

6. Завальна Ж. В., Ільницька О. О. Адміністративні послуги як функція органів місцевого самоврядування: Монографія. – Суми: Поліграф, 2012. – 188 с.

7. Системи управління якістю. Основні положення та словник (ISO 9000:2000; IDT). – К.: Держстандарт України, 2001. – 40 с.

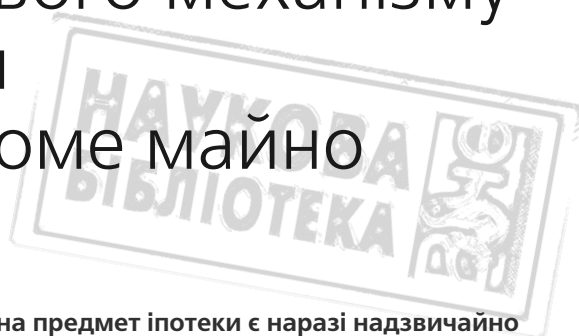
8. Про затвердження Концепції реформування законодавства у сфері використання інфраструктури відкри-

тих ключів та надання електронних довірчих послуг: Наказ Міністерства юстиції України № 668/5 від 10.04.2013 р. [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v668-323-13>

9. Скрипник В. Якісні адміністративні послуги – ознака цивілізованого суспільства // Віче. – 2013. – № 13. – С. 27–29.



## Деякі аспекти правового механізму звернення стягнення на заставлене нерухоме майно



Вікторія РАШКІВСЬКА,  
здобувач кафедри цивільного права і процесу  
Національної академії внутрішніх справ

**Звернення стягнення на предмет іпотеки є наразі надзвичайно актуальною проблемою, бо йдеться як про інтереси кредитора, який зацікавлений у повному задоволенні своїх вимог за рахунок заставленого майна, так і боржника, забезпечення законних інтересів котрого є важливою ознакою забезпечення законності в цілому та процесуальною гарантією у виконавчому провадженні зокрема. За загальним правилом іпотекодержатель-кредитор має право звернути стягнення на предмет іпотеки в разі невиконання або неналежного виконання іпотекодавцем-боржником свого основного зобов'язання, що забезпечене іпотекою. Іпотекодержатель набуває права звернення стягнення на предмет іпотеки незалежно від настання терміну виконання основного зобов'язання в разі порушення провадження у справі про відновлення платоспроможностей іпотекодавця або визнання його банкрутом, якщо іпотекодержатель/правонаступник іпотекодавця не дійдуть згоди про інше [1, с. 116–117].**

Саме механізм звернення стягнення можна розглядати як підставу для закінчення заставних правовідносин. По-перше, від нього залежить ефективність застосування застави, бо «сенс застави полягає в тому, що заставодержатель у разі невиконання боржником своїх зобов'язань дістає можливість задовольнити свої вимоги за рахунок заставленого майна». По-друге, це своєрідний «фінал заставних правовідносин, що від моменту виникнення починається максимально далеко порівняно з усіма іншими підставами припинення застави й найповніше відтворює модель заставних правовідносин» [2, с. 139].

Правове регулювання звернення стягнення на заставлене майно здійснюється не лише Цивільним кодексом України, законами України «Про заставу», «Про виконавче провадження», а й іпотечним законодавством, зокрема законами України «Про іпотеку» та

«Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» тощо.

З аналізу наведених нормативно-правових актів випливає висновок про те, що загальне та спеціальне регулювання застави залежить від обраного її виду. Зокрема, спеціальними нормами необхідно вважати законодавство, що стосується іпотеки (застави нерухомого майна), а також Закон України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень».

Відповідно до ст. 20 Закону України «Про заставу» заставодержатель набуває право звернення стягнення на предмет застави в разі, якщо в момент настання терміну виконання зобов'язання, забезпеченого заставою, воно не буде виконано, якщо інше не передбачено законом чи договором.

У разі ліквідації юридичної особи заставодавця заставодержатель набуває право звернення стягнення



на заставлене майно незалежно від настання терміну виконання зобов'язання, забезпеченого заставою.

