

Є. В. СТЕПАНОВ

Євген Віталійович Степанов, кандидат юридичних наук, адвокат, керуючий партнер АО «Батюк, Степанов і партнери»

ЩОДО ОКРЕМИХ ПРАВОВИХ АСПЕКТІВ МЕХАНІЗМУ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ В ПОЗАСУДОВОМУ ПОРЯДКУ

Серед усіх видів забезпечення виконання грошових зобов'язань важливе місце належить іпотеці, що обумовлюється не лише предметом, який виступає в якості гарантії виконання зобов'язання, а й значним поширенням вказаного виду договорів у банківській та фінансовій сфері.

Одними із найбільш актуальних проблем практики застосування законодавства України про іпотеку є питання, пов'язані із задоволенням вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки. Актуальність цієї проблематики обумовлена насамперед недосконалістю правового регулювання окремих аспектів, пов'язаних зі зверненням стягнення на предмет іпотеки та в ряді випадків – суперечливою судовою практикою зі спорів зазначеної категорії. Окремий комплекс проблем у регулюванні розглядуваних правовідносин внесла й нова процедура державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (державна реєстрація прав), запроваджена у 2016 р., яка, з одного боку, значно полегшила процедури звернення стягнення на предмет іпотеки в позасудовому порядку, але, з іншого боку, по суті поставила у нерівне становище боржника (або його майнового поручителя) і кредитора.

Окреслене коло проблем, на наш погляд, створює передумови не лише для порушення прав власників об'єктів нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці, а й для самих кредиторів, оскільки внаслідок задоволення судами позовів про визнання недійсними рішень державних реєстраторів та визнання протиправними їхніх дій, це неодмінно буде тягнути за собою відновлення попереднього становища власника майна і, відповідно, затягувати процедури задоволення грошових вимог кредиторів.

Вбачається, що вирішення організаційно-правових проблем, які виникли вже на даному етапі застосування нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», неможливе і без науково-теоретичного їх осмислення, що дасть змогу в майбутньому розробити шляхи вирішення цих питань та удосконалити процедуру правового регулювання у цій сфері.

У контексті даної статті наша увага буде зосереджена на розгляді окремих правових аспектів організаційно-правового механізму переходу прав власності на предмет іпотеки саме за договорами про задоволення вимог іпотекодержателя.

Інститут договірних відносин займає особливе місце в цивілістичній науці. Проблемам цієї сфери присвячена велика кількість робіт, серед яких значна увага була приділена в тому числі іпотеці. Ще в дореволюційних роботах таких юристів, як Л. В. Ганговер, Г. Деренбург, А. С. Звоницький, І. А. Покровський, Г. Ф. Шершеневич та інших досліджувалися питання, пов'язані з правовим регулюванням іпотеки. Подальше осмислення правових проблем у цьому напрямі було зроблено в роботах М. І. Брагінського, В. В. Вітрянського, Б. М. Гонгало, В. С. Ема, В. А. Рibaкова та багатьох інших. Серед сучасних досліджень у сфері проблем зобов'язального права загалом та забезпечення виконання зобов'язань зокрема варто передусім звернути увагу на роботи Т. В. Бондар, О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця, Р. А. Майданика, Я. М. Шевченко, С. І. Шимон та багатьох інших вітчизняних вчених.

Разом із тим, не зважаючи на великий масив досліджень проблематики, пов'язаної з правовим регулюванням іпотеки, подальшого наукового осмислення потребують питання правового регулювання, пов'язаних із процедурою звернення стягнення на предмет іпотеки для задоволення забезпечених нею вимог кредитора.

Сучасна ринкова економіка не може функціонувати без кредитних відносин, при цьому ці відносини будуються на основі надання кредитних коштів за умови їх повернення з певним інтересом для кредитодавця в майбутньому. У будь-якому зобов'язанні (крім, мабуть, тих, що повністю виконуються в момент укладання договору) завжди існує ризик невиконання або неналежного виконання своїх обов'язків боржником, а відтак – завдання матеріальної шкоди кредиторів¹.

За змістом частини першої ст. 546 Цивільного кодексу України застава є одним із видів забезпечення виконання зобов'язання².

Окремим видом застави є іпотека як застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи (частина перша ст. 575 Цивільного кодексу України).

