



Ігор ЮДІН,
адвокат



Із застави – мильна бульбашка. Кому це вигідно?

52

Господарська діяльність підприємств та різні бізнес-плани фізичних осіб досить часто потребують кредитування в тому чи іншому вигляді – від звичайних кредитів до кредитування, пов'язаного з будівництвом об'єктів нерухомості. З метою забезпечення виконання своїх зобов'язань за договорами, зокрема кредитними, банки та інші кредитори без проблем приймають нерухоме майно, яке належить позичальнику. Під час укладання кредитного договору підписується і нотаріально посвідчується договір застави, заставлене майно вноситься до відповідного реєстру, що є підставою для кредитора бути впевненим: зобов'язання перед ним у будь-якому разі буде виконано. Ця впевненість насамперед ґрунтується на узгодженій забороні відчужувати боржником заставлене майно.

Загальновідомо, що не можна в будь-який спосіб реалізувати заставлене майно без участі кредитора. Сама процедура переоформлення права власності гарантує відстеження питання про наявність чи відсутність застави. Чинним законодавством України передбачено, що договори купівлі-продажу, дарування, міни нерухомого майна укладаються в письмовій формі та підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню і державній реєстрації (статті 657, 716, 719 Цивільного кодексу України). Під час нотаріального посвідчення договору нотаріус обов'язково перевіряє наявність чи відсутність обтяжень щодо цього нерухомого майна. Якщо майно перебуває у заставі, нотаріус відмовляє в нотаріальному посвідченні договору. Невиконання вимоги щодо нотаріального посвідчення таких договорів тягне за собою їх нікчемність (стаття 220 Цивільного кодексу України), а нікчемний правочин є недійсним з моменту його вчинення (стаття 236 Цивільного кодексу України), тобто він не породжує жодних правових наслідків. Відповідно, на підставі такого договору не

можна належно зареєструвати в БТІ право власності на нерухоме майно. Частина 2 статті 331 Цивільного кодексу України встановлює, що право власності на нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації, отже, змінити власника нерухомого майна без згоди кредитора начебто неможливо.

Між тим, окрім передачі права власності на нерухоме майно шляхом укладення та нотаріального посвідчення відповідного договору, це право можна де-факто передати на підставі рішення суду. Наприклад, користуючись нормами частини 2 статті 220 Цивільного кодексу України, де зазначено: «Якщо сторони домовилися щодо всіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна зі сторін ухиляється від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається», недобросовісний позичальник через судові рішення фактично може передати право власності на заставлене нерухоме майно новому власнику без участі нотаріуса, а відповідно і без обов'язкової перевірки наявності обтяжень цього нерухомого майна. Чинними Господарським процесуальним та Цивільним процесуальним кодексами України прямо не передбачено обов'язку судді під час вирішення питання про встановлення права власності на нерухоме майно отримувати підтвердження того, що це майно не заставлене або не обтяжене в інший спосіб.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 року № 7/5 (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 18 лютого 2002 року за

№ 157/6445), листів та роз'яснень Міністерства юстиції України, рішення суду, що набуло в установленому законом порядку чинності, є правовстановним документом, на підставі якого державний реєстратор здійснює реєстрацію права власності. Водночас додаткової перевірки обтяжень нерухомого майна в обов'язковому порядку не передбачено. На підставі рішення суду право власності реєструється за новим власником, що фактично і юридично завершує процедуру переоформлення права власності на нерухоме майно. Отже, нібито законним шляхом у заставленого нерухомого майна з'являється новий власник, який у жодний спосіб не пов'язаний із кредитними або іншими зобов'язаннями попереднього власника.

У результаті такого відчуження нерухомого майна кредитор фактично залишається без об'єкта застави. У разі, коли в позичальника немає інших активів, примусити його виконати зобов'язання фактично вже неможливо. Надалі повернення грошей або виконання іншого зобов'язання, передбаченого договором, залежать тільки від доброї волі позичальника. Беручи до уваги ситуацію в країні та численні ускладнення в роботі банківської системи нашої держави, кредитор може зазнати значних збитків. Зрозуміло, він має право звернутися до суду для захисту своїх прав, але судова процедура, по-перше, потребує часу, по-друге, не гарантує позитивного результату, по-третє, не завжди судові рішення можна виконати.

Запобігти реалізації таких і схожих схем нескладно. На мою думку, достатньо внести зміни до нормативних актів, які встановлюють порядок реєстрації права власності на нерухоме майно. Треба зробити обов'язковою перевірку нерухомого майна на наявність будь-яких обтяжень до реєстрації права власності на це майно незалежно від того, на підставі якого правовстановного документа це право власності реєструватиметься.