Звернення стягнення на заставлене майно здійснюється за рішенням суду або третейського суду на підставі виконавчого напису нотаріуса, якщо інше не передбачене законом або договором застави [3, с. 1]. Аналогічні положення містяться в ст. 589–590 Цивільного кодексу України.

Водночас ч. 3 ст. 33 Закону України «Про іпотеку» передбачає звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі:

- 1) рішення суду;
- 2) виконавчого напису нотаріуса;
- 3) згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя (тобто шляхом позасудового врегулювання) [4, с. 2].

При цьому правовою підставою для передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання є договір про задоволення вимог іпотекодержателя (або застереження в іпотечному договорі).

Деякі роз'яснення стосовно застосування вказаної статті можна знайти в п. 39 постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ України (надалі – ВССУ) № 5 від 30 березня 2012 року «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають з кредитних правовідносин». Так, у постанові визначено, що саме з урахуванням положення ч. 3. ст. 33, ст. 36, ч. 1 ст. 37 Закону України «Про іпотеку» іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки [5, с. 1].

Відповідно до роз'яснення Вищого арбітражного суду України (нині – Вищого господарського суду України) «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із застосуванням Закону України «Про заставу», дійсною може вважатися лише вимога, яка реально існує і ґрунтується на передбачених законом підставах [6, с. 1].

Підставою для звернення стягнення є декілька фактів. По-перше, це невиконання боржником своїх обов'язків за основним зобов'язанням, тобто невиконання основних умов зобов'язання або неналежне виконання боржником зобов'язань (невиконання частини умов зобов'язання). Проте в цьому разі слід урахувувати міру порушення або розмір тієї частини, в якій боржник не виконав своїх зобов'язань. По-друге, припинення юридичної особи (незалежно від терміну виконання зобов'язання). Наступною підставою є порушення заставодавцем обов'язків із застосування заходів, необхідних для збереження предмета іпотеки. Серед підстав також можна назвати порушення справи про банкрутство та порушення вимог щодо розпорядження іпотечним майном.

На думку Н. Рев'юк, цей перелік є досить обмеженим, адже не може забезпечити вимоги сьогодення. Науковець пропонує доповнити його умовами, які мають місце в разі систематичного недотримання термінів внесення періодичних платежів; відсутності іпотекодавця й неможливості встановлення його місцезнаходження; зупинення або припинення господарської діяльності іпотекодавця у зв'язку з прийняттям державним органом влади відповідного рішення [7, с. 78–79].

Т. Шкрум зазначає, що механізм реалізації застави відбувається в два етапи.

Перший етап передбачений ч. 6 ст. 20 Закону України «Про заставу» й полягає в тому, що спочатку заставодавцю потрібно отримати відповідне рішення судового органу, якщо інше не встановлено законом. Останнє застереження на сьогодні фактично не має жодного значення, бо спеціальних законів, які встановлювали б позасудовий порядок звернення стягнення, поки що немає [2, с.139–141].

Але, на жаль, практика застосування норм законодавства щодо звернення стягнення на заставлене нерухоме майно свідчить, що немає єдиного застосування судами зазначених норм. До того ж, розглядаючи такі категорії суперечок, суди застосовують норми, які регулюють такі відносини в різних площинах.

Доволі складним для судової практики виявилось питання про врахування співмірності вартості нерухомості, забезпеченої іпотекою, із сумою порушеного основного зобов'язання та розміром вимог іпотекодержателя. Наприклад, у м. Києві були випадки, коли розмір заборгованості за кредитом становив 30–50 тис. гривень і при цьому зверталось стягнення на квартиру, вартість якої приблизно 1 млн. гривень. Такі випадки непоодинокі. Після вивчення цього проблемного питання ВССУ у п. 41 постанови Пленуму про кредити зазначив, що під час вирішення спору про звернення стягнення на предмет іпотеки суд має дати оцінку співмірності суми заборгованості за кредитом та вартості іпотечного майна.

Нерідко судові рішення про звернення стягнення на житлове приміщення не містять вимог, які висуває закон.

