

УДК 347.27.(01)

РІШЕННЯ СУДУ ЯК ПІДСТАВА ДЛЯ ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ЗАСТАВЛЕНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО

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

SUMMARY

This article is devoted to the investigation procedure of foreclosure on the mortgaged property by a court. The article analyzes the judicial decisions made in violation of applicable law and errors that are allowed by the courts in cases concerning foreclosure real estate. Attention is paid to the court decision on the stage of enforcement.

Key words: mortgage, bail, real estate, civil law, foreclosure real estate, decision to foreclose on real property, enforcement proceedings.

АНОТАЦІЯ

Статтю присвячено дослідженню процедури звернення стягнення на заставлене майно на підставі рішення суду. У статті проаналізовано судові рішення, винесені з порушенням вимог чинного законодавства, та помилки, які допускаються судами при розгляді справ щодо звернення стягнення на нерухоме майно. Приділено увагу виконанню рішення суду на стадії виконавчого провадження.

Ключові слова: іпотека, застава, нерухоме майно, цивільне право, звернення стягнення на нерухоме майно, рішення про звернення стягнення на нерухоме майно, виконавче провадження.

Постановка проблеми. Актуальність вивчення справ з кредитно-банківських правовідносин полягає в тому, що учасниками цих відносин є широке коло як фізичних, так і юридичних осіб. Окрім того, ці правовідносини регулюються цілою низкою законів та підзаконних нормативних актів, які постійно зазнають змін, що також має вплив на стабільність судової практики та повинно враховуватися судами. Статистичні дані свідчать про те, що найбільша кількість позовів стосувалася саме звернення стягнення на предмети іпотеки, якими в більшості випадків були житлові приміщення та земельні ділянки, а також позовів щодо укладення, виконання, розірвання та визнання недійсними договорів іпотеки [1, с. 66–67].

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. 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.

Тому саме недосконалість правового регулювання питань звернення стягнення на заставлене майно створює умови, за яких фактично обидві сторони потрапляють у невідповідні для кожної з них ситуації.

Мета статті є спроба проаналізувати звернення стягнення на заставлене нерухоме майно на підставі рішення суду, аналіз найбільш поширених помилок, які допуска-

ються при прийнятті рішення по справі та подальшої реалізації судового рішення на стадії виконавчого провадження.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до законодавства України судовий порядок є загальним правилом. Так, заставадержатель має переважне право на задоволення вимог за рахунок майна боржника-заставадавця. Законом України «Про заставу» передбачено, що звернення стягнення на заставлене майно здійснюється за рішенням суду або третейського суду, на підставі виконавчого напису нотаріуса, якщо інше не передбачено законом або договором застави [2, с. 1].

Верховний Суд України у своєму листі від 07.10.2010 «Узагальнення судової практики розгляду цивільних справ, що виникають з кредитних правовідносин 2009–2010 роки» зазначає, що звернути стягнення на предмет іпотеки на підставі рішення суду можна будь-яким способом: як реалізацією предмета іпотеки шляхом публічних торгів, так і продажем іпотекодержателем предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві, а також, як показує судова практика, придбанням іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки» [3, с. 1].

Таким чином, Верховний Суд України визначив шляхи звернення стягнення на заставлене майно, які в подальшому найдуть відображення в судовому рішенні. Зокрема, отримання права власності на предмет іпотеки та продаж предмета іпотеки на прилюдних торгах або продаж третій особі.

Але в період 2009–2010 рр. була зовсім інша ситуація, практика Верховного Суду України вказувала на можливість застосування лише прилюдних торгів та процедури продажу як способів звернення стягнення на предмет іпотеки в судовому порядку. У більшості випадків ВСУ стояв на позиції неможливості звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання за іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки за рішенням суду. Така правова позиція обґрунтовувалась тим, що стаття 39 Закону передбачає лише два шляхи звернення стягнення на предмет іпо-

теки в судовому порядку – прилюдні торги або процедура продажу. А тому, переглядаючи справи в касаційному порядку, Верховний Суд дійшов висновку, що «законом не передбачено визнання та реєстрації права власності на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, на підставі рішення суду» (ухвала ВСУ від 02.09.2009 у справі № 6–22522св08, постанова ВСУ від 22.12.2009 у справі №3–5551к09, постанова ВСУ від 26.01.2010 у справі № 38/126–09, ухвала ВСУ від 27.01.2010 у справі № 6–27450св09, ухвала ВСУ від 17.03.2010 у справі № 6–26589св09, ухвала ВСУ від 26.05.2010 у справі № 6–18598в09). Хоча в деяких випадках (ухвала ВСУ від 27.05.2009 у справі № 6–8565св09) Верховний Суд, керуючись положеннями статті 16 Цивільного кодексу України та статей 36, 37 Закону України «Про іпотеку», дійшов висновку, що «передбачені законом позасудові способи реалізації прав іпотекодержателя не виключають можливості захисту його права в судовому порядку при наявності такого застереження».

