

УДК 341.174

Орзiх Юрiй Геннадiйович,

кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивiльного права,
Нацiонального унiверситету «Одеська юридична академiя»

ВИДАЧА СВИДОЦТВ ПРО ПРИДБАННЯ МАЙНА З ПРИЛЮДНИХ ТОРГIВ (АУКЦIОНIВ) ТА ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦIЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО НА ЙОГО ПIДСТАВI

Постновка проблеми. Iз запровадженням системи електронних торгiв на загальнодержавному рiвнi, ринок майна, що реалiзується у примусовому порядку зазнав суттєвих змiн. Державне підприємство «СЕТАМ», вiдповiдно до Наказу Міністерства юстицiї України № 2710/5 вiд 22 грудня 2015 року (*нинi втратив чиннiсть*), отримало монополiнi права на здiйснення заходiв iз супроводження програмного забезпечення системи електронних торгiв, технологiчного забезпечення, збереження та захисту даних, що мiстяться у нiй, на органiзацiю та проведення електронних торгiв та на виконання iнших функцiй, передбачених Порядком реалiзацiї арештованого майна шляхом проведення електронних торгiв, затвердженим цим наказом. Водночас, Порядком реалiзацiї арештованого майна шляхом проведення електронних торгiв, що був затверджений згаданим Наказом, мав суттєвi прогалини. Однiєю з таких прогалин стала практична неможливість реалiзацiї земельних дiлянок шляхом продажу на електронних торгах. Ця та iншi прогалини призвели до необхiдностi внесення вiдповiдних системних змiн на всiх рiвнях нормативно-правової регламентацiї процедури електронних торгiв, наслiдком яких став Наказ Міністерства юстицiї України № 2831/5 вiд 29.09.2016 року Про затвердження Порядку реалiзацiї арештованого майна. Зазначенi змiни вплинули i на нотарiальну дiяльнiсть з огляду на те, що вiдповiдно до абзцу 2 п. 8 Роздiлу XX Порядку реалiзацiї арештованого майна (далi – Порядок) свiдоцтво про придбання нерухомого майна з прилюдних торгiв, яке видається нотарiусом на пiдставi акта про проведенi електроннi торги є документом, що пiдтверджує виникнення права власностi на придбане майно.

Метою даної статтi є науково-практичний аналіз змiн законодавства для їх врахування у дiяльностi нотарiуса пiд час видачi свiдоцтв про придбання майна з прилюдних торгiв, що вiдбулися за виключенням видачi нотарiусом свiдоцтв про придбання нерухомого майна на аукцiонi при продажi майна в провадженнi у справi про банкрутство.

Виклад основного матерiалу. З огляду на iсторичну динамiку процесу становлення iнституту електронних торгiв в Україні слiд звернути увагу на те, що цей процес супроводжувався етапом тестування процедури електронних торгiв. Так, вiдповiдно до Розпорядження Кабiнету Міністрiв України вiд 1 квітня 2014 року № 332-р, з 1 травня 2014 року у м. Києвi, Винницькiй, Днiпропетровськiй та Львiвськiй областях було розпочато експеримент iз запровадження нової системи реалiзацiї арештованого майна шляхом проведення електронних торгiв. На виконання зазначеного Розпорядження Міністерством юстицiї України було затверджено тимчасовий порядок реалiзацiї арештованого майна шляхом проведення електронних торгiв (втратив чиннiсть 18.01.2016 року). Наступним етапом стало поступове розширення перелiку адмiнiстративно-територiальних одиниць, в яких було запроваджено експеримент та 1 липня 2014 року включено Запорiзьку, Ивано-Франкiвську, Київську, Одеську, Харкiвську та Чернiгiвську області, а з 06 серпня 2014 року Волинську, Житомирську, Закарпатську, Кiровоградську, Миколаївську, Полтавську, Рiвненську, Сумську, Тернопiльську, Херсонську, Хмельницьку, Черкаську та Чернiвецьку області. Наслiдком пiвторiчного досвiду запровадженого експерименту став Наказ Міністерства юстицiї України № 2710/5 вiд 22 грудня 2015 року, яким було запроваджено систему електронних торгiв як

цілісну систему на території всієї України без обмежень та виключень. Однак практика застосування Порядку реалізації арештованого майна затвердженого Наказом № 2710/5 виявила нові проблемні аспекти електронних торгів і менше ніж через рік було запроваджено новий, фактично третій, Порядок реалізації арештованого майна.