У судовій практиці виникають питання визначення судом початкової ціни предмета іпотеки. І тут немає єдності. Одні суди визначають початкову ціну для реалізації, враховуючи вартість, яку сторони вже узгодили в договорі іпотеки. Водночас не враховується час, що минув із моменту укладення договору. Деякі суди встановлюють початкову ціну для реалізації предмета іпотеки за результатами оцінки, проведеної незалежним оцінювачем на дату пред'явлення позову в суд або на дату ухвалення рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки. По-третє, деякі суди вирішення питання початкової ціни для подальшої реалізації предмета іпотеки передають на стадію виконання рішення суду [8].

Шукаючи істину, суди мають виходити з того, що ціна предмета іпотеки встановлюється в самому договорі. Якщо під час розгляду справи сторони з такою оцінкою погоджуються, то в суду немає підстав її не брати до уваги, бо вона є умовою договору. Якщо між сторонами виникає спір щодо такої оцінки, то залежно від того, яка сторона її оспорує, за змістом ч. 3 ст. 10 Цивільного процесуального кодексу вона має право подати клопотання про призначення та проведення відповідної судової експертизи.

Слід зазначити, що нерідко суди, розглядаючи справи з позовними вимогами про звернення стягнення на заставлене (іпотечне) нерухоме майно, у мотивувальній частині рішень посилаються на норми Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень», не звертаючи уваги на те, що у ст. 1 цього закону визначається правовий режим регулювання обтяжень рухомого майна. Отже, суди, суди, суди по суті вирішуючи спір, застосовують закон, який регулює інші правовідносини.

Трапляються випадки вирішення справ щодо звернення стягнення на предмет іпотеки одночасно зі стягненням заборгованості за кредитним договором.

Саме тому Верховний Суд України рекомендує судам повно та всебічно розглядати справи, давати мотивування всім доводам сторін, що є обов'язковим елементом справедливого судового розгляду (ст. 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод).

Допускається звернення стягнення на підставі виконавчого напису нотаріуса. Так, закони України «Про нотаріат» і «Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» передбачають вчинення виконавчого напису на нотаріально посвідчених угодах, виокремлюючи можливість вчинення виконавчого напису в разі порушення основного зобов'язання та (або) умов іпотечного договору, що здійснюється нотаріусом після спливу тридцяти днів з моменту одержання іпотекодавцем та

боржником, якщо він відрізняється від іпотекодавця, письмової вимоги щодо усунення порушень. У разі вчинення виконавчого напису за договором іпотеки нотаріус перевіряє за даними Державного реєстру застав нерухомого майна наявність чи відсутність заставної, наявність чи відсутність інших іпотекодержателів.

Звернення стягнення за виконавчим написом нотаріуса має певні особливості. Залежно від виду виконавчого документа розрізняють правові ситуації щодо права заставодержателя задовольняти свої вимоги за рахунок заставленого майна. Першою ситуацією є виконання виконавчого напису. При цьому йдеться про те, що державний виконавець управі звернути стягнення не на все майно боржника, а лише на заставлене, навіть у разі перевищення суми боргу заставодержателю над вартістю предмета застави. За другої ситуації стягнення звертається на майно боржника, до якого належить заставлене майно. Цей випадок має передбачати перевищення суми, вирученої від реалізації предмета застави. Заставодержатель набуває право звернення стягнення на предмет застави, якщо інше не передбачено законом або договором. Винятком є випадок реорганізації або ліквідації юридичної особи – заставодавця.

Якщо предметом застави є дві або більше речей, стягнення може бути звернене на всі речі або на будь-яку з речей на вибір заставодержателя. Якщо заставодержатель зверне стягнення на одну річ, але його вимогу не буде задоволено в повному обсязі, він зберігає право застави на інші речі, які є предметом застави.

Другий етап звернення стягнення на заставлене майно здійснюється згідно з ч. 7 ст. 20 та ст. 21 Закону України «Про заставу», за якими реалізація такого майна здійснюється судовим виконавцем на підставі рішення суду, або наказу арбітражного суду, або на підставі виконавчого напису нотаріуса, якщо інше не передбачено цим законом або договором [2, с. 141].