Таким чином, у листі від 07.10.2010 «Узагальнення судової практики розгляду цивільних справ, що виникають із кредитних правовідносин» Верховний Суд встановив загальну для всіх судів позицію та вказав на можливість звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття права власності на предмет іпотеки за рішенням суду. Свою позицію Суд обґрунтував так: якщо іпотечний договір містить застереження щодо права іпотекодержателя звернути стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання його права власності, то сторони погодили такий спосіб звернення і він може бути застосований у судовому порядку відповідно до статті 16 ЦКУ. ВСУ зазначив, що «було б нелогічно, що сторони за законом можуть це питання врегулювати в позасудовому порядку, але позбавлені цього права в судовому порядку за рішенням суду».

Після того, як Верховним Судом було висловлено нову позицію з цього питання, суди в більшості випадків приходили до висновку про можливість захисту прав іпотекодержателя способами, визначеними Законом України «Про іпотеку» як позасудові, та визнавали за ними право набути у власність або продати будь-якій третій особі предмет іпотеки за рішенням суду (постанова ВГСУ від 15.11.2010 у справі № 15/27, постанова ВГСУ від 09.03.2011 у справі № 45/299–10, постанова ВГСУ від 23.08.2011 у справі № 32/522) [3, с. 1].

Варто також зазначити, що правом іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій третій особі згідно з частиною 1 статті 38 Закону України «Про іпотеку» передбачено звернення стягнення за договором про задоволення вимог іпотекодержателя (застереженням в іпотечному договорі) або рішенням суду.

У разі звернення стягнення на предмет застави через рішення суду, окрім процесуальних положень, будуть також застосовуватися окремі положення Закону України «Про іпотеку».

Так, саме стаття 39 Закону України «Про іпотеку» визначає порядок реалізації предмета іпотеки за рішенням суду. Вказана стаття визначає, що в разі задоволення судом позову про звернення стягнення на предмет іпотеки в рішенні суду зазначаються:

- загальний розмір вимог та всі його складові, що підлягають сплаті іпотекодержателю з вартості предмета іпотеки;
- опис нерухомого майна, за рахунок якого підлягають задоволенню вимоги іпотекодержателя;
- заходи щодо забезпечення збереження предмета іпотеки або передачі його в управління на період до його реалізації, якщо такі необхідні;

– спосіб реалізації предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу, встановленої статтею 38 цього Закону;

– пріоритет та розмір вимог інших кредиторів, які підлягають задоволенню з вартості предмета іпотеки;

– початкова ціна предмета іпотеки для його подальшої реалізації [4, с. 2].

Пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у ч. 2 п. 45 Постанови від 30.03.2012 № 5 «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин» роз'яснив, що резолютивна частина рішення суду в разі задоволення позову про звернення стягнення на предмет іпотеки має відповідати вимогам як статті 39 Закону України «Про іпотеку», так і положенням п. 4 ч. 1 статті 215 ЦПК. Зокрема, у ньому в обов'язковому порядку має зазначатись: загальний розмір вимог та всі його складові, що підлягають сплаті іпотекодержателю з вартості предмета іпотеки; спосіб реалізації предмета іпотеки – шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу шляхом надання права іпотекодержателю на продаж предмета іпотеки; початкова ціна предмета іпотеки для його подальшої реалізації (при цьому суд може зазначити, що початкова ціна встановлюється на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна, на підставі оцінки, проведеної суб'єктом оціночної діяльності/незалежним експертом на стадії оцінки майна під час проведення виконавчих дій).

Також у вказаній постанові суд відзначив, що суд має належним чином мотивувати рішення, співставити обставини зі змістом цього поняття, визначитись, чи не суперечить його застосування загальному змісту та призначенню права, яким урегульовано конкретні відносини (зокрема, про право на першочергове задоволення вимог за рахунок предмета застави), та врахувати загальні засади цивільного законодавства – справедливість, добросовісність та розумність (п. 6 ч. 1 статті 3 ЦК).

