

ОКРЕМІ ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ ВЧИНЕННЯ ВИКОНАВЧИХ НАПИСІВ ЩОДО СТЯГНЕННЯ ЗАБОРГОВАНOSTІ З ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА КОРИСТУВАННЯ ДЕРЖАВНИМ ЧИ КОМУНАЛЬНИМ МАЙНОМ

МЕЛЬНИК Ірина Степанівна - кандидат юридичних наук, асистент кафедри нотаріального та виконавчого процесу і адвокатури Київського національного університету імені Тараса Шевченка

УДК 347.961

В статті проаналізовані особливості совершення исполнительных надписей относительно взыскания задолженности по арендной плате за пользование государственным или коммунальным имуществом. Указано на отдельные проблемы, возникающие в практике. Предложены пути решения этих проблем.

Ключові слова: виконавчий напис, нотаріус, державне майно, оренда, заборгованість.

Відповідно до ст.87 Закону України «Про нотаріат» для стягнення грошових сум або витребування від боржника майна нотаріуси вчиняють виконавчі написи на документах, що встановлюють заборгованість. Перелік документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Перелік таких документів, як і власне підстав для застосування виконавчого напису в механізмі захисту прав, визначено постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження переліку документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів» від 29 червня 1999 року № 1172.

Одним з випадків застосування виконавчого напису нотаріуса у механізмі захисту цивільних прав є стягнення заборгованості з орендної плати за користування державним чи комунальним майном. Зазначене вбачається як з п.9 зазначеної постанови Кабінету

Міністрів від 29.06.1999 р., так і з ч. 6 ст.19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», згідно з якою стягнення заборгованості по орендній платі провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

Окремі проблемні питання стягнення заборгованості за виконавчими написами нотаріуса, загалом, та стягнення заборгованості з орендної плати за користування державним чи комунальним майном, зокрема, досліджувалися В.В. Баранковою, Н.В. Безсмертною, Ю. Желіховською, В.В. Комаровим, Л.К. Радзівською, С.Я. Фурсою та іншими. Поміж тим, не усі з цих проблем вирішені наукою нотаріального права. Нотаріальна та судова практика також підтверджує існування окремих проблем у вчиненні виконавчих написів.

Нотаріальне провадження щодо вчинення виконавчого напису про стягнення заборгованості з орендної плати за користування державним та комунальним майном має окремі свої особливості, зокрема, і у порівнянні з іншими випадками вчинення виконавчих написів про стягнення заборгованості за різного роду правочинами.

Для одержання виконавчого напису згідно з п. 9 постанови Кабінету Міністрів України від 29.06.1999 р. нотаріусу подаються: а) оригінал договору оренди; б) засвідчена стягувачем копія рахунка, надісланого боржникові, з відміткою про непогашення заборгованості після вручення письмового попередження.

З наведеного пункту постанови одразу

ж вбачається одна з особливостей вчинення виконавчого напису у цьому випадку, яка полягає, зокрема, в тому, що нотаріус може вчинити виконавчий напис на підставі договору оренди державного чи комунального майна, при укладанні якого не застосовувався нотаріальний порядок посвідчення правочинів. Поміж тим, в інших випадках вчинення виконавчих написів про стягнення заборгованості з різного роду договорів (п.1 постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження переліку документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів»), такий виконавчий напис вчиняється саме на підставі нотаріально посвідчених договорів. Зазначена особливість, на наш погляд, викликає й особливості нотаріального провадження про вчинення виконавчого напису щодо стягнення заборгованості з орендної плати за користування державним чи комунальним майном.

Так, аналізуючи оригінал договору оренди, нотаріус зобов'язаний не тільки визначити порядок та розмір плати за користування державним чи комунальним майном, але й проаналізувати умови договору в цілому на відповідність його змісту вимогам закону. Для порівняння, слід зазначити, що при вчиненні виконавчого напису про стягнення заборгованості за іншими нотаріально посвідченими угодами (правочинами) нотаріус не аналізує правочин на відповідність його змісту вимогам закону, оскільки такі договори були посвідчені нотаріально, а посвідчувальний напис іншого нотаріуса на правочині вже підтверджує відповідність його змісту вимогам закону і спростувати цей факт можна лише в судовому порядку. При цьому, звичайно, що якщо все ж таки договір оренди державного чи комунального майна був нотаріально посвідчений (що законом не вимагається, але за згоди сторін може відбутися), нотаріусу недоцільно проводити аналіз договору оренди на відповідність його вимогам закону.