Природа іпотеки полягає у забезпеченні можливості кредитора у разі невиконання зобов'язання, забезпеченого іпотекою, одержати задоволення вимог за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника. Будучи за своїм правовим змістом заставою, іпотечні правовідносини врегульовані нормами параграфа 6 (ст.ст. 572–593) глави 49 Цивільного кодексу України та спеціальним законом.

У ст. 1 спеціального Закону України «Про іпотеку» дається більш широке визначення цього виду застави, відповідно до якого іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника в порядку, встановленому цим Законом³.

Іпотека є найбільш надійним способом забезпечення захисту майнових прав кредитора. Водночас, як наголошує В. М. Єрмоленко, висока вартість нерухомих речей та особливості їх природи як економічного блага потребують функціонування якісних та ефективних юридичних механізмів охорони та захисту прав учасників суспільних відносин, предметом яких є нерухомі речі⁴.

Варто погодитися з твердженням наведеного автора і про те, що досить тривалий час охоронні функції в обороті нерухомості виконує інститут державної реєстрації, який поступово еволюціонує і вдосконалюється з розвитком усїєї вітчизняної правової системи⁵.

Разом із тим, як зазначає С. О. Слободянюк, сучасне законодавство не завжди відзначається чіткістю у правовому регулюванні державної реєстрації прав на нерухомість, що створює труднощі при правозастосуванні⁶.

Реалізація права звернення на предмет іпотеки за договором про задоволення вимог іпотекодержателя завжди пов'язана з фактичним позбавленням права власності на нерухоме майно у позасудовому порядку. І хоча таке позбавлення права власності здійснюється на підставі раніше обумовленої згоди власника цього майна, відповідний правовий механізм, пов'язаний з переходом у позасудовому порядку права власності від іпотекодавця до іпотекодержателя з правого боку має бути бездоганим, з огляду на загальні положення про захист права власності в нашій державі, що закріплені в Основному Законі та Цивільному кодексі України.

Так, відповідно до ч. 3 ст. 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним⁷.

У розрізі досліджуваної проблематики слід наголосити, що положення ст. 41 Конституції України, як норми прямої дії, визначає, що позбавлення права власності на предмет іпотеки має відбуватися виключно і в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

Згідно з положеннями ст.ст. 33, 37 Закону України «Про іпотеку» умовою звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття іпотекодержателем прав власності на нього є наявність договору про задоволення вимог іпотекодержателя⁸. Такий договір може бути складений сторонами як окремий документ або викладений ними шляхом відповідного письмового застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками.

Т. В. Бондар звертає увагу на те, що оформлення передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки договором про задоволення вимог іпотекодержателя (ст. 37 Закону України «Про іпотеку») є однією з особливостей виконання цього різновиду забезпечувального зобов'язання, яке відрізняє його від виконання забезпечувального зобов'язання, що випливає із застави⁹.

Крім Закону України «Про іпотеку» організаційно-правовий механізм набуття права власності на предмет іпотеки за договором про задоволення вимог іпотекодержателя визначається Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»¹⁰ та постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якою затверджений Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно¹¹.

Доцільним є навести думку Д. Е. Федорчука, який вказує на те, що щодо іпотеки законодавець вимагає від іпотекодержателя вжити обов'язкових попередніх заходів перед тим, як починати будь-яку процедуру звернення стягнення¹².

Нині виникає чи не найбільша кількість проблем у застосуванні відповідних норм з боку саме державних реєстраторів. Частково це обумовлюється недосконалістю відповідного правового механізму, а частково – неправильним застосуванням окремих положень самими державними реєстраторами. Як вказує зокрема В. М. Єрмоленко, незважаючи на досить тривалу історію становлення й функціонування в правовій системі України інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, на сьогоднішній день він перебуває на етапі активного реформування¹³, і цей процес, на нашу думку, ще є далеким від свого завершення. Водночас, виходячи зі змісту ст. 182 Цивільного кодексу України, саме з проведенням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно законодавець пов'язує момент виникнення права власності на нього у нового власника¹⁴.

Виходячи із практики застосування судами законодавства України про іпотеку автор вважає, що чинне нині законодавство України, яке регулює питання реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна, встановлює далеко не повний перелік документів, що дозволяє державному реєстратору прийняти законне та об'єктивне рішення про набуття права власності на предмет іпотеки за договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Відповідно до п. 57 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, також подаються: 1) копія письмової вимоги про усунення порушень, надіслані іпотекодержателем іпотекодавцю та боржникові, якщо

він є відмінним від іпотекодавця; 2) документ, що підтверджує наявність факту завершення 30-денного строку з моменту отримання іпотекодавцем та боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмової вимоги іпотекодержателя у разі, коли більш тривалий строк не зазначений у відповідній письмовій вимозі; 3) заставна (якщо іпотечним договором передбачено її видачу)¹⁵.

