

УДК 347.276:347.466:347.952.1(477)

С.В. МИРОСЛАВСЬКИЙ,

канд. юрид. наук, доц., Навчально-науковий інститут бізнес-технологій

Сумського державного університету

О.О. КОВТУН,

Навчально-науковий інститут права

Сумського державного університету

ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ: СУЧАСНІ ПРАВОВІ РЕАЛІЇ В УКРАЇНІ

Ключові слова: іпотека, іпотечний договір, предмет іпотеки, звернення стягнення на предмет іпотеки

З урахуванням сучасного соціально-економічного становища населення іпотека в Україні стає все більш популярним і альтернативним механізмом забезпечення виконання зобов'язань. Нестабільна політична, соціально-економічна, валютна, інфляційна ситуація в державі негативно впливає на фінансову спроможність боржників виконувати свої зобов'язання за кредитними договорами з іпотечним механізмом. У зв'язку з цим прослідковується стійка тенденція до постійного зростання звернення кредитором (іпотекодержателями) стягнення на майно, що є предметом іпотеки. Проте, судова практика свідчить про проблеми не однакового застосування та розуміння норм, передбачених чинним законодавством щодо звернення стягнення на предмет іпотеки.

Зазначеним проблемам неодноразово присвячувалися поодинокі дослідження вітчизняних науковців, серед яких О.В. Дзера, І.Б. Новицький, О.С. Харченко, Г.Ф. Шершеневич, та ін. Проте, і законодавство, і наука потребують нових підходів до вирішення означеної проблеми, оскільки судова практика свідчить про наявність прогалин у регулюванні, розбіжностей та деяких суперечностей у нормах, що регулюють питання звернення стягнення на іпотечне майно. Тому метою статті є аналіз

сучасних проблем у практиці розгляду судами справ про звернення стягнення на предмет іпотеки і позасудове вирішення цього питання, а також перспектив їх розв'язання.

Іпотека є одним із найбільш ефективних видів забезпечення зобов'язання нерухомим майном, суть якого полягає у наданні іпотекодавцеві (боржникові) двох правомочностей щодо нерухомого майна – володіння та користування. Натомість, іпотекодержатель (кредитор) має право у разі невиконання боржником (іпотекодавцем) забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника (іпотекодавця), в установленому законодавством порядку. Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. Законодавством визначено, що саме може бути предметом іпотеки. Це може бути один або декілька об'єктів нерухомого майна, але з обов'язковим дотриманням таких умов: по-перше, нерухоме майно належить іпотекодавцеві на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; по-друге, нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення (додатком до Закону України «Про виконавче провадження» [1] встановлено перелік майна, на яке не може бути звернено стягнення за виконавчими документами). До такого належить майно, що належить боржникові – фізичній особі на праві власності або є його часткою у спільній власності, необхідне для боржника, членів його сім'ї та осіб, які перебувають на його утриманні (крім майна та речей, що належать до предметів мистецтва, колекціонування та антикваріату, дорогоцінних металів та дорогоцінного, напідорогоцінного каміння, дорогоцінного каміння органогенного утворення в сировині, необробленому та обробленому вигляді – виробках); по-третє, нерухоме майно, зареєстроване у встановленому законом порядку як окремих виділених у натурі об'єкт права вла-

сності, якщо інше не встановлено Законом. Крім того, предметом іпотеки також може бути об'єкт незвершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому [2].

Предмет іпотеки визначається в договорі іпотеки з обов'язковим зазначенням його найменування, місце знаходження і достатнім для ідентифікації цього об'єкта описом. Також предметом іпотеки може бути частина нерухомого майна, але лише після виділення її в натурі і реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості. Майно, що перебуває у спільній власності, може бути передане в іпотеку лише за нотаріальною згодою усіх співвласників. Співвласник нерухомого майна має право передавати в іпотеку свою частку в спільному майні без згоди інших співвласників за умови виділення її в натурі, а також реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт.