При цьому суд не може одночасно звернути стягнення на предмет іпотеки та стягнути суму заборгованості за кредитним договором. У такому випадку суд має зазначити в резолютивній частині рішення лише про звернення стягнення на предмет іпотеки із зазначенням суми заборгованості за кредитним договором, а сам розрахунок суми заборгованості має наводитись у мотивувальній частині рішення. Винятком є ситуація, коли особа позичальника є відмінною від особи іпотекодавця з урахуванням положення статті 11 Закону України «Про іпотеку» (або статті 589 ЦК щодо заставодавця).

Так, пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у вказаній Постанові роз'яснив: якщо за судовим рішенням з відповідача стягнуто кредитну заборгованість, то судом не може бути змінений спосіб виконання такого рішення на звернення стягнення на предмет іпотеки, оскільки виконання рішення суду про стягнення заборгованості має виконуватись за рахунок усього майна, що належить боржнику (ч. 2 п. 45) [5, с. 1].

Таким чином, законодавством чітко передбачено, що судам необхідно зазначати в судовому рішенні при стягненні заборгованості та зверненні стягнення на предмет іпотеки. Але, матеріали узагальнення показали, що при розгляді справ щодо звернення стягнення на іпотечне майно суди припускаються ряду помилок, серед яких:

1) Відсутність у рішенні суду першої інстанції та апеляційної інстанції обов'язкових умов, передбачених ч. 1 ст.

39 Закону України «Про іпотеку». Так суди не зазначають початкову ціну продажу, спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки та інше. Тому в подальшому такі рішення скасовуються, а справа направляється на новий розгляд.

Так, рішенням Дарницького районного суду м. Києва від 02.02.2011 задоволено позов ПАТ «Імексбанк» до В.А. Лавренчука, звернуто стягнення заборгованості за кредитним договором у розмірі 780311,16 грн. на предмет іпотеки – земельну ділянку.

В резолютивній частині рішення суд всупереч вимогам ст. 39 Закону України «Про іпотеку» не зазначив початкову ціну предмету іпотеки – земельної ділянки – для її подальшої реалізації. Рішенням Апеляційного суду м. Києва від 08.06.2011 рішення суду першої інстанції змінено, встановлено початкову вартість предмету іпотеки не нижче за 90% вартості предмету іпотеки, яка складає 647 662,50 грн.

Рішенням Шевченківського районного суду м. Києва від 02.11.2010 задоволено позов ПАТ «УкрСиббанк» до Г.П. Гриневич про звернення стягнення на предмет іпотеки. У резолютивній частині рішення суд зазначив про звернення стягнення заборгованості за кредитним договором на квартиру та на машиномісце та всупереч вимог ст. 39 Закону України «Про іпотеку» не зазначив спосіб реалізації предметів іпотеки, початкову ціну предметів іпотеки для їх подальшої реалізації, але суд апеляційної інстанції на це уваги не звернув, не вийшов за межі апеляційного оскарження та своєю ухвалою від 22.02.2011 залишив рішення суду першої інстанції без змін.

Але в цьому випадку відповідальність покладається і на Позивача як на особу заінтересовану у винесенні правильного рішення. Тому важливим є правильне формулювання позовних вимог із зазначенням способу звернення стягнення на предмет іпотеки, початкової ціни для подальшої реалізації, загального розміру вимог кредитора, а також визначення переліку необхідних повноважень для здійснення перереєстрації права власності на іпотекодержателя або продажу ним предмета іпотеки від імені іпотекодавця. Це дозволить іпотекодержателю реалізувати своє право на звернення стягнення на предмет іпотеки та уникнути проблем з переоформленням права власності при укладенні та нотаріальному посвідченні договору від імені іпотекодавця, а також при отриманні необхідних документів для відчуження предмета іпотеки [6, с. 1].

2) Помилки, що стосуються оцінки майна – предмета іпотеки. В одних випадках в якості ціни позову береться початкова вартість, яка зазначена в договорі, в інших – встановлена вартість предмета іпотеки на час розгляду справи при видачі витягу із державного реєстру. При вирішенні цих питань суди мають виходити з того, що ціна предмета іпотеки встановлюється в самому договорі. Якщо при розгляді справи сторони з такою оцінкою погоджуються, то в суду немає підстав її не приймати до уваги, оскільки вона є умовою договору. Якщо між сторонами виникає спір щодо такої оцінки, то в залежності від того, яка сторона її оспорує, вона зобов'язана за змістом ч. 3 статті 10 ЦПК України довести інший його розмір, зокрема клопотання про призначення та проведення відповідної судової експертизи.

