СПОДІН Андрій Ігорович
аспірант кафедри цивільного та господарського права Національного університету біоресурсів і природокористування України
(м. Київ, Україна)

ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД ДОТРИМАННЯ НОРМ ПРАВА ПІД ЧАС ПРИМУСОВОЇ РЕАЛІЗАЦІЇ МАЙНА БОРЖНИКІВ

Процес примусового позбавлення боржників (фізичних або юридичних осіб) права власності на майно, яке їм належить, шляхом проведення аукціонів з продажу їх майна за допомогою електронних систем, в країнах Європи, та можливість ознайомитися з міжнародним досвідом правового врегулювання зазначеного питання, основне завдання цієї роботи.

Сучасний стан проблеми, піднятої в цій роботі, на українському рівні: потребує додаткового дослідження та наукових напрацювань, оскільки, в українському законодавстві станом на сьогодні достатнім чином на законодавчому рівні не сформовано єдиного підходу до механізму, який би дозволяв з повною впевненістю позбавляти осіб права власності, яке гарантується їм Конституцією України. Сфера застосування електронних ресурсів для такого позбавлення осіб належного їм права власності в нашій країні існує та функціонує, однак, й досі залишається багато питань до захисту прав учасників таких електронних аукціонів, як з боку боржників (або ж юридичних осіб чиє майно відчужують внаслідок ліквідації) так і з боку організаторів чи учасників таких аукціонів.

На сьогоднішній день існує ситуація, за якої відчутним є зниження вартості відчужуваної нерухомості, і пов'язано це з тим, що покупці переважно купують нерухомість, яка добровільно виставляється власниками на продаж, та не бажають зіштовхуватися з проблемами, які можуть статись під час придбання примусово реалізованого майна. Після аналізу ризиків придбання з торгів приватного житла, науковцями встановлено певні відмінності між

регіонами, де реалізується відчужуване майно. Крім цього, існують прямі та непрямі наслідки ліквідності через добровільну участь власників домоволодінь під час примусової реалізації або навпаки, у випадку їх бездіяльність чи оскарження примусової реалізації. Низька ліквідність (в тому числі через неприваблиле розташування об'єкта реалізації) збільшує невизначеність під час оцінки ціни реалізації активу, і це призводить до того, що вплив ліквідності на невизначеність посилюється і при зверненні стягнення [1].

Норвегія представляє особливий інтерес як ринок для вивчення наслідків ліквідності ринку, оскільки ліквідність ринку широко варіюється в залежності від регіону, але з однаковим для всіх регіонів процесом стягнення майна та режимом збору даних боржників. Процедура звернення стягнення може початися вже через 14 днів після оголошення особи банкрутом. Типовий процес стягнення майна включає в себе прострочене отримання банком повідомлення через 14 днів після оплати боргу боржником, слідом за цим відбувається надсилання листа боржникові про примусове стягнення на тридцятий день банкрутства особи.

Здебільшого іпотечні кредити передаються колекторському агентству через 48 днів після виникнення боргу, а провадження у справі про звернення стягнення триває через судові процеси, близько 60-ти днів з моменту оголошення особи банкрутом. Після цієї дати суд може призначити помічника (зазвичай агента з продажу нерухомості або адвоката) для продажу майна. Час між термінами виплати та звернення стягнення зазвичай перевищує 90 днів. Цей період залежить від ступеня кооперації боржника і місцевого ринку нерухомості. Власники нерухомості, які отримують право викупу, також можуть вибрати призначення свого агентства нерухомості та брати участь з кредиторами, щоб мінімізувати втрати, рекламуючи нерухомість як добровільний продаж. У цьому випадку покупець має кращий регрес у разі

пошкодження майна, і пропозиції учасників аукціону не повинні проходити процес оскарження в суді.

Якщо власники нерухомості мають великі незабезпечені борги після відчуження їх арештованої нерухомості і мають обмежені можливості для оплати цих боргів, вони можуть претендувати на судове врегулювання заборгованості. Примусові продажі в Норвегії ґрунтуються на принципах англійського аукціону, а саме: відбувається реклама арештованого майна, яке запропоноване для продажу та здійснюються його публічні перегляди. Але варто зазначити, що вони мають деякі відмінності: учасник з найвищою ставкою в аукціоні повинен чекати близько шести тижнів, цей час потрібен, щоб суд визнав аукціон таким, що відбувся та для затвердження продажу майна.