На підставі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки [2]. Законом визнано три способи звернення стягнення на предмет іпотеки: за рішенням суду; на підставі виконавчого напису нотаріуса; на підставі договору про задоволення вимог іпотеко держателя. Умовно ці способи можна поділити на судовий та позасудовий.

О.Ф. Дучал називає основні проблеми, які виникають із зазначених вище норм при практичній їх реалізації: 1) визначення вартості нерухомості, що підлягає продажу через процедуру звернення стягнення; 2) звернення стягнення на майно, що пройшло фактичну реконструкцію; 3) складнощі з ідентифікацією предмета іпотеки; 4) відсутність обов'язкових умов, передбачених в ч.1 ст.39 Закону України «Про іпотеку» в рішеннях судів; 5) помилки та зловживання державних виконавців/організаторів публічних торгів на ста-

дії організації та проведення публічних торгів [3, с.112].

Найперша проблема чинного законодавства щодо правового регулювання іпотеки, це відсутність у законодавстві визначення іпотечного договору, що негативно впливає на загальний рівень урегульованості іпотечних відносин. Сутність іпотечного договору полягає в обтяженні майна, що є предметом іпотеки, шляхом накладення відповідної заборони на його відчуження та встановлення інших обмежень щодо володіння, користування та розпорядження іпотекодавцем таким майном із метою забезпечення грошової вимоги іпотеко держателя до боржника шляхом отримання відповідного майнового задоволення за рахунок коштів, отриманих від продажу предмету іпотеки. Як справедливо зазначає В.В. Стратійчук, якщо брати за основу класичні теорії, то співвідношення об'єкта іпотечного правовідношення, предмета іпотечного правовідношення і предмета іпотечного зобов'язання, то це може виглядати наступним чином: об'єктом іпотечних правовідносин можна визнати дію боржника (іпотекодавця) з надання відповідного нерухомого майна для забезпечення основного зобов'язання. Предметом іпотечного зобов'язання, а точніше його виконання, є конкретне нерухоме майно [4, с.110].

Загалом можна зазначити, що в Україні існують три способи звернення стягнення на предмет іпотеки, які застосовуються від конкретних умов – судовий та два позасудових. Так, у законодавстві передбачено позасудовий порядок звернення стягнення на предмет іпотеки, що, на нашу думку, є більш ефективним механізмом, порівняно із судовим, менш затратним у часі та коштах. Але такий механізм ефективний з урахуванням дотримання певних умов. Так, у ст.35 зазначено, що звернення стягнення на предмет іпотеки може бути здійснено стягувачем (кредитором) на підставі договору [2]. Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з

окремим договором між іпотекодавцем та іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню і може бути укладений одночасно з іпотечним договором або в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Щодо судового порядку звернення стягнення на предмет іпотеки, то дослідивши практику розгляду судами справ цієї категорії, М.П. Пшонка відмічає такі особливості: окремі суди визначають початкову ціну для реалізації, враховуючи вартість, яку сторони узгодили в договорі іпотеки. При цьому, не враховуючи термін, що минув із моменту укладення договору. Деякі суди встановлюють початкову ціну для реалізації предмета іпотеки за результатами оцінки, проведеної незалежним оцінювачем на дату пред'явлення позову в суд або на дату ухвалення рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки. Інші суди вирішення питання початкової ціни для подальшої реалізації предмета іпотеки передають на стадію виконання рішення суду [5, с.121]. Такий стан речей призводить до неоднакового застосування судами норм чинного законодавства, що потребує негайного усунення, оскільки за таких умов на стадії судового вирішення спору можуть порушуватися права людини, що не відповідає засадам судочинства та гарантованим конституційним правам людини і громадянина.

