



НАЛОЖЕНИЕ ЗАПРЕТА НА ОТЧУЖДЕНИЕ ИМУЩЕСТВА

Ольга ОДОСИЙ,

соискатель

Киевского университета права Национальной академии наук Украины

Summary

This article investigates theoretical issues of notarial procedure of ban (restraint) on alienation of immovable property (rights to it) and vehicles, which should be registered in state authorities; order of notary procedure is analysed; practical aspects of some individual problems are overlooked. The author carried out an analysis of legal literature regarding stages of notary procedure of restraint on alienation of immovable property and differences between different notarial acts, depending on reasons for imposing of ban on alienation of property. The author also offers ways to resolve certain problematic aspects of issue.

Key words: notary procedure, ban, property, court order, certifying inscription.

Аннотация

В статье проводится теоретическое исследование вопросов по нотариальному производству о наложении запрета на отчуждение недвижимого имущества (имущественных прав на него) и транспортных средств, подлежащих государственной регистрации, проанализирован порядок данного нотариального производства, рассмотрены отдельные проблемные практические аспекты. Автором осуществляется анализ юридической литературы относительно стадий совершения данного нотариального производства о наложении запрета на отчуждение имущества, также отличия совершения нотариальных действий в зависимости от оснований наложения запрета на отчуждение имущества. Автором также предлагаются пути разрешения отдельных проблемных аспектов по данному вопросу.

Ключевые слова: запрет, нотариальное производство, наложение запрета, имущество, определение суда, удостоверяющая надпись.

Постановка проблемы. Нотариальное производство о наложении запрета на отчуждение недвижимого имущества (имущественных прав на него) и транспортных средств, подлежащих государственной регистрации, является важным вопросом, поскольку касается прав граждан по распоряжению своим имуществом, ограничения права собственности граждан.

Актуальность темы исследования. На сегодня в Украине практически отсутствует комплексное научное исследование вопроса нотариального производства наложения запрета на отчуждение недвижимого имущества (имущественных прав на него) и транспортных средств, подлежащих государственной регистрации, однако в практической деятельности нотариусов все чаще возникают отдельные проблемные вопросы, касающиеся данной проблематики, в том числе о порядке наложения запрета на отчуждение имущества в зависимости от оснований на совершение данного нотариального производства, выполнение соответствующего определения суда об обеспечении иска и др.

На сегодня отдельные аспекты нотариального производства о наложении запрета на отчуждение имущества исследовались такими учеными, как: Н.Н. Дякович, А.В. Коротюк, С.Я. Фурса, Н.М. Юркевич и др., которые стали фундаментальной базой для дальнейшего исследования рассматриваемых вопросов.

Цель и задача статьи является исследование отдельных аспектов нотариального производства о наложении запрета на отчуждение недвижимого имущества (имущественных прав на него) и транспортных средств, подлежащих государственной регистрации, выявление пробелов в правовом регулировании указанного вопроса, определение путей решения отдельных проблемных аспектов практического характера наложения запрета на отчуждение имущества.

Изложение основного материала.

Прежде чем начать характеристику обеспечительной меры «наложение запрета на отчуждение имущества», следует обратить внимание на толкование указанного понятия.

Понятие «запрет» происходит от глагола «запрещать», что означа-

України в слов'янському світі / Г. Сергієнко // Український історичний журнал. – 1996. – № 1. – С. 14-28.

5. Чернышова О., Комаров Ю. Церковь стран Северной Европы на пороге XXI в. / О. Чернышова, Ю. Комаров // Отечественная история. – 1993. – № 2. – С. 20-23.

6. Шелдон Г. Религиозная свобода: теория Джефферсона и американская практика / Г. Шелдон // США – Экономика, политика, идеология. – 1998 – № 2. – С. 94-99.

7. Хоммер Л. Закон та свобода: свобода віри в контексті правових вимог / Л. Хоммер // Свобода віровизнання: Церква і держава в Україні: Матеріали міжн. конф. – К., 1994. – С. 196-202.