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 [7, с. 122].

3) 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 згідно із статтею 1 цього Закону ним визначається правовий режим регулювання обтяжень рухомого майна. Таким чином, суди, вирішуючи правильно по суті спір, застосовують закон, який регулює інші правовідносини.

4) Перешкодою в задоволенні позову про звернення стягнення на предмет іпотеки може стати посилення на відсутність у боржника правостановлюючих документів на таке майно.

5) Існують справи про визнання недійсними договорів іпотеки чи застави за зверненням одного з подружжя, мотивуючи відсутністю їх згоди на укладення такого договору.

6) У ході розгляду справ, що виникають з кредитних правовідносин, також виникають деякі складності при стягненні заборгованості за кредитним договором за наявності виконавчого напису нотаріуса, вчиненого в ході досудового вирішення спору за цим договором.

Так, рішенням Печерського районного суду м. Києва від 23.06.2010 відмовлено в позові ПАТ «ОТП Банк» до І.А. Шумова про стягнення заборгованості за кредитним договором. Відмовляючи в задоволенні позову про стягнення заборгованості за кредитним договором, суд виходив з того, що кредитний договір, укладений сторонами, забезпечений іпотекою. Позивачем обрано спосіб захисту порушеного права через вчинення виконавчого напису про звернення стягнення на предмет іпотеки, який ніким не скасований, залишається чинним, відкрито виконавче провадження, на його виконання і задоволення позову про стягнення заборгованості потягне за собою повторне стягнення боргу з відповідача. З таким висновком суду першої інстанції не погодився апеляційний суд та своїм рішенням від 19.01.2011 скасував рішення суду в цій частині та ухвалив нове про стягнення з відповідача суми заборгованості за кредитним договором. При цьому апеляційна інстанція встановила, що за виконавчим написом борг не погашено і виконавче провадження не завершено, та дійшла висновку, що вчинення виконавчого напису нотаріусом – про звернення стягнення на предмет іпотеки – не звільняє відповідача від обов'язку виконати зобов'язання та не є перешкодою для стягнення наявної заборгованості в судовому порядку [6, с. 122].

7) Відсутність у Законі України «Про іпотеку» чіткої процедури виселення мешканців при зверненні стягнення на предмет іпотеки викликає складності при вирішенні судами вимог іпотекодержателів про виселення мешканців. Зокрема, спірним є питання щодо застосування ч. 2 статті 39 у контексті вимог статті 40 вказаного ж Закону та ч. 3 статті 109 ЖК України.

Крім того, ч. 4 статті 9 ЖК України передбачає, що ніхто не може бути виселений із займаного жилого приміщення або обмежений у праві користування жилим приміщенням інакше як з підстав і порядку, передбачених законом [8, с. 1]. При винесенні рішення суду про звернення стяг-

нення на жиле приміщення слід пам'ятати, що статтею 39 Закону України «Про іпотеку» передбачено, що одночасно з рішенням про звернення стягнення на предмет іпотеки суд за заявою іпотекодержателя вправі винести рішення про виселення мешканців [4, с. 2].

Законодавець також встановлює певний порядок дій для банку: після прийняття рішення про звернення стягнення на переданий в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення всі мешканці зобов'язані на письмову вимогу іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо мешканці не звільнять житловий будинок або житлове приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду [3, с. 4]. Аналогічний порядок щодо виселення всіх громадян, що мешкають у житловому будинку або житловому приміщенні, на які звернуто стягнення як на предмет іпотеки, передбачено в ч. 3 статті 109 ЖК України. Вимога про добровільне звільнення житлового приміщення може бути направлена разом з вимогою, передбаченою ч. 1 статті 35 Закону України «Про іпотеку».

Таким чином, незважаючи на наявність роз'яснень щодо процедури виселення мешканців із жилих приміщень при зверненні стягнення на предмет іпотеки, викладених у п.п. 37 та 43 Постанови пленуму, а також внесення у 2011 році змін до ч. 2 статті 40 Закону та до ч. 3 статті 109 Житлового кодексу Української РСР (далі – ЖК України), це питання залишається вкрай дискусійним серед суддів.