Найчастіше у судовій практиці застосовується механізм, передбачений і визнаний статтями 36, 37 Закону України «Про іпотеку», тобто пред'явлення банком (кредитором) вимоги про припинення права власності іпотекодавця на предмет іпотеки та визнання такого права за банком (кредитором), маючи на увазі спосіб звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття його у власність за рішенням суду. Згідно з цими нормами задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття ним права власності на предмет іпотеки ототожнюється передусім із способом звернення стягнення, який, разом з іншими, може застосовуватися, якщо це передбачено дого-

вором. На підставі частини 2 ст.16 ЦК України передбачено, що «одним зі способів захисту цивільних прав та інтересів судом може бути визнання права, в тому числі права власності на майно. Суд також може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом» [6].

Судді при розгляді цієї категорії справ, як правило, враховували практику Верховного Суду України, який у своїх рішеннях неодноразово вказував, що підставою набуття права власності на предмет іпотеки є не лише договір про задоволення вимог іпотекодержателя, але й відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання.

У 2016 році ВСУ ускладнив ще більше ситуацію у розгляді справ про звернення стягнення на предмет іпотеки, прийнявши судові рішення, які в силу неоднозначності правових висновків та результатів розгляду справ породжують ще більше запитань (Постанова Судової палати в цивільних справах ВСУ № 6-1851цс15 від 30.03.2016 року, постанова Судових палат у цивільних та господарських справах ВСУ № 6-1219цс16 від 14.09.2016 року, постанова Судової палати у цивільних справах ВСУ № 6-1243цс16 від 28.09.2016 року). У цих постановках, в одному випадку, рішення судів першої інстанції про задоволення позову банку були скасовані, а справу направлено на новий розгляд; в іншій постанові з того ж самого питання рішення про задоволення вимог банків було залишено в силі. В такому випадку навіть сам ВСУ не дав однозначної відповіді щодо можливості або неможливості визнання права власності на майно в судовому порядку у разі звернення стягнення на предмет іпотеки [7, с.62]. Проте, уже у травні 2017 року ВСУ дійшов єдності у своїх висновках, і у Постанові Судової палати у цивільних справах 6-1388цс16 від 24.05.2017 р. (три способи захисту) визнано, що законодавець визначає три способи захисту для задо-

волення забезпечених іпотекою вимог кредитора шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки: судовий – на підставі рішення суду та два позасудових – на підставі виконавчого напису нотаріуса і згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя. У свою чергу, позасудовий спосіб захисту за договором про задоволення вимог іпотекодержателя або за відповідним застереженням в іпотечному договорі реалізується шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки або надання права іпотекодержателю від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу [8]. Зазначена правова позиція є обов'язковою для застосування її суддями при розгляді питання про звернення стягнення на предмет іпотеки.

При вирішенні спору про звернення стягнення на предмет іпотеки суд має дати оцінку співмірності суми заборгованості за кредитом та вартості іпотечного майна, якщо допущене боржником або іпотекодавцем, якщо він є відмінним від боржника, порушення основного зобов'язання чи іпотечного договору не завдає збитків іпотекодержателю і не змінює обсяг його прав. При цьому, Верховний Суд України застерігає, що посилення суду в резолютивній частині рішення на визначення початкової ціни предмета іпотеки незалежним експертом суперечить вимогам ст.39, 43 Закону України від 05.06.2003 р. № 898-IV «Про іпотеку», тому судам особливо необхідно звернути увагу на дану позицію Суду, оскільки є порушення цих норм у рішеннях судів нижчих інстанцій.

Оскільки вказане положення закону є оціночним, то суд має належним чином його мотивувати, співставити обставини зі змістом цього поняття, визначитись, чи не суперечить його застосування загальному змісту та призначенню права, яким урегульовано конкретні відносини (зокрема, про право на першочергове задоволення вимог за рахунок предмета іпотеки), та врахувати загальні засади цивільного законодавства – справедливість, добро-

совісність та розумність (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК).