8. Уткин А. Государство и церковь: правовое регулирование / А. Уткин // Віче. – 1996. – № 12. – С. 132-141.

9. Соколенко Ю. Гарантии культурных прав и свобод граждан Украины / Ю. Соколенко // Право Украины. – 2004. – № 2. – С. 34-38.

10. Дністрянський М. Конфесії і етнополітика: український варіант / М. Дністрянський // Дзвін. – 1997. – № 2. – С. 96-102.



ет не позволить делать что-нибудь, пользоваться чем-либо, принимать что-нибудь. Наложение запрета на отчуждение имущества означает невозможность владельца обремененного имущества осуществить действия по распоряжению им, в частности отчуждения [1].

Наложение запрета отчуждения недвижимого имущества (имущественных прав на него) и транспортных средств, подлежащих государственной регистрации – это процесс, направленный на обеспечение охраны прав других лиц от незаконного отчуждения собственником имущества, в случае обременения этого имущества долгом, в силу обязательственных правоотношений и т. д. [2, с. 765].

Так, в соответствии с п. 9 ст. 34 Закона Украины «О нотариате» нотариусы накладывают запрет на отчуждение недвижимого имущества (имущественных прав на недвижимое имущество), подлежит государственной регистрации [3].

Согласно ст. 73 Закона Украины «О нотариате» нотариус по месту нахождения жилого дома, квартиры, дачи, садового дома, гаража, другого недвижимого имущества или по месту расположения земельного участка, или по местонахождению одной из сторон сделки накладывают запрет их отчуждения: по сообщению учреждения банка, предприятия или организации о выдаче гражданину займа (кредита) на строительство, капитальный ремонт или покупку жилого дома (квартиры); по обращению органа опеки и попечительства с целью защиты личных и имущественных прав и интересов ребенка, который имеет право собственности или проживает в жилом доме, квартире, другом помещении, на отчуждение которого накладывается запрет; при удостоверении договора пожизненного содержания; при удостоверении договора о залоге жилого дома, квартиры, дачи, садового дома, гаража, земельного участка, другого недвижимого имущества; по сообщению ипотечодержателя; во всех других случаях, предусмотренных законом [3].

Приказом Министерства юстиции Украины «Об утверждении Порядка совершения нотариальных действий нотариусами Украины» от 22.02.2012 № 296/5 также предусмотрены осно-

вания наложения запрета отчуждения имущества, и они более расширены, чем те, что указаны в Законе Украины «О нотариате», однако перечень оснований также является исчерпаемым.

Так, согласно с п. 2.1. указанного Приказа запрет отчуждения имущества накладывается:

– по сообщению учреждения банка, предприятия или организации о выдаче гражданину займа (кредита) на строительство, капитальный ремонт или покупку жилого дома (квартиры);

– при удостоверении договора залога (ипотеки) жилого дома, квартиры, дачи, садового дома, гаража, земельного участка, другого недвижимого имущества, имущественных прав на недвижимое имущество, а также транспортного средства, подлежащего государственной регистрации, или при удостоверении договора о внесении изменений относительно предмета залога (ипотеки), если это предусмотрено договором;

– по обращению органа опеки и попечительства с целью защиты личных и имущественных прав и интересов ребенка, который имеет право собственности или проживает в жилом доме, квартире, другом помещении, на отчуждение которого накладывается запрет;

– при удостоверении договора пожизненного содержания (ухода);

– по сообщению ипотечодержателя;

– при выдаче свидетельства о праве на наследство на недвижимое имущество наследникам физического лица, объявленного умершим (сроком на пять лет);

– при получении сообщения о смерти одного из супругов, которые при жизни составили общее завещание супругов;

– при удостоверении наследственного договора;

– во всех других случаях, предусмотренных законом [4].

Итак, на основании указанного, считаем необходимым внести изменения в Закон Украины «О нотариате» и предусмотреть более широкий перечень оснований для совершения данного нотариального производства.