На момент написання даної публікації, 01 березня 2017 року, діючою є редакція від 29 вересня 2016 року затверджена Наказом Міністерства юстиції України № 2831/5. Найбільш значущим у новій редакції Порядку, в контексті нотаріальної діяльності, є зміна поняття арештованого майна. Так, відповідно до п. 1 Порядку *арештоване майно* (далі – майно) – рухоме або нерухоме майно боржника (крім майна, вилученого з цивільного обороту, обмежено оборотоздатного майна та майна, зазначеного у частині восьмій статті 56 Закону України від 02 червня 2016 року № 1404-VIII «Про виконавче провадження»), на яке звернено стягнення і яке підлягає примусовій реалізації.

Таким чином на відміну від попереднього варіанту визначення поняття арештоване майно, земельні ділянки дістали своє місце у правовому полі в контексті предмету електронних торгів. Однак як свідчить практика існують випадки, коли земельні ділянки ставали предметом електронних торгів у період існування прямої заборони на це, що витікала зі змісту визначення поняття арештоване майно згідно якого земельні ділянки не могли розглядатися в якості предмету електронних торгів. Окремим, невирішеним питанням залишається можливість чи неможливість видачі свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів на земельну ділянку на підставі акту про проведені прилюдні торги, що було видано у період заборони на реалізацію земельних ділянок шляхом електронних торгів.

Беручи до уваги наявність у нотаріуса функцій державного реєстратора речових прав на нерухоме майно та той факт, що свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів є документом, що підтверджує виникнення права власності на придбане майно (згідно абз. 2 п. 8 Розділу X Порядку реалізації арештованого майна шляхом проведення електронних торгів), питання видачі нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) регулюється в тому числі законодавством про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, а саме Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений Постановою КМУ від 25.12.2015 року № 1127.

У зв'язку із внесенням згаданих змін до законодавства України, що регулює публічні торги (аукціони), акт про проведені публічні торги тепер іменується актом про проведені електронні торги, але відповідні зміни досі не були внесені до Закону України «Про нотаріат» та Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України.

Перше за все, нотаріус перед вчиненням нотаріальної дії у вигляді видачі свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) повинен звернути увагу на місцезнаходження майна, що реалізоване на торгах, оскільки відповідно до статті 72 Закону України «Про нотаріат» придбання жилого будинку (квартири) з прилюдних торгів оформлюється нотаріусом за місцезнаходженням будинку (квартири) тобто нотаріусом відповідного нотаріального округу, на території якого розташовано об'єкт нерухомого майна.

Придбання нерухомого майна, яке було предметом застави (іпотеки), також оформлюється нотаріусом за місцезнаходженням цього нерухомого майна шляхом видачі набувачу свідоцтва про придбання нерухомого майна. Свідоцтва про придбання жилого будинку (квартири) з прилюдних торгів видаються на підставі акта про продаж будинку (квартири) з прилюдних торгів чи акта про те, що будинок (квартира) залишено за стягувачем у зв'язку з тим, що торги не відбулися. Свідоцтва про придбання нерухомого майна видаються на підставі акта про придбання нерухомого майна або реалізацію предмета іпотеки.

Обов'язковим етапом вчинення нотаріальної дії у вигляді видачі свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) нотаріусом вчиняються дії, пов'язані із установленням особи, яка звернулася за вчиненням нотаріальної дії (Глава 3 Розділу 1 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України), із визначенням обсягу цивільної дієздатності фізичної особи, перевірки повноважень представника фізичної або юридичної особи, у випадку звернення до нотаріуса представника (Глава 4, 5 Розділу 1 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України), перевіряє відповідність документів, поданих для вчинення нотаріальної дії, вимогам, що висуваються діючим законодавством. Для вчинення таких дій, нотаріусу подаються документи, що дають можливість: безсумнівно встановити особу громадянина, що звернулася, її цивільну дієздатність та реєстраційний номер облікової картки платника податків; перевірити та підтвердити наявність у особи, що звернулася до нотаріуса необхідних повноважень (у випадку вчинення дій представником).