Відповідно до ст. 52 Закону України «Про виконавче провадження» звернення стягнення на майно боржника полягає в його арешті, вилученні та примусовій реалізації. Законодавцем чітко визначено перелік майна, на яке не може бути звернуто стягнення згідно з додатком до Закону «Про виконавче провадження», а також особливості звернення щодо окремих видів майна. Так, ст. 54 цього закону визначає порядок, хід та особливості звернення стягнення на заставне майно [9, с. 3].

На думку М. Дякович, саме ст. 52 і ст. 62 Закону України «Про виконавче провадження» спричиняють певні труднощі в роботі банків, бо відповідно до них стягнення може бути звернуто тільки за умови недостатності в заставодавця іншого майна. Ця норма фактично суперечить Закону України «Про заставу».

У зв'язку з тим, що реалізація заставленого майна здійснюється державним виконавцем відповідно до Закону України «Про виконавче провадження», зазначена сума заборгованості у виконавчому написі не дає змоги кредиторам задовольнити свої вимоги в повному обсязі на момент фактичного задоволення, яке передбачено ст. 19 Закону України «Про заставу». Інструкція про проведення виконавчих дій у п. 5.3.3. передбачає, що саме державний виконавець визначає обсяг вимог заставодержателя на момент фактичного задоволення. На практиці з моменту звернення до нотаріуса для вчинення виконавчого напису, а тим паче з реалізації заставленого майна минає тривалий час, протягом якого, наприклад, нараховуються відсотки за кредитним договором.

Державний виконавець, реалізуючи заставне майно, перераховує кредиторам лише суму, вказану у виконавчому написі. Залишок передається боржнику, а отже, порушуються інтереси кредитора [10, с. 142–143].

Уявляється можливим доповнити перелік указаних етапів і третім, який є позасудовим. Так, згідно з п. 38

постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ України № 5 від 30 березня 2012 року «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають з кредитних правовідносин» правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, що прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання [5, с. 1].

На думку Н. Рев'юк, доцільність запровадження можливості застереження в іпотечному договорі можна розглядати двояко. З одного боку, як дієву в подальшому норму, бо факт неналежного виконання зобов'язання боржником ще не настав. А з другого – вона діє всупереч зацікавленості боржника, адже не відповідає його економічному інтересу щодо використання іпотеки як юридичної конструкції. Звернення до міжнародного досвіду свідчить, що законодавство деяких країн забороняє укладати такі договори. Деякі країни Європи не допускають переходу у власність іпотекодержателя предмета іпотеки в разі невиконання чи неналежного виконання боржником зобов'язання за угодою, що укладена достроково.

Так, дослідник робить висновок про те, що договір про задоволення вимог іпотекодержателя, який передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання, може мати право на існування в поодиноких випадках, однак широко застосовувати й розвивати такі правовідносини, зосереджувати увагу лише на зацікавленості кредиторів сенсу немає. До того ж це не відповідає економічному призначенню існування інституту іпотеки, бо останній має на меті задоволення інтересів усіх учасників таких правовідносин [7, с. 80–82].

На перший погляд, у законодавстві чітко визначено порядок здійснення необхідних дій: є договір – питання вирішується на підставі положень договору в позасудовому порядку; є напис нотаріуса – можна виконати його; а якщо є рішення суду, то взагалі проблем немає, бо державний виконавець зробить належне.

Але все-таки виникають певні труднощі під час звернення стягнення на заставлене нерухоме майно.

Можливо, саме наявність великого масиву нормативно-правових актів призводить до застосування різних підходів правового регулювання одних і тих самих питань і негативно впливає на судову практику та практику роботи державної виконавчої служби.

Мабуть, це викликано тим, що раніше поняття застави нерухомого майна розглядалося переважно як категорія більш теоретична, а нині, як юридичний інструмент, вона має дещо інше змістове навантаження й тому законодавство виявилось не пристосованим до регулювання відносин, що виникають під час реалізації механізму звернення стягнення на нерухоме майно.