Вимога щодо необхідності подання зазначених документів іпотекодержателем кореспондується зі встановленим порядком задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки, передбаченим розділом V Закону України «Про іпотеку», але, на нашу думку, цей перелік документів не є вичерпним.

Виходячи з аналізу інших положень нормативно-правових актів, які регулюють питання, що розглядається, та які наводилися вище, можна дійти висновку щодо необхідності надання державному реєстратору також інших документів, які дозволять йому прийняти законне та обґрунтоване рішення щодо державної реєстрації прав.

На наш погляд такими обов'язковими документами повинні бути зазначені: кредитний договір, що підтверджує факт виникнення грошового зобов'язання за основним договором, так як сама по собі іпотека є засобом забезпечення відповідного грошового зобов'язання; платіжний документ, який підтверджує факт виконання кредитором зобов'язання з видачі грошових коштів боржникові, які забезпечуються іпотечним договором; обґрунтований розрахунок суми заборгованості на дату набуття предмета іпотеки у власність, а також, якщо це передбачено умовами договору – письмове рішення іпотекодержателя про придбання предмета іпотеки у власність.

Необхідно звернути увагу й на те, що у п. 57 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень не конкретизуються докази щодо підтвердження факту надіслання іпотекодержателем іпотекодавцю та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмової вимоги про усунення порушень, що, на наш погляд, також є суттєвою прогалиною.

За наслідком вчинення реєстраційних дій вищезазначені документи (у тому числі тих, закріплення обов'язку подання яких пропонується автором) мають долучатися як до матеріалів реєстраційної справи у паперовій формі, так і до матеріалів справи в електронній формі.

Приймаючи рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя, державний реєстратор зобов'язаний переконатися, чи не передбачено положеннями відповідного договору інших умов, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення прав власності на предмет іпотеки.

Лише після отримання всіх необхідних документів, які з достовірністю свідчать про наявність законних підстав для проведення державної реєстрації речових прав на предмет іпотеки, державний реєстратор має підстави для ухвалення рішення про державну реєстрацію прав.

Отже, можемо зробити висновок, що новий концептуальний підхід до системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що було запроваджено з травня 2016 р., потребує якісно нового забезпечення прав власника нерухомого майна, в тому числі того, що є предметом іпотеки. Спрощення порядку реалізації права звернення на предмет іпотеки в рахунок виконання основного боргового зобов'язання повинно узгоджуватися з дієвим механізмом захисту права попереднього власника, оскільки існуюча на сьогодні процедура державної реєстрації не повною мірою забезпечує захист і охорону прав та інтересів власників та користувачів нерухомого майна, зокрема через недобросовісну діяльність так званих «чорних нотаріусів», які користуючись недосконалістю окремих норм чинного законодавства України, а в ряді випадків – прямо їх порушуючи, приймають рішення та вносять записи до реєстру, що протиправно позбавляють права власності на предмет іпотеки. Як свідчить зокрема судова практика, наявні прогалини в законодавстві не зводять до мінімуму можливості недобросовісних осіб реєструвати на себе право власності, яке їм не належить, що тягне за собою в подальшому проведення такими особами незаконних операцій з цією нерухомістю.

Вирішення вказаних проблем можна досягнути передусім шляхом внесення змін і доповнень до нормативно-правових актів, які регулюють питання державної реєстрації прав власності на нерухоме майно.

Чинне законодавство України, яке регулює питання реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна, встановлює недостатній перелік обов'язкових документів, а це не завжди дозволяє державному реєстратору прийняти законне та об'єктивне рішення щодо набуття права власності на предмет іпотеки на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя. Вбачається за доцільне доповнити перелік обов'язкових документів, які необхідно подати іпотекодержателю для реєстрації права власності на предмет іпотеки на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя, зокрема наступними: 1) кредитним договором, що підтверджує факт виникнення грошового зобов'язання за основним договором; 2) платіжним документом, який підтверджує факт виконання кредитором (іпотекодержателем) зобов'язання з видачі грошових коштів по кредитному або іншому договору боржникові; 3) обґрунтованим письмовим розрахунком суми заборгованості на дату набуття предмета іпотеки у власність іпотекодержателем та, якщо це передбачено умовами договору, – письмовим рішенням іпотекодержателя про придбання предмета іпотеки у власність.