Зокрема, ч. 2 статті 39 Закону передбачено, що одночасно з рішенням про звернення стягнення на предмет іпотеки суд за заявою іпотекодержателя виносить рішення про виселення мешканців. Суть вказаних вище змін у законодавстві зводиться до того, що письмова вимога іпотекодержателя про добровільне звільнення іпотечного житла направляється його мешканцям лише за процедурою позасудового врегулювання на підставі договору (стаття 36 Закону).

Отже, у зв'язку зі змінами в чинному законодавстві, знала змін і судова практика.

Проте значна кількість суддів і досі дотримуються попередньої практики, за якою виселення мешканців пов'язувалося з наявністю вказаної вище вимоги про виселення. При цьому судді посилаються на не зовсім одностайне тлумачення змісту наведених вище норм Закону та ЖК України, а також абз. 3 п. 43 Постанови пленуму.

Окремі судді вважають, що положення статей 9 та 109 ЖК України є спеціальними нормами, що регулюють питання виселення з іпотечного житла. Дискусійним серед суддів є також і питання щодо можливості виселення неповнолітніх дітей з іпотечного житла у випадку їх вселення після укладання відповідного договору. На нашу думку, слід виходити з того, чи мала дитина право власності на предмет іпотеки або право користування предметом іпотеки на момент укладання договору іпотеки. Тому дії, вчинені без згоди іпотекодержателя, після укладення договору іпотеки (в цьому випадку – реєстрація неповнолітньої дитини в житловому приміщенні; народження дитини після укладення договору іпотеки) не є підставою для визнання такого договору недійсним через невиконання вимог закону про отримання згоди органу опіки та піклування та не перешкоджають виконанню рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Наведене дає підстави стверджувати, що нині проведена значна робота в напрямку забезпечення єдності судової

практики в цій категорії справ. При цьому продовжують мати місце різні підходи у вирішенні окремих проблемних питань, тому є нагальна потреба в їх подальшому обговоренні, отриманні більш ґрунтовних роз'яснень з боку вищих судів, а, можливо, й ініціюванні змін до чинного законодавства [1, с. 72–73].

Як показує практика, проблеми виникають не лише при винесенні судового рішення, але і при виконанні прийнятого судового рішення.

Тому, якщо є рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки, у подальшому заявник звертається до державного виконавця.

Маючи рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки, у стягувача можуть знову ж таки виникнути складнощі з виконанням рішення суду на стадії виконавчого провадження.

Не виключено, що за попередньою домовленістю на місяцях боржників із посадовими особами органів ДВС, останніми можуть вживатись процесуальні дії, наслідком яких є відмова у відкритті виконавчого провадження по якимсь формальним підставам (стаття 26 Закону); звернення державних виконавців у вигляді внесених подань до суду, який видав виконавчий документ, щодо роз'яснення рішень, які підлягають виконанню (стаття 28 Закону); забезпечення за поданням державного виконавця відстрочки або розстрочки виконання, встановлення чи зміна способу і порядку виконання рішення (стаття 33 Закону); зупинення виконавчого провадження (статті 34, 35 Закону) тощо.

Саме зазначені заходи та дії з боку недобросовісних боржників щодо затягування цієї справи та відтермінування фактичного погашення зобов'язань також забезпечуватимуть останнім можливість здійснення виведення тих чи інших активів поза межі боргового навантаження та уникнення стягнення боргів. У цьому випадку доцільним буде забезпечувати на етапі розгляду судових справ та виконанні судових рішень оперативне реагування на ті чи інші недобросовісні дії боржника як відповідача чи сторону виконавчого провадження із впровадження паралельних і ефективних засобів впливу.

Що стосується теоретичного боку проблематики звернення стягнення на нерухоме майно на підставі рішення суду, то в науковій літературі існують різні думки з цього приводу. Так, І.І. Пучковська наголошує, що звернення стягнення на заставлене майно може бути здійснене автоматично на підставі договору, тому судовий порядок лише ускладнює проведення звернення стягнення. На думку вченої, договір іпотеки укладається за взаємною згодою сторін, з метою його подальшого виконання. Відповідно до договору іпотеки власник-заставадавець надає свою згоду на звернення стягнення на предмет іпотеки у випадку невиконання ним забезпеченого зобов'язання. Застава – речовий спосіб забезпечення виконання зобов'язання, який стимулює боржника до виконання прийнятого зобов'язання. Зміст застави і складається в задоволенні вимог кредитора з вартості заставленого майна боржника у випадку невиконання ним свого обов'язку. Судовий порядок звернення стягнення на заставлене майно, на думку І.І. Пучковської, істотно знижить ефективність забезпечувальної сили застави, відкладаючи забезпечення кредитором на необмежений строк, будучи залежним від судового розгляду.