Таким чином, в Україні передбачено три основних способи звернення стягнення на предмет іпотеки, судовий та два позасудових. ВСУ узагальнив та нарешті привів до відповідності і єдності практику застосування цих способів. Зокрема, раніше прослідковувалася практика неоднакового застосування судами норм щодо визнання (передачі) права власності іпотекодержателя на предмет іпотеки. Звернення стягнення на предмет іпотеки є основним гарантом забезпечення задоволення вимог кредитора за основним зобов'язанням. Проте, і на сьогодні в практиці звернення стягнення на предмет іпотеки існують деякі проблеми в реалізації цього способу забезпечення зобов'язання. До таких проблем належить: вирішення питання співмірності вартості нерухомості, забезпеченої іпотечним договором, із сумою порушеного основного зобов'язання та розміром вимог іпотекодержателя. Не однаково розуміються судами і питання щодо підстав припинення договору іпотеки. Деякі проблеми виникають з самого змісту іпотечних договорів. Через недосконалість договору іпотеки, особливо в питаннях визначення обсягу прав та обов'язків сторін, через що часто виникає проблемне питання звернення стягнення на майно, що пройшло реконструкцію, через невідповідність опису предмета як істотної умови договору, інвентаризаційним даним реконструйованого об'єкта. Зазначені проблеми потребують вирішення, оскільки в сучасних економічних умовах договір іпотеки є одним із найбільш популярних засобів забезпечення виконання зобов'язання. Вирішення зазначених правових питань шляхом внесення змін до чинного законодавства створить сприятливий клімат для розвитку інституту іпотеки і України.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про виконавче провадження : Закон України від 02.06.2016 № 1404–VIII. URL:

<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1404-19/paran995#n995>.

2. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15/para09#o9>.

3. Дучал О. Ф. Захист прав сторін при зверненні стягнення на предмет іпотеки за заставною // Порівняльно-аналітичне право. 2015. № 3. С. 112–113.

4. Стратійчук В. В. Особливості правової природи іпотечного договору // Порівняльно-аналітичне право. 2016. № 6. С. 109–111.

5. Пшонка М. П., Ткачук О. С. Судові спори, пов'язані з договором іпотеки житлових

приміщень: проблемні питання правозастосування // Часопис цивільного і кримінального судочинства. 2012. № 3. С. 121–127.

6. Цивільний Кодекс України : від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

7. Харківська П. Г. Визнання права власності на предмет іпотеки: теоретичний та практичний аспект // Право і суспільство. 2016. № 6. С. 60–63.

8. Постанова Судової палати у цивільних справах 6-1388цс16 від 24.05.2017 р. (три способи захисту). URL: <http://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipozicii/su/6-1388cs16>.

Мирославський С. В., Ковтун О. О. Звернення стягнення на предмет іпотеки: сучасні правові реалії в Україні // Форум права: електрон. фахове вид. 2017. № 4. С. 147–151. URL: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2017_4_25.pdf

Розглянуто проблеми судового та позасудового порядку звернення стягнення на майно, що є предметом іпотеки. Визначено деякі проблеми у правовому регулюванні договору іпотеки, які спричиняють проблему неоднакового застосування норм права судами. Запропоновано можливі варіанти усунення зазначених проблем у судовій практиці.

Мирославский С.В., Ковтун А.А. Обращение взыскания на предмет ипотеки: современные правовые реалии в Украине

Рассмотрены проблемы судебного и внесудебного порядка обращения взыскания на имущество, которое является предметом ипотеки. Определены некоторые проблемы в правовом регулировании договора ипотеки, которые вызывают проблему неоднакового применения норм права судами. Предложены возможные варианты устранения указанных проблем в судебной практике.

Myroslavsky S.V., Kovtun O.O. Appeal for Foreclosure: Modern Legal Realities in Ukraine

The article deals with the problems of judicial and extrajudicial order of foreclosure on the property that is the subject of the mortgage. Some problems in the legal regulation of the mortgage contract are identified, which also cause the problem of unequal application of the rules of law by the courts. Possible options for elimination of these problems in judicial practice are suggested.