

## ДИНАМІКА ІПОТЕЧНОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ НА СТАДІЇ ЙОГО ВИКОНАННЯ

Дмитренко В. Ю.,

аспірант відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

У статті проаналізовано динаміку іпотечного зобов'язання на стадії його виконання. Акцентовано увагу на чинниках, які впливають на динаміку зобов'язального іпотечного правовідношення. Розкрито сутність поняття «виконання іпотечного зобов'язання» та стадії динаміки іпотечного зобов'язання.

**Ключові слова:** іпотекодавець, іпотекодержатель, зобов'язальне іпотечне правовідношення, динаміка іпотечного зобов'язання, виконання іпотечного зобов'язання.

У системі зобов'язальних правовідносин є такий окремих вид, як зобов'язальні іпотечні правовідносини, поведінка сторін яких спрямована насамперед на виконання іпотечного зобов'язання.

У наукових працях учених-цивілістів (М. М. Агаркова, Т. В. Боднар, А. Б. Гриняка, В. В. Луця, І. Б. Утехіна, Є. О. Харитоновна, О. І. Харитонової, А. Р. Чанишевої, С. І. Шимон та інших) приділено належну увагу з'ясуванню загальних питань зобов'язальних правовідносин, зобов'язання та його виконання. Натомість проблематика динаміки іпотечного зобов'язання на стадії його виконання на сьогодні є недостатньо дослідженою.

Відсутність належного теоретичного підґрунтя призводить до неефективного законодавчого забезпечення та спричиняє проблеми у правозастосуванні. Особливості правової природи іпотечних правовідносин як правовідносин забезпечувального характеру не дозволяють повною мірою застосувати до вищезгаданих відносин теоретичні моделі цивільно-правового інституту виконання зобов'язання. Вказане вимагає наукового опрацювання та структурування особливостей іпотечного зобов'язання, зокрема його динаміки на стадії виконання.

Із урахуванням зазначеного, **метою** статті є аналіз динаміки зобов'язального іпотечного правовідношення та іпотечного зобов'язання на стадії його виконання та визначення чинників, які впливають на їх динаміку.

**Виклад основного матеріалу.** У багатьох працях представників науки цивільного права, присвячених зобов'язанню та зобов'язальним правовідносинам, ґрунтовно розглянуто різні аспекти цієї проблематики. Зокрема зазначено, що зобов'язальні правовідносини виникають на підставі двостороннього договору та включають у себе два зобов'язання – однієї та іншої сторони такого договору [1, с. 26]. Також звернено увагу на систему аналізованих правовідносин з виокремленням серед них двох груп зобов'язальних іпотечних правовідносин: зобов'язальні іпотечні правовідносини, які разом з речовими іпотечними правовідносинами утворюють правову конструкцію іпотеки; зобов'язальні правовідносини, які пов'язані з іпотекою, але виходять за її межі [2, с. 10].

Наше розуміння динаміки зобов'язального іпотечного правовідношення та іпотечного зобов'язання ґрунтується на підході Т. В. Боднар, яка у динаміці договірному зобов'язання виокремлює такі чотири стадії:

- стадія виникнення зобов'язального правовідношення;
- стадія існування договірному зобов'язання, на якій зобов'язальне правовідношення може зазнати змін;
- стадія виконання (здійснення, реалізації) договірному зобов'язання, у процесі якої правовідношення також може зазнати певних змін;
- стадія припинення договірному