Следовательно, нотариус осуществляет наложение запрета на отчуждение недвижимого имущества и транспортных средств, подлежащих

государственной регистрации, однако глава 10 Закона Украины «О нотариате» называется «Наложение запрета отчуждения недвижимого имущества», что подлежит исправлению. Предлагаем указать верно: «Наложение запрета отчуждения недвижимого имущества и транспортных средств, подлежащих государственной регистрации».

В соответствии со ст. 744 Гражданского кодекса Украины (далее – ГК Украины) предметом договора пожизненного содержания (ухода) может быть не только недвижимое имущество, но и движимое, имеющее значительную ценность, то есть таким имуществом могут быть вещи значительной стоимости, которая не уменьшается со временем [5] (например, антикварные вещи, произведения искусства, культурные ценности, драгоценности, коллекции из перечисленных предметов, оборудования, пай, ценные бумаги, нематериальные активы, в том числе объекты права интеллектуальной собственности) [2, с. 767]. Кроме того, при удостоверении договора пожизненного содержания с отчуждения движимого имущества нотариус должен совершить соответствующие действия, направленные на установление обременения в отношении такого имущества, и внести данные в Государственный реестр обременений движимого имущества в соответствии с Инструкцией о порядке ведения Государственного реестра обременений движимого имущества и заполнения заявлений, утвержденной Приказом Министерства юстиции Украины от 29 июля 2004 № 73/5 [6]. Таким образом, следует поддержать мнение ученого С.Я. Фурсы, которая считает, что указанным Порядком не учтены указанные нормы материального права [2, с. 767].

Ученый С.Я. Фурса выделяет субъектов и документы, по заявлению и на основании которых совершается данное нотариальное производство, а именно:

1) суд – на основании определения согласно ст. 153 Гражданского процессуального кодекса Украины (далее – ГПК Украины);

2) следственные органы – на основании постановления в соответствии со ст. 126 Уголовного процессуального кодекса Украины (далее – УПК Украины);



3) государственные исполнители – на основании постановления согласно ст. 55 Закона Украины «Об исполнительном производстве»;

4) учреждения банка, предприятия или организации – на основании сообщения о совершении определенных сделок;

5) ипотечодержатель – на основании сообщения;

6) другие заинтересованные лица – на основании устных и письменных заявлений [2, с. 767].

Согласно подпунктам 3.1-3.3 п. 3 гл. 15 разд. II Порядка совершения нотариальных действий нотариусами Украины наложения запрета на отчуждение недвижимого имущества производится путем совершения удостоверяющей надписи нотариуса на сообщении банка, предприятия или организации о выдаче займа (кредита) на строительство, капитальный ремонт или покупку жилого дома, квартиры. Один экземпляр уведомления с надписью нотариуса о наложении запрета на отчуждение имущества выдается представителю соответствующего банка, предприятия или организации, выдавшим заем (кредит), а второй остается в делах нотариуса. Наложение запрета на отчуждение по наследственному договору, договору пожизненного содержания (ухода), залога (ипотеки), а также при выдаче свидетельства о праве на наследство на недвижимое имущество наследникам физического лица, объявленного умершим, производится путем совершения удостоверяющей надписи на всех экземплярах договора или свидетельства о праве на наследство [4]. Итак, порядок совершения удостоверяющей надписи о наложении запрета отличается в зависимости от оснований совершения данного нотариального действия.

В соответствии с п. п. 4.1– 4.2. п. 4 Приказа Министерства юстиции Украины «Об утверждении Порядка совершения нотариальных действий нотариусами Украины» от 22.02.2012 № 296/5 наложения запрета на отчуждение имущества регистрируется нотариусами в Реестре для регистрации нотариальных действий и Реестре для регистрации запретов отчуждения недвижимого и движимого имущества, арестов, наложенных на имущество судами, следственными органами и регистрации снятия таких запретов и

арестов. О наложенных запретах на отчуждение делается запись в Алфавитной книге учета регистрации запретов отчуждения недвижимого и движимого имущества, а также арестов, наложенных на такое имущество судами, следственными органами и регистрации снятия таких запретов и арестов. Наложение запреты на отчуждение жилого дома, квартиры, дачи, садового дома, гаража, земельного участка, другого недвижимого имущества и имущественных прав на недвижимость подлежат обязательной регистрации в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество [4].