Відповідно до п. 3.1. Глави 12 Розділу 2 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами

України, окрім вищезгаданих документів, нотаріусу для видачі свідоцтва подається акт про проведені публічні торги, затверджений начальником відповідного відділу державної виконавчої служби. Дана норма суперечить Порядку реалізації арештованого майна шляхом проведення електронних торгів, оскільки у цьому порядку цей документ замінений на акт про проведені електронні торги.

Відповідно до п. 3.2. Глави 12 Розділу 2 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, в акті про проведені публічні торги має бути зазначено:

- ким, коли і де проводилися прилюдні торги;
- коротка характеристика реалізованого майна;
- прізвище, ім'я, по батькові (назва юридичної особи), адреса кожного покупця;
- сума, внесена переможцем торгів за придбане майно;
- прізвище, ім'я, по батькові (назва юридичної особи) боржника, його адреса;
- дані про документи, що посвідчували право власності боржника на майно, крім випадків, передбачених пунктом 3 глави 7 розділу I цього Порядку: назва документа, ким виданий, посвідчений (для нотаріусів указувати прізвище, ім'я, по батькові, нотаріальний округ), дата видачі, посвідчення, номер за реєстром, орган реєстрації, дата і номер реєстрації.

Відповідно до п. 3.7. Глави 12 Розділу 2 Порядку, свідоцтво про придбання нерухомого майна, що було предметом іпотеки, видається нотаріусом на підставі копії складеного державним виконавцем акта про реалізацію предмета іпотеки, затвердженого начальником (заступником начальника) органу державної виконавчої служби.

В акті про реалізацію предмета іпотеки має бути зазначено:

- що реалізація предмета іпотеки відбулась із дотриманням вимог Закону України «Про іпотеку»;
- назва організатора прилюдних торгів, дата і місце їх проведення;
- стисла характеристика та місцезнаходження предмета іпотеки;
- прізвище, ім'я, по батькові (назва юридичної особи), адреса покупця;
- початкова ціна предмета іпотеки та ціна продажу;
- сума коштів, внесена за придбане нерухоме майно;
- прізвище, ім'я та по батькові (назва юридичної особи) боржника, його адреса;
- відомості про документ, що посвідчував право власності іпотекодавця на предмет іпотеки,

крім випадків, передбачених пунктом 3 глави 7 розділу I цього Порядку.

В свою чергу, п. 5 Розділу X Порядку реалізації арештованого майна шляхом проведення електронних торгів, окрім вищевказаних даних вказуються серія та номер документа, що посвідчує її особу – переможця електронних торгів, місце проживання (у разі якщо переможцем електронних торгів є юридична особа, зазначаються її найменування, місцезнаходження та код за ЄДРПОУ).

Відповідно до п. 3.3. Глави 12 Розділу 2 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, свідоцтво про придбання заставленого майна на аукціоні видається нотаріусом на підставі акта (копії затвердженого суддею акта) про проведений аукціон. Складений організатором аукціону акт про проведений аукціон подається на затвердження нотаріусу, який вчинив виконавчий напис про необхідність звернення стягнення на заставлене майно або який прийняв рішення.

Акт про проведення аукціону, що подається нотаріусу на затвердження, має містити таку інформацію:

- ким, коли і де проводився аукціон;
- перелік і коротку характеристику реалізованого майна;
- початкову й остаточну ціну реалізації майна;
- прізвище, ім'я, по батькові (назву юридичної особи) боржника, його адресу;
- прізвище, ім'я, по батькові (назву юридичної особи), адресу покупця;
- суму, внесену переможцем аукціону за придбане майно.

До акта додається список учасників аукціону. При реалізації на аукціоні майна, право власності на яке підлягає державній реєстрації, в акті зазначаються дані про документи, що посвідчували право власності боржника на майно: назва документа, ким виданий, посвідчений (для нотаріусів указувати прізвище, ім'я, по батькові, назву нотаріальної контори, нотаріального округу), дата видачі, посвідчення, номер за реєстром, орган реєстрації, дата і номер реєстрації.