Тому вчена пропонує встановити в законі України «Про заставу» лише звернення стягнення на підставі виконавчого напису нотаріуса і лише у випадку спору надати сторо-

нам право звертатися до суду для вирішення питання про звернення стягнення на іпотечне майно [1, с. 94–95].

Так, С.С. Юргелевич зазначає, що судовий порядок звернення стягнення на предмет іпотеки суттєво знизить ефективність забезпечувальної сили застави, оскільки відкладає одержання задоволення вимог кредитора на невизначений час, залежно від судового розгляду. Таку думку підтримує Ж.В. Завальна та вважає, що перевагу необхідно віддати зверненню стягнення на предмет іпотеки в нотаріальному порядку, а в разі виникнення спору сторонам слід звертатися до суду з позовною заявою про звернення стягнення на предмет іпотеки [10, с. 151–152].

Цікавим є законодавство інших держав з приводу звернення стягнення на нерухоме майно. Так, у заставодержателя по праву РФГ вже з моменту невиконання боржником забезпеченого заставою зобов'язання має право на продаж заставленого майна та отримання задоволення з виручки отриманої суми (якщо законом не передбачено для того чи іншого виду майна інші додаткові способи реалізації заставного права). Відповідно, реалізація заставного права в германському законодавстві полягає в використанні заставодержателем свого права на продаж майна, передбаченого в ряді випадків, реалізації заставного права участі суда і є, на відміну від українського законодавства, не способом для отримання основної реалізації заставного права, а служить для контролю правомірності використання заставодержателем свого права на продаж майна. Передбачена в ряді випадків реалізація заставного права участь суда є, на відміну від українського законодавства, не способом для участі основної реалізації заставного права, а служить для контролю правомірності використання заставодержателем свого права. Представляється, що точка зору германського права, відповідно до якої заставодержатель вже з моменту невиконання боржником забезпеченого заставою зобов'язання має право продавати заставлене майно, відповідна сутності застави. Для реалізації заставних прав на нерухоме майно в якості загального правила передбачений судовий порядок продажу. Але одночасно процесуальне законодавство передбачає ряд можливостей спрощення або уникнення судової процедури. Також передбачений примусовий продаж на аукціоні та примусове управління [9, с. 95].

Висновки. Таким чином, як бачимо, стягувача при зверненні стягнення на заставлене нерухоме майно може переслідувати ряд проблем, починаючи з вирішення спра-

ви та прийняття рішення, так і при примусовому виконанні рішення суду на стадії виконавчого провадження. Тому, стягувачеві при зверненні до суду необхідно правильно, точно викладати всі обставини справи в позовній заяві, а суду – підходити до справи індивідуально, без формалізму. На сьогоднішній день, шляхи вирішення проблеми полягають не лише в удосконаленні законодавства, але і проведеної семінари для суддів, наданні відповідних роз'яснень, проведенні наукової роботи з працівниками суду.

Список використаної літератури

1. Іпотека як спосіб забезпечення зобов'язань: теорія і практика // В. Бойко, В. Шевченко. – Слово національної школи суддів України. – №1 (10). – 2014 р.
2. Закон України «Про заставу» від 02.10.1992 зі змінами й доповненнями // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 47. – 642 с.
3. Узагальнення практики розгляду судами цивільних справ щодо спорів, які виникають з кредитних відносин за 2010–2011 рр. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://antiraid.com.ua/forum/index.php?showtopic=4107>.
4. Закон України «Про іпотеку» від 19 червня 2003 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ligazakon.ua>.
5. Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України від 30 березня 2012 року № 5 «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають з кредитних правовідносин» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ligazakon.ua>.
6. Реализация внесудебных способов обращения взыскания на предмет ипотеки в судебном порядке: анализ судебной практики // О. Качмар, Ю. Колос. – Юридична газета. – № 10, 06.03.2012.
7. 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.
8. Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ligazakon.ua>.
9. Іпотека: залог нерухомості / И.И. Пучковская. – Харьков : Консум, 1997. – 132 с
10. Заставне право України : [навч. посібник] / [Ж.В. Завальна та ін.]; за ред. В. В. Сухоноса. – Суми : Унів. книга, 2004. – 315 с.