Также следует рассмотреть мнение ученых-юристов о выделении стадий совершения данного нотариального действия.

Так, ученые-юристы М.М. Дякович и Ю.М. Юркевич производство по совершению исследуемого нотариального действия условно разделяют на две стадии: 1) собственно совершение нотариального действия; 2) внесение сведений о совершенном нотариальном действии в Единый реестр запретов отчуждения объектов недвижимого имущества (с 2013 года – в Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество) или Государственного реестра обременений движимого имущества [7].

Более широко и детализировано раскрывает вопросы стадий наложения запрета на отчуждение имущества ученый С.Я. Фурса. Ученый выделяет следующие стадии:

1. Стадия открытия данного нотариального производства, которая сводится к получению нотариусом определенных сведений, которые являются основанием для наложения запрета;

2. Стадия подготовки, что составляет комплекс процессуальных действий нотариуса, которые сводятся к проверке:

1) принадлежности данного вопроса к компетенции нотариуса с учетом места совершения нотариального действия (согласно ст. 73 Закона Украины «О нотариате»);

2) оснований для совершения указанного нотариального действия;

3) субъектного состава лиц, имеющих право на подачу заявления о совершении указанного нотариального действия, установления их личности,

полномочий, проверка право- и дееспособности;

4) документов, подтверждающих основания совершения указанного нотариального действия;

3. Стадия непосредственного совершения данного нотариального производства:

1) проверка правильности уплаты государственной пошлины, платы и расходов за внесение сведений в электронные реестры;

2) непосредственное оформление нотариусом наложения запрета.

Так, непосредственное оформление нотариусом наложения запрета осуществляется путем совершения нотариусом надписи о наложении запрета (формы 76-80 Правил ведения нотариального делопроизводства, утвержденных Приказом Министерства юстиции Украины от 22.12.2010 № 3253/5 [8]):

– на сообщении банка, другого юридического лица о выдаче займа (кредита) на строительство, капитальный ремонт или покупку жилого дома, квартиры;

– на всех экземплярах договоров: наследственного договора, договора пожизненного содержания (ухода), залога (ипотеки) жилого дома, здания, усадьбы, квартиры, дачи, садового дома, гаража, земельного участка (имущественных прав на недвижимое имущество) и транспортного средства, что подлежит государственной регистрации, а также на свидетельстве о праве на наследство наследникам физического лица, объявленного умершим;

– на экземпляре поданного нотариусу завещания при получении сообщения о смерти лица, которое при жизни составило общее завещание супругов;

3) регистрация наложения запрета на отчуждение, что осуществляется в реестрах на бумажных и электронных носителях и Алфавитной книге (согласно п. п. 4.1 п. 4 гл. 15 Порядка совершения нотариальных действий нотариусами Украины, утвержденного Приказом Министерства юстиции Украины от 22.02.2012 № 296/5 [4]):

– в реестре для регистрации нотариальных действий (бумажный носитель);

– в реестре для регистрации запретов отчуждения недвижимого и движимого имущества, а также арестов, наложенных на такое имущество судами,



следственными органами и регистрации снятия таких запретов и арестов (бумажный носитель);

– в Алфавитной книге учета регистрации запретов отчуждения недвижимого и движимого имущества, а также арестов, наложенных на такое имущество судами, следственными органами и регистрации снятия таких запретов и арестов;

– в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество (согласно Порядку государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений, утвержденному постановлением Кабинета Министров Украины от 17 октября 2013 года № 868 [9]);

– в Государственном реестре обременений движимого имущества (согласно Порядку ведения Государственного реестра обременений движимого имущества, утвержденному постановлением Кабинета Министров Украины от 5 июля 2004 № 830 [10]) [2, с. 767-771].

Наложение запрета на отчуждение имущества при получении сообщения о смерти лица, которое при жизни составило общее завещание супругов, совершается нотариусом, которым заведено наследственное дело, на экземпляре поданного нотариусу завещания, о чем направляется уведомление нотариусу, который удостоверил завещание. Однако А.В. Коротюк считает, что указанное вызывает некоторые замечания, в частности, в случае не предоставления нотариусу экземпляра общего завещания наложение запрета на отчуждение имущества невозможно, хотя оказывается необходимым для обеспечения надлежащего исполнения воли умершего завещателя. Так, ученый считает, что целесообразно было бы предоставить возможность нотариусу накладывать запрет на отчуждение имущества в таком случае и без предоставления ему экземпляра завещания [1], с чем нельзя не согласиться, поскольку это будет способствовать упрощению указанного нотариального производства.

Таким образом, следует отметить, что нотариусы осуществляют исполнение определения суда об обеспечении иска путем наложения запрета на отчуждение недвижимого имущества, при этом обращаться к государственному исполнителю не требуется.

Дискуссионным остается вопрос указания в определении суда необходимости исполнения данного судебного решения нотариусом. Считаем, что судам необходимо в определении указывать исполнение данного определения не в порядке, предусмотренном законодательством Украины, или в порядке исполнения судебных решений, а указывать исполнение определения о наложении запрета об отчуждении имущества нотариусом.

Поддерживаем мнение ученых, которые видят необходимость специального разрешения вопроса о возможности наложения двух запретов отчуждения имущества, которые могут отличаться моментом их совершения, основаниями и срокам. Так, запрет отчуждения недвижимого имущества, который стал следствием заключенной сделки, не может стать основанием для отказа в регистрации дополнительного запрета отчуждения имущества, например, если такой запрет необходим для обеспечения иска на основании соответствующего определения суда (ст. 153 ГПК Украины) [2, с. 772]. Ведь и основания и дата снятия данных запретов нотариусом тоже вероятно будет отличаться, тем более нотариальное действие по снятию запретов может быть сделано и разными нотариусами.

Выводы. Нотариальные производство по наложению запрета на отчуждение имущества является очень важным нотариальным производством, однако отдельные аспекты данного вопроса являются дискуссионными среди ученых в теории нотариального процесса.

Автором статьи проанализированы понятия, основания, стадии нотариального производства по наложению запрета на отчуждение имущества. Также рассмотрено субъектов и документы, по заявлению и на основании которых совершается данное нотариальное производство.

На основании вышеуказанного считаем необходимым внести изменения в Закон Украины «О нотариате» и предусмотреть более широкий перечень оснований для совершения данного нотариального производства. Однако следует учесть и неисчерпаемый перечень оснований, указанных в Порядке совершения нотариальных действий нотариусами Украины, утвержден-

ном Приказом Министерства юстиции Украины от 22.02.2012 № 296/5.

Нотариус осуществляет наложение запрета на отчуждение недвижимого имущества и движимого имущества, однако глава 10 Закона Украины «О нотариате» называется «Наложение запрета отчуждения недвижимого имущества», что подлежит исправлению.

Считаем, что судам необходимо в определении о наложении запрета на отчуждение имущества указывать исполнение данного определения нотариусом.

Поддерживаем мнение ученых, которые видят необходимость специального разрешения вопроса о возможности наложения двух запретов отчуждения имущества, которые могут отличаться моментом их совершения, основаниями и сроками. Для реализации указанного следует внести соответствующие изменения в нотариальное законодательство Украины.

Список использованной литературы:

1. Научно-практический комментарий к Закону Украины «О нотариате» // А.В. Коротюк. – [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://pidruchniki.com/1180091247453/pravo/nakladannya_zaboroni_vidchuzhennya_neruhomogo_mayna.
2. Теория нотариального процесса: Научно-практическое пособие / Под общ. ред. С.Я. Фурсы. – М.: Алерта; Центр учебной литературы, 2012. – 920 с.
3. Закон Украины «О нотариате» от 02.09.1993 г. № 3425-XII // Ведомости Верховной Рады Украины. – 1993. – № 39.
4. Приказ Министерства юстиции Украины «Об утверждении Порядка совершения нотариальных действий нотариусами Украины» от 22.02.2012 № 296/5. – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12/page>.
5. Гражданский кодекс Украины от 16 января 2003 года № 435-IV // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356.
6. Приказ Министерства юстиции Украины «Об утверждении Инструкции о порядке ведения Государственного реестра обременений движимого



имущества и заполнения заявлений» от 29.07.2004 № 73/5. – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0942-04>.