Задля виконання нотаріусами повноважень державних реєстраторів прав на нерухоме майно в повній мірі відповідно до п. 3 частини 3 статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» нотаріус зобов'язаний під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, запитувати від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію

(довідки, копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних інформаційних систем, документів та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником.

Також, нотаріус зобов'язаний під час проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки використовувати відомості Державного земельного кадастру шляхом безпосереднього доступу до нього, а за відсутності такого доступу отримати Витяг з ДЗК про земельну ділянку.

На відміну від нотаріального посвідчення договорів про відчуження нерухомого майна, під час видачі свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціону) Порядком не передбачена необхідність проведення нотаріусом пошуків у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (в межах безпосереднього доступу нотаріусів) з метою перевірки наявності обтяжень на нерухомому майні та щодо всього майна попереднього власника.

Водночас, окремої уваги заслуговує той факт, що на момент видачі свідоцтва про придбання майна з електронних торгів, майно, що було придбане повинно бути звільнено з під будь-яких обтяжень, арештів та заборон. Згідно п. 7 Розділу X Порядку реалізації арештованого майна шляхом проведення електронних торгів, не пізніше наступного робочого дня з дня видачі/надсилання акта про проведені електронні торги переможцю виконавець виносить постанову про зняття арешту з реалізованого майна, накладеного відділом державної виконавчої служби (приватним виконавцем) (крім арешту, накладеного на виконання рішення суду про вжиття заходів для забезпечення позову). Копії постанови виконавця про зняття арешту з реалізованого майна надсилаються не пізніше наступного робочого дня після її винесення переможцю та відповідному органу (установі) для зняття арешту.

Також, такий обов'язок передбачений п. 29 Розділу VIII Інструкції з організації примусового виконання рішень, відповідно до якого після реалізації арештованого майна чи його передачі стягувачу в рахунок погашення боргу *всі арешти та заборони* з такого майна *знімаються* не пізніше наступного робочого дня після отримання виконавцем документів, що підтверджують повний розрахунок за придбане майно на електронних торгах або після його передачі стягувачу.

У зв'язку із здійсненням нотаріусами функцій державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, нотаріусам необхідно враховувати, що відповідно до абз. 5 частини 5 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на неру-

хоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію, що унеможливує проведення державної реєстрації права власності на придбане майно іншим суб'єктом державної реєстрації прав.

Свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціону) є документом, що підтверджує виникнення права власності на придбане майно отже метою його отримання є завершення процесу набуття особою – переможцем торгів права власності на нерухоме майно придбане на електронних торгах та його оформлення. Відповідно до ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Отже, у випадку видачі нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціону) на майно, що перебуває під арештом чи іншим обтяженням, рівно як і здійснення державної реєстрації права власності на таке майно за набувачем такого майна (при цьому нотаріус зобов'язаний перенести всі обтяження щодо цього майна до відкритого розділу в ДРРП, якщо розділ в ДРРП ще не відкрито) тягне за собою неможливість здійснення новим власником свого права власності в повній мірі відповідно до положень ст.ст. 316, 317, 319 Цивільного кодексу України. Наприклад, якщо особа забажає розпорядитися таким майном, вона не зможе це зробити до моменту зняття усіх обтяжень з такого майна. В свою чергу, видачу такого свідоцтва ні в якому разі не можна порівнювати з такою нотаріальною дією як видача свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно, яке перебуває в іпотеці. У ситуації спадкування майно обтяженого боргами, спадкоємець дійсно отримує нерухоме майно на праві власності, право власності на яке заздалегідь є обмеженим у своєму обсязі. Однак принципова різниця у двох наведених прикладах полягає в тому, що набувач майна за результатами електронних торгів не виступає правонаступником попереднього власника майна (боржника), а спадкоємець, в свою чергу, є правонаступником за зобов'язаннями свого спадкодавця і відповідає по його боргам в межах успадкованого майна.

