із неналежною професійною підготовкою осіб, які проводять ці процеси та не в змозі ефективно та плідно реалізувати увесь перелік прав наданих чинним законодавством державному виконавцеві для виконання вимог рішення про стягнення боргу.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Специфіка судового та позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://jurliga.ligazakon.ua/news/2012/7/7/68017.htm>.
2. Звернення стягнення на нерухоме майно боржника [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://jurliga.ligazakon.ua/news/2013/5/18/90360.htm>.
3. Штефан М. Й. та ін. Виконання судових рішень : навч. посіб. / М. Й. Штефан, Омельченко М. П., Штефан С. М. – К. : Юрінком Інтер, 2001. – 320 с.
4. Про виконавче провадження : Закон України від 21 квітня 1999 № 606-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – 30 червня. – № 24.

5. Про внесення змін до Закону України «Про виконавче провадження» та деяких інших законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури примусового виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб) : Закон України від 4 листопада 2010 року № 2677-VI // Голос України. – 2010. – 8 грудня. – № 232.
6. Про затвердження Інструкції з організації примусового виконання рішень : Наказ Міністерства юстиції України від 02 квітня 2012 року № 512/5// зареєстрований в Міністерстві юстиції України. – 2012. – 02 квітня. – № 489/20802.
7. Про затвердження Інструкції про проведення виконавчих дій : Наказ Міністерства юстиції України від 15 грудня 1999 року № 74/5// зареєстрований в Міністерстві юстиції України. – 1999. – 15 грудня. – № 865/4158.
8. Конституція України від 28.06.1996 року // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
9. Про охорону дитинства : Закон України від 26 квітня 2001 № 2402-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – 22 травня. – № 30.
10. Про державну виконавчу службу : Закон України від 24 березня 1998 року N 202/98-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 36–37.