Крім того, вважаємо за доцільне конкретизувати в чинному законодавстві України докази, які підтверджують факт надіслання іпотекодержателем іпотекодавцю та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця письмової вимоги про усунення порушень та доказів її отримання. Зазначене можливо реалізувати через посилення на відповідні правові норми Правил надання послуг поштового зв'язку, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 5 березня 2009 р. № 270.

Вбачається, що викладені вище пропозиції можуть бути реалізованими шляхом внесення відповідних змін до п. 57 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127).

Наряду з вищевикладеним необхідним є, на нашу думку, закріплення в чинному законодавстві України обов'язку державного реєстратора інформувати іпотекодавця про прийняте ним рішення щодо відповідного об'єкта нерухомого майна та встановлення строку вступу рішення державного реєстратора у законну силу із обов'язковим наданням терміну попередньому власнику на його оскарження в порядку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Також необхідним є посилення юридичної відповідальності державних реєстраторів і передусім приватних нотаріусів як спеціальних суб'єктів, на яких покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно, за прийняття ними протиправних рішень у сфері державної реєстрації, що можна реалізувати шляхом внесення певних змін і доповнень до відповідних нормативно-правових актів, передусім до Законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про нотаріат», Кодексу України про адміністративні правопорушення та Кримінального кодексу України.

Окреслене, на нашу думку, допоможе суттєво підвищити захист інтересів як іпотекодержателів, так і іпотекодавців при здійсненні процедур, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на предмет іпотеки в позасудовому порядку.

¹ Федорчук Д. Е. Забезпечення виконання зобов'язань: навч. посіб. / Д. Е. Федорчук. – Донецьк, 2007. – С. 21.

² Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

³ Про іпотеку : Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 38. – Ст. 313.

⁴ Єрмоленко В. М. Організаційно-правове забезпечення системи реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень / В. М. Єрмоленко, Н. В. Ісаченко. – К., 2013. – С. 7.

⁵ Там само.

⁶ Слободянюк С. О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: моногр. / С. О. Слободянюк. – К., 2013. – С. 236.

⁷ Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1996. – № 30. – Ст. 141.

⁸ Про іпотеку : Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 38. – Ст. 313.

⁹ Бондар Т. В. Договірні зобов'язання в цивільному праві: (Заг. Положення) : навч. посіб. / Т. В. Бондар. – К., 2007. – С. 217.

¹⁰ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004. – № 51. – Ст. 553.

¹¹ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : постанова Кабінету Міністрів України : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd?docid=248747864>

¹² Федорчук Д. Е. Забезпечення виконання зобов'язань: навч. посіб. / Д. Е. Федорчук. – Донецьк, 2007. – С. 21.

¹³ Єрмоленко В. М. Організаційно-правове забезпечення системи реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень / В. М. Єрмоленко, Н. В. Ісаченко. – К., 2013. – С. 7.

¹⁴ Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

¹⁵ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : постанова Кабінету Міністрів України : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd?docid=248747864>

Резюме

Степанов Є. В. Щодо окремих правових аспектів механізму набуття права власності на предмет іпотеки в позасудовому порядку.

У даній статті досліджуються проблемні питання, пов'язані з організаційно-правовим механізмом набуття права власності на предмет іпотеки в позасудовому порядку (шляхом задоволення вимог іпотекодержателя на підставі відповідного договору).

Ключові слова: власність, іпотека, реєстрація, нерухомість, державний реєстр.

Резюме

Степанов Е. В. Касательно отдельных правовых аспектов механизма приобретения права собственности на предмет ипотеки во внесудебном порядке.

В данной статье исследуются проблемные вопросы, связанные с организационно-правовым механизмом приобретения права собственности на предмет ипотеки во внесудебном порядке (путем удовлетворения требований ипотекодержателя на основании соответствующего договора).

Ключевые слова: собственность, ипотека, регистрация, государственный реестр.

Summary

Stepanov Ie. On certain legal aspects of the mechanism of acquisition of the title to a mortgaged property without legal proceedings.

The article examines problematic issues relating to the procedural and institutional mechanism of acquisition of the title to a mortgaged property without legal proceedings (through satisfaction of claims of the mortgagee on the basis of the relevant agreement).

Key words: property, mortgage, registration, real estate, public registry.