У той же час, нотаріусам слід мати на увазі той факт, що відповідно до п.3 ч. 4 ст. 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» наявність зареєстрованих обтяження речових прав на нерухоме майно, що придбане на публічних торгах не є перешкодою для видачі свідоцтва про придбання майна з при-

людних торгів та проведення державної реєстрації права власності на таке нерухоме майно.

Однак видача свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів, за результатом якого вбачається неможливість здійснення державної реєстрації виникнення права власності на придбане нерухоме майно та/або отримання повного, необмеженого права власності, новим власником на таке майно, фактично, може бути розцінено, як заподіяння шкоди особі, яка звернулася по вчинення такої нотаріальної дії у зв'язку з неможливістю повної реалізації права власності на придбане на торгах майно. Це пов'язане з тим, що у випадку неможливості здійснення державної реєстрації права власності на таке нерухоме майно на підставі свідоцтва виданого нотаріусом рівно як і здійснення новим власником свого права власності у повній мірі яка закладена диспозицією ст.ст. 316, 317, 319 Цивільного кодексу України, особа змушена звертатися до суду чи інших суб'єктів (виконавча служба, банківська установа та інші) з метою звільнення придбаного майна з під арешту чи іншого обтяження, обмеження. Така ситуація унеможливає будь-яке розпорядження придбаним на торгах

нерухомим майном та успадкування такого майна спадкоємцями переможця торгів, у випадку його смерті.

Висновки. Видача свідоцтв про придбання майна з прилюдних торгів є окремим, актуальним з огляду на нестабільність економіки держави, способом набуття права власності на майно неплатоспроможного боржника, що потребує ретельного та системного регулювання. Не дивлячись на нещодавні зміни у законодавстві у сфері виконавчого провадження, окремі питання досі залишаються поза увагою законодавця і продукують конфліктні ситуації на практиці. Такі питання є прогалинами у розумінні теоретично-правовому, що слід заповнювати та долати у формі змін до законодавства, що регулює відповідні правовідносини, або шляхом передбачення на законодавчому рівні певних механізмів реалізації принципу верховенства права нотаріусами у нотаріальній діяльності, як то законодавчо закріплена можливість редагування та узгодження окремих положень акту про проведені публічні торги з урахуванням особливостей діяльності нотаріуса та нотаріуса-державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Орзих Юрій Геннадійович

ВИДАЧА СВИДОЦТВ ПРО ПРИДБАННЯ МАЙНА З ПРИЛЮДНИХ ТОРГІВ (АУКЦІОНІВ) ТА ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЙОГО ПІДСТАВІ

У статті розглядається нотаріальний процес видачі свідоцтв про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та державна реєстрація речових прав на його підставі відповідно до нового законодавства України, його (процесу) особливості та прогалини в праві у цій групі правовідносин.

Ключові слова: свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), речові права на нерухоме майно, нотаріальний процес, електронні торги.

Орзих Юрий Геннадиевич

ВИДАЧА СВИДЕТЕЛЬСТВА О ПРИОБРЕТЕНИИ ИМУЩЕСТВА С ПУБЛИЧНЫХ ТОРГОВ (АУКЦИОНОВ) И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЕГО ОСНОВАНИИ

В статье рассматривается нотариальный процесс выдачи свидетельства о приобретении имущества с публичных торгов (аукционов) и государственная регистрация вещных прав на его основании в соответствии с новым законодательством Украины, его (процесса) особенности и пробелы в праве в данной группе правоотношений.

Ключевые слова: свидетельство о приобретении имущества с публичных торгов (аукционов), вещные права на недвижимое имущество, нотариальный процесс, электронные торги.

Orzikh Yuri Hennadiiovych

ISSUING OF CERTIFICATES OF PURCHASING PROPERTY FROM PUBLIC AUCTION AND STATE REGISTRATION OF CORPOREAL RIGHTS UPON ITS BASE

Notarial process of issuing of certificate of purchasing property from public auction and state registration of corporeal rights upon its base according to the newest legislation, its (process) peculiarities and gaps in the law in this field are examined in this article.

Keywords: certificate of purchasing property from public auction, corporeal rights to real estate, notarial process, electronic auction.