

**Орзiх Юрiй Геннадiйович,**  
*к.ю.н, 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**

З запровадженням системи електронних торгiв цивiльний обiг майна, що реалiзується у примусовому порядку зазнав суттєвих змiн. Державне пiдприємство «СЕТАМ», отримало монополнi 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. Динамiка правового регулювання дiяльностi з примусової реалiзацiї арештованого майна породила чимало проблемних питань, деякi з яких вже були вирiшенi шляхом внесення певних змiн до законодавства, а деякi залишилися поза увагою законодавця. Однiєю з таких прогалин, що була усунена, стала практична неможливість реалiзацiї земельних дiлянок шляхом продажу на електронних торгах у зв'язку з вiдсутнiстю такого об'єкту у визначеннi поняття «арештоване майно». Зазначенi змiни вплинули i на нотарiальну дiяльнiсть з огляду на те, що вiдповiдно до абзацу 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.

Задля виконання нотарiусами не тiльки повноважень нотарiальних, а i повноважень державних реєстраторiв прав на нерухоме майно в повнiй мiрi вiдповiдно до п. 3 частини 3 статтi 10 Закону України «Про державну реєстрацiю речових прав на нерухоме майно та iх обтяжень» нотарiус зобов'язаний пiд час проведення державної реєстрацiї прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 сiчня 2013 року, запитувати вiд органiв влади, пiдприємств, установ та органiзацiй, якi вiдповiдно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацiю прав, iнформацiю (довiдки, копiї документiв тощо), необхідну для такої реєстрацiї, у разi вiдсутностi доступу до вiдповiдних iнформацiйних систем, документiв та/або у разi, якщо вiдповiднi документи не були поданi 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.

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 прилюдних 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 унеможливилює будь-яке розпорядження придбаним на торгах нерухомим майном та успадкування такого майна спадкоємцями переможця торгів, у випадку його смерті.

*Сафончик Оксана Іванівна,  
к.ю.н., доцент, доцент кафедри цивільного права,  
Національного університету «Одеська юридична академія»*

## **ДО ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ ШЛЮБУ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ**

Шлюбно-сімейні правовідносини – це основа розвитку та становлення суспільства, і регламентується положеннями сімейного права. Однак, враховуючи деякі зміни традиційної моделі соціальної поведінки людей в частині сімейно-шлюбних відносин, які відбулись у деяких зарубіжних країнах, в тому числі в окремих країнах-членах ЄС, актуальним на сьогодні, є дослідження проблематики визначення поняття шлюбу, шлюбно-сімейних правовідносин та партнерських відносин.

Соціально-економічні зміни, які відбулися в Україні, справили вирішальний вплив на розвиток шлюбно-сімейних правовідносин. У зв'язку з цим, шлюбно-сімейні правовідносини ґрунтуються на засадах укладення шлюбу між двома особами, універсального способу створення сім'ї, тобто сімейного союзу між чоловіком і жінкою, який передбачає виникнення між ними відповідних прав та обов'язків відносно один до одного та дітей.

Шлюб виступає особливою організацією життєдіяльності людей, яка відповідає сутності людської природи і суспільства, поєднує економічне та сексуальне в єдине ціле. Це не просто союз чоловіка та жінки, який може виконувати репродуктивні функції в суспільстві, а набагато складніший організм, який знаходиться під опікою держави і права.

Шлюб вважається універсальним способом створення сім'ї, який постійно еволюціонує. Незважаючи на те, що шлюб є одним із найдавніших правових інститутів, його законодавче визначення з'явилося лише в Сімейному кодексі України.

Тривала відсутність законодавчого визначення поняття «шлюбу» надавало змогу вченим цивілістам провести ряд досліджень для наукового його тлумачення.

Так, на думку І.А. Загорського, «шлюб – це сімейний союз чоловіка та жінки, який породжує їхні права та обов'язки по відношенню один до одного та до дітей» [4, с. 5].