Недосконалість правового регулювання питань звернення стягнення на заставлене майно створює умови, за яких фактично обидві сторони потрапляють у невідгідні для кожної з них ситуації [11].

Спільна мета сьогодні – це спрощення процедури звернення стягнення на заставлене майно та її вдосконалення.

## Джерела

1. Гришук Н. В. Правове регулювання іпотеки землі за законодавством України та ФРН: порівняльно-правовий

аналіз: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національний аграрний ун-т. – К., 2007.

2. Шкрум Т. С. Залог как вещно-правовой способ обеспечения обязательств по законодательству Украины: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Шкрум Татьяна Семеновна; Киевский ун-т им. Тараса Шевченко. – К., 1996. – 230 с.

3. Закон України «Про заставу» № 2654-XII від 2 жовтня 1992 року, зі змінами й доповненнями [Електронний ресурс]. – <http://rada.gov.ua/>

4. Закон України «Про іпотеку» № 898-IV від 19 червня 2003 року, зі змінами й доповненнями [Електронний ресурс]. – <http://rada.gov.ua/>

5. Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України № 5 від 30 березня 2012 року «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають з кредитних правовідносин» [Електронний ресурс]. – <http://www.ligazakon.ua/>

6. Роз'яснення Вищого арбітражного суду України (нині – Вищого господарського суду України) «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із застосуванням Закону України «Про заставу» № 02-5/602 від

24 грудня 1999 року [Електронний ресурс]. – <http://www.ligazakon.ua/>

7. Іпотека як господарсько-правова конструкція залучення інвестицій в економіку: теорія та практика її застосування / Н. В. Рев'юк; НАН України, Інститут економіко-правових досліджень, Національний ун-т держ. податкової служби України. – Х.: ТОВ «Кроссруд», 2007.

8. Пшонка М. П., Ткачук О. С. Судові спори, пов'язані з договором іпотеки житлових приміщень: проблемні питання правозастосування // Часопис цивільного і кримінального судочинства. – 2012. – № 3(6). – С. 121–127.

9. Закон України «Про виконавче провадження» № 606-XIV від 21.04.1999 року, зі змінами й доповненнями [Електронний ресурс]. – <http://rada.gov.ua/>

10. Дякович М. М. Цивільно-правові аспекти забезпечення майнових інтересів заставодержателя: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Дякович Мирослава Михайлівна; Львівський національний ун-т ім. Івана Франка. – Л., 2003. – 193 с.

11. Головченко О. Справедливість як фундаментальний принцип права у практичній площині // Віче. – 2012. – № 20. – С. 7.

27



## До питання про цивільно-правову відповідальність державних органів

Ганна ЧАЙКА,  
здобувач кафедри цивільного права і процесу  
Національної академії внутрішніх справ

**Загальновідомо, що для правової держави пріоритетом є забезпечення та захист прав і свобод особи. Фундаментальні ідеали демократичного суспільства закріплені в таких актах міжнародного права, як Загальна декларація прав людини від 10 грудня 1948 року [1], Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод від 4 листопада 1950 року [2], Декларація основних принципів правосуддя для жертв злочину і зловживання владою від 29 листопада 1985 року [3], котрі, окрім проголошення прав, також передбачають створення системи ефективних засобів їх реалізації.**

**Важливу роль у захисті прав і законних інтересів громадян та юридичних осіб відіграють органи державної влади, місцевого самоврядування, а також їхні посадові особи.**

Так, органи правосуддя здійснюють судочинство у кримінальних і цивільних справах. Саме в цій сфері громадяни та організації, реалізуючи передбачені Конституцією України права, стикаються з неабиякою кількістю порушень посадовцями положень чинного законодавства. Наслідком неправомірних дій найчастіше стає заподіяння майнової та моральної шкоди як осо-

бам, які беруть участь у справі, так і тим, хто не бере в ній безпосередньої участі.

Наріжним каменем у взаємовідносинах особи і держави є принцип, закріплений у ст. 56 Конституції України: «Кожен має право на відшкодування за рахунок держави чи органів місцевого самоврядування матеріальної та моральної шкоди, завданої незакон-