Продаж арештованого майна несе великі ризики для покупця, оскільки, покупець не матиме змоги згодом вимагати скасування відповідної угоди купівлі-продажу арештованого майна з аукціону, допускаються лише відшкодування покупцеві втрат внаслідок допущених помилок і упущень під час підготовки арештованого майна до розміщення на аукціоні. [2].

В Нідерландах, сім'ї, які змушені стикнутися з проблемами скрутного фінансового становища через непередбачуване зниження цін на житло, на 21% рідше змінюють місце проживання порівняно з сім'ями, які підтримують власний капітал у прийнятному стані. Наявність значної кількості домогосподарств з незадовільним фінансовим станом власного капіталу викликає занепокоєння як на приватному рівні, так і на соціальному. На приватному рівні падіння вартості нерухомого майна за рахунок якого сформований родинний капітал може спричинити суттєві обмеження для бюджету [3].

Особистий борг – це пристрій, що збільшує свободу вибору, але вбудований у моральні та правові рамки, який конструює людей як

індивідуалізованих фінансових суб'єктів. У Чеській Республіці, у 2021 році 10 відсотків дорослого населення зіткнулися з законним примусовим стягненням боргів, що значно порушило їхнє економічне становище. Аналізуючи 84 стенограми парламентських дебатів та 32 документи з оцінки регуляторного впливу, пов'язані із законами про споживче кредитування та списання боргів, встановлено неоднозначність та складність управління боргом та роль держави в цьому процесі. Незважаючи на те, що було прийнято дві основні ролі держави – каральну та захисну – дискурс політиків утворює своєрідний континуум, змішуючи різні моральні логіки, приписуючи численні обов'язки (індивідуальні, державні та приватні) та інтенсивно обговорюючи категорію гідності боржника. Акцентуючи увагу на фінансовій освіті як на інструменті вирішення передбачуваних провалів ринку (хижацьке кредитування), фінансіалізована логіка та структури підтверджуються, хоча й залишають певні дискурсивні простори для перегляду переговорів та потенційного опору таким державним функціям [4].

Зазначені матеріали щодо досвіду країн ЄС з дотримання норм права під час примусової реалізації майна боржників дозволяють провести порівняльний аналіз із правовою практикою нашої країни, виявити сильні та слабкі сторони національної системи, а також визначити потенційні шляхи вдосконалення правового регулювання та процедур виконання для законодавства України.

Список використаних джерел:

1. Ендре Дж. Рейте, А. Оуст (2023). Як множинні кредитори, ринкова ліквідність та участь власників житла впливають на знижки при зверненні стягнення. Дослідницька площа.

2. Олауссен, Дж. Олаф, А. Ауст, О. Якоб Сунстебу (2018). Поведінка на торгах на ринку житла за різних ринкових умов. Журнал ризиків та фінансового менеджменту.

3. С. ван Велдхуйзен, Б. Фогт, Б. Вугт (2020). Негативний власний капітал зменшує мобільність домогосподарств: Докази з адміністративних даних. Журнал економіки житла.

4. Т. Самец (2023). Захищати чи карати боржників? Дискурс політиків щодо ролі держави в управлінні особистими боргами. Нова політична економія.

Міністерство освіти і науки України

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Юридичний факультет

Кафедра цивільного та господарського права

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ПРИВАТНОПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ В УМОВАХ ЄВРОІНТЕГРАЦІЇ

тези доповідей учасників ІІІ Міжнародної науково-практичної конференції присвяченої 127 річниці заснування Національного університету біоресурсів і природокористування України

(м. Київ, 15 травня 2025 р.)

Київ 2025

УДК 347.1:347.9:346.1:341.9(477+4)

За зміст та якість матеріалів відповідальними є автори публікацій.

Актуальні питання приватноправового регулювання в умовах євроінтеграції: тези доповідей учасників ІІІ Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 127-річниці заснування Національного університету біоресурсів і природокористування України (м. Київ, 15 травня 2025 року.) / За заг. ред. проф. О.Ю. Піддубного. Київ, 2025. 234 с.

У збірнику розміщено тексти наукових доповідей, присвячених дослідженню актуальних питань у сфері приватного права в Україні та перспектив його розвитку і вдосконалення в контексті євроінтеграції.

Розраховано на науковців, викладачів, аспірантів та здобувачів наукового ступеню, а також суддів, адвокатів та практикуючих юристів, спеціалістів у сфері приватного права.