7. Дякович Н.Н., Юркевич Ю.М. Правовое регулирование порядка наложения запрета отчуждения недвижимого имущества (имущественных прав на недвижимое имущество) и транспортных средств, подлежащих государственной регистрации // Н.Н. Дякович, Ю.М. Юркевич – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://mirn.com.ua/publikaciyi/1-publika-ciya/43-2011-05-30-13-55-49>.

8. Приказ Министерства юстиции Украины «Об утверждении Правил ведения нотариального делопроизводства» от 22.12.2010 № 3253/5. – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1318-10>.

9. Постановление Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их отягощений» от 17 октября 2013 года № 868.

10. Постановление Кабинета Министров Украины «Об утверждении Порядка ведения Государственного реестра обременений движимого имущества» от 5 июля 2004 года № 830. – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/830-2004-p>.

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ КОРЫСТНЫХ ПРЕСТУПЛЕНИЙ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ

Екатерина ПАВЛИШИН,

соискатель кафедры криминологии и уголовно-исполнительного права
Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого

Summary

In an article based on thesis of need for a systematic approach for prevention of mercenary juvenile delinquency in Ukraine, a brief analysis of work in this area to other countries under conditions of globalization processes. The attention is focused on key aspects and areas of preventive work in countries such as Great Britain, France, Germany, Italy and others. Based on international experience of preventive work with minors is analyzed law enforcement in this area, considering experience of these countries most acceptable for Ukraine.

Key words: crime, juvenile delinquency, prevention, international experience, youth crime, mercenary crime, public.

Аннотация

В статье, исходя из тезиса о необходимости системного подхода к предупреждению и профилактике корыстной преступности несовершеннолетних в Украине, проводится краткий анализ работы в этом направлении других стран в условиях глобализационных процессов. Акцентируется внимание на ключевых аспектах и направлениях профилактической работы в таких странах, как Великобритания, Франция, Германия, Италия и др. На основании зарубежного опыта профилактической работы с несовершеннолетними анализируется деятельность правоохранительных органов в этом направлении, считая опыт названных стран наиболее приемлемым для Украины.

Ключевые слова: преступность, преступность несовершеннолетних, предупреждение, зарубежный опыт, молодежная преступность, корыстные преступления, общественность.

Постановка проблемы. Исследования в сфере сравнительной криминологии становятся особенно актуальными, ибо феномен преступности, в том числе и корыстной преступности несовершеннолетних, все далее выходит за пределы национальных рамок и государственных границ, приобретая транснациональный характер.

Произошедшие кардинальные перемены в различных сферах украинского общества оказали непосредственное влияние на динамику преступности, вызвав негативные изменения в ее количественных и качественных характеристиках. Наиболее отчетливо эта взаимосвязь проявилась в показателях корыстной преступности, которая самым тесным образом связана не только с экономической государством, но и с социальной, культурной, политической сферами общества. Социальные и экономические детерминанты, породившие особенности современной преступности, повлекли за собой отрицательные

процессы в преступности несовершеннолетних. Она становится все более дифференцированной, специализирующейся на наиболее доходных видах преступной деятельности, таких как кражи, грабежи и разбои, связанные с проникновением в жилище. Нередко подростками совершаются преступления, которые ранее были присущи в основном взрослым: торговля оружием и наркотиками; приносодержательство и сутенерство; изготовление или сбыт фальшивых денег; мошеннические действия с валютой и ценными бумагами; торговля краденым; вымогательство. Все это указывает на усиление корыстной направленности преступности несовершеннолетних и повышение ее профессионализма.

Актуальность темы. Разные аспекты профилактики и предупреждения преступности несовершеннолетних, в том числе корыстной, изучали как украинские ученые, так и ученые других стран. Среди них можно выделить, прежде всего, та-