Базовим нормативно-правовим актом для аналізу змісту договору на відповідність його вимогам законодавства є Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10 квітня 1992 р. Зазначений Закон врегулює особливості змісту договорів

оренди державного майна, визначає істотні його умови, порядок укладення та розірвання, внесення змін до нього тощо.

При аналізі змісту договору нотаріус зобов'язаний перевірити, зокрема, 1) відповідність об'єкту оренди вимогам закону; 2) правосуб'єктність сторін за договором; 3) наявність істотних умов договору.

Об'єктами оренди згідно зі ст. 4 Закону «Про оренду державного та комунального майна» можуть бути: цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць); нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств; майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації); захисні споруди цивільного захисту із збереженням їх цільового призначення. При цьому, не може бути об'єктами оренди значний перелік державного майна, визначеного ч.2 ст.4 цього Закону.

Сторони договору оренди державного чи комунального майна визначаються в залежності від виду об'єкта оренди і його форми власності.

Так, згідно зі ст.5 Закону «Про оренду державного та комунального майна» орендодавцями за договором можуть бути щодо того чи іншого об'єкту: 1) Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва щодо визначених Законом об'єктів; 2) державне підприємство із забезпечення функціонування дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні Державного управління справами; 3) підприємства, установи та організації. Відповідно ж до ст. 6 Закону орендарями за договором можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди державного майна з метою використання його для підприємницької діяльності, обов'язково до укладення договору зобов'язана зареєстру-

ватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

Структура і зміст договорів оренди державного майна повинні відповідати типовим договорам, затвердженим Фондом державного майна України наказом «Про затвердження договорів оренди» від 23 серпня 2000 р. № 1774. Такі типові договори є обов'язковими для їх застосування, а сторони договору не можуть відступати від змісту цих типових договорів, але мають право конкретизувати їх умови (ст. 179 ГК України). Структура і зміст договору оренди комунального майна повинна відповідати типовим договорам, затвердженим органами місцевого самоврядування, а загалом, при вчиненні виконавчого напису про стягнення заборгованості з орендної плати за користуванням комунальним майном нотаріусу необхідно застосовувати також і інші нормативні акти органу місцевого самоврядування з питань оренди майна.

У разі, якщо предметом договору оренди державного чи комунального майна є будівлі або інші капітальні споруди чи їх окремі частини, нотаріус повинен перевірити, чи зареєстроване право оренди цього майна відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Для цього нотаріус повинен обов'язково дослідити витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Якщо поданий нотаріусу договір оренди державного або комунального майна не відповідає, на думку нотаріуса, вимогам законодавства, то він зобов'язаний відмовити у вчиненні виконавчого напису з підстав, передбачених законодавством. Підставами для відмови, які нотаріус може застосовувати та які залежать від дефекту самого договору, є або ж п.1 ч.1 ст.49 Закону «Про нотаріат» (вчинення нотаріальної дії суперечить законодавству) або ж ч.3 ст.47, п.9 ч.1 ст.49 Закону «Про нотаріат» (документи, подані для вчинення нотаріальної дії, не відповідають вимогам законодавства).

Якщо ж за результатами аналізу договору оренди нотаріус зробить висновок про відповідність цього договору вимогам законодавства, то наступним етапом його аналізу є аналіз засвідченої стягувачем копії рахунка, надісланого боржникові, з відміткою про непогашення заборгованості після вручення

письмового попередження. Існування цього документа як обов'язкового в переліку документів, на підставі яких вчиняється виконавчий напис про стягнення заборгованості за договором оренди державного чи комунального майна, є, на наш погляд, не зовсім обґрунтованим.

Так, загалом однією з умов вчинення виконавчого напису є безспірність заборгованості, що стягується [1, с. 213]. Згідно з ч.1 ст.88 Закону «Про нотаріат» нотаріус вчиняє виконавчі написи лише у разі, якщо подані документи підтверджують таку безспірність. Поміж тим, копія рахунка, надісланого боржникові, з відміткою про непогашення заборгованості після вручення письмового попередження не може бути доказом безспірності стягуваної заборгованості, оскільки такий рахунок складається заінтересованою особою (стягувачем) і не може однозначно підтверджувати ні безспірність суми заборгованості, ні навіть наявність самого факту заборгованості. При цьому, не надає цьому доказу більшої доказової сили і відмітка стягувача на ньому про непогашення заборгованості після вручення письмового попередження.

Так, рішенням господарського суду міста Києва від 06.08.2013 р. було визнано таким, що не підлягає виконанню, виконавчий напис нотаріуса щодо стягнення з приватного вищого навчального закладу «Європейський університет» грошових коштів в розмірі 60 558,26 грн. на користь комунального підприємства «Київжитлоспецексплуатація» за договором оренди майна. Підставою для цього стало те, що на момент вчинення виконавчого напису у боржника була відсутня заборгованість з орендної плати. Як вказав суд у рішенні, позивачем за увесь період дії договору оренди «було загалом сплачено на користь відповідача 197 837,54 грн. в якості орендної плати саме за оренду приміщень, але відповідачем неправомірно частину перерахованих коштів за оренду нежилых приміщень було зараховано як сплачені кошти за оренду землі, хоча за оренду землі позивач сплачував за окремим договором оренди землі, укладеним з Київською міською радою, на підтвердження чого ним надано відповідні платіжні доручення» [2]. Відтак, фактично підставою для визнання виконавчого напису таким, що

не підлягає виконанню, стала неправдивість наданої нотаріусу копії рахунка, надісланого боржникові, з відміткою про непогашення заборгованості після вручення письмового попередження. Поміж тим, цей рахунок повинен був безспірно підтверджувати заборгованість, чого, на жаль, у цій справі не відбулося.

Вважаємо, що з метою підтвердження безспірності заборгованості доцільно було б передбачити як документ, що її підтверджує, не копію рахунка, надісланого боржникові, з відміткою про непогашення заборгованості, а довідка банку про усі платежі, що перераховані боржником стягувачу за договором оренди. Такий документ матиме більшу доказову силу у нотаріальному провадженні та більш «якісно» підтвердить безспірність заборгованості, що стягується за виконавчим написом.

Поміж тим, на даний час, не дивлячись на зазначене нами, засвідчена стягувачем копія рахунка, надісланого боржникові, з відміткою про непогашення заборгованості після вручення письмового попередження визначена постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження переліку документів, за якими стягнення заборгованості провадиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів» як обов'язковий документ, а отже, в нотаріальному процесі цей документ визнається документом, що підтверджує безспірність заборгованості. З метою запобігти пред'явленню в майбутньому позову до стягувача про визнання виконавчого напису таким, що не підлягає виконанню, нотаріус зобов'язаний, на наш погляд, детально перевіряти правильність визначення суми заборгованості та за необхідності витребувати від стягувача додаткові документи (зокрема, й довідку банку).

Особливої уваги при вчиненні виконавчого напису щодо стягнення заборгованості з орендної плати за користування державним та комунальним майном, на наш погляд, потребує питання про строки давності, в межах яких може відбутися стягнення заборгованості.

Так, згідно зі ст.88 Закону України «Про нотаріат» нотаріус вчиняє виконавчі написи за умови, що з дня виникнення права вимоги минуло не більше трьох років, а у відносинах

між підприємствами, установами та організаціями – не більше одного року. Якщо для вимоги, за якою видається виконавчий напис, законом встановлено інший строк давності, виконавчий напис видається у межах цього строку.

Через нотаріальний процес як форму реалізації правовідносин в основному реалізуються норми цивільного законодавства (в широкому розумінні). Аналіз цивільного законодавства надає можливість зробити висновок, що термін строк давності використовується тільки в Законі України «Про нотаріат», а отже, що строк давності і строк позовної давності не тотожні поняття, оскільки позовна давність – це строк звернення до суду.

Таке правове регулювання на практиці призводить, наприклад, до того, що для фізичної особи позовна давність для вимог про стягнення пені в судовому процесі – один рік, а строк давності в нотаріальному процесі – три роки. Також недоцільним, на нашу думку, є скорочений строк давності в один рік, в порівнянні з строком позовної давності - три роки, для вимог про стягнення заборгованості для підприємств, установ та організацій.

Поміж тим, на наш погляд, в Законі України «Про нотаріат», по-перше, некоректно вжито термінологію і, по-друге, його норми просто не були приведені у відповідність до нового цивільного законодавства при його зміні.

Так, згідно зі ст. 71 ЦК 1963 року в редакції, яка діяла станом на вересень 1993 року (момент прийняття Закону України «Про нотаріат»), загальний строк для захисту права за позовом особи, право якої порушено (позовна давність), встановлюється в три роки, а за позовами державних організацій, колгоспів та інших кооперативних та громадських організацій один до одного – в один рік. Законом України «Про внесення змін до статті 71 Цивільного кодексу України» від 11.07.1995 року було внесено зміни до ст.71 ЦК України та остання була викладена в такій редакції: «Загальний строк для захисту права за позовом особи, право якої порушено (позовна давність), встановлюється в три роки». Відповідно до ст.257 вже діючого ЦК України загальна позовна давність встановлюється

АНОТАЦІЯ

У статті проведено аналіз особливостей вчинення виконавчих написів щодо стягнення заборгованості з орендної плати за користування державним чи комунальним майном. Вказано на окремі проблеми, що виникають у практиці. Запропоновано шляхи вирішення цих проблем.

тривалістю у три роки. При цьому, для окремих видів вимог законом може встановлюватися спеціальна позовна давність: скорочена або більш тривала порівняно із загальною позовною давністю (ч.1 ст.258 ЦК). Позовна давність в один рік застосовується, зокрема, до вимог про стягнення неустойки (штрафу, пені) (ч.2 ст.258 ЦК).

Відтак, аналіз діючого та того, що вже втратило чинність, цивільного законодавства, свідчить про те, що нотаріальне процесуальне законодавство (Закон України «Про нотаріат») просто не було своєчасно змінено при зміні цивільного законодавства, а відтак на сьогодні суперечить діючому цивільному законодавству. У зв'язку з цим, нотаріус, на наш погляд, при вирішенні цього питання повинен керуватися положеннями діючого ЦК щодо позовної давності та вчиняти виконавчий напис у межах трьох років навіть у відносинах між юридичними особами. Поміж тим, при цьому ним не повинні застосовуватися інші положення цивільного законодавства, наприклад, щодо переривання позовної давності, передбачені ст.264 ЦК, оскільки з'ясування усіх цих питань вже надає стягненню спірного характеру.

Так, при розгляді справи за позовом фізичної особи-підприємця Особа_3 до Управління комунального майна виконкому Бердичівської міської ради, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні відповідача – приватний нотаріус Бердичівського міського нотаріального округу Манелюк М.І., про визнання виконавчого напису приватного нотаріуса таким, що не підлягає виконанню, господарський суд Житомирської області вказав у своєму рішенні від 16.06.2010 року, що суд не приймає до уваги як обґрунтування вчинення спірного виконавчого напису в межах строків, встановлених чинним законодавством, посилання

SUMMARY

The article analyzes the features of the commission executive notes regarding recovery of arrears of rent for the use of state or municipal property. Specified on individual problems arising in practice. The ways of solving these problems.

відповідача на положення ст.264 ЦК України, оскільки зазначена норма ЦК регулює питання строків позовної давності, а ст.88 Закону України «Про нотаріат» регламентовано одну з умов вчинення нотаріусом виконавчого напису, а саме – вчинення напису протягом одного року з дня виникнення права вимоги [3]. Вважаємо у цій справі загалом правильним висновок суду щодо неможливості застосування нотаріусом при вчиненні виконавчого напису ст.264 ЦК про переривання позовної давності, поміж тим, у частині розрізнення строків, передбачених ст.88 Закону «Про нотаріат», та позовної давності, цей висновок, на наш погляд, є необґрунтованим. Стаття 88 Закону «Про нотаріат» має на увазі саме позовну давність за відповідними грошовими вимогами.

Враховуючи наведене, вважаємо, що положення Закону України «Про нотаріат» щодо умов вчинення виконавчих написів - (у частині строків вчинення виконавчого напису) потребують узгодження з діючими положеннями ЦК щодо позовної давності.

Проведене нами дослідження охарактеризувало особливості вчинення виконавчих написів щодо стягнення заборгованості з орендної плати за користування державним чи комунальним майном. Сподіваємося, що зроблені нами пропозиції щодо поліпшення правового регулювання цих питань та нотаріальної практики, призведуть загалом до більш ефективного застосування нотаріального процесуального законодавства.

Література:

1. Комаров В.В. Нотаріат в Україні : підручник / В.В. Комаров, В.В. Баранкова. – Х. : Право, 2011. – 384 с.
2. Єдиний державний реєстр судових рішень // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/32988696>
3. Єдиний державний реєстр судових рішень // [Електронний ресурс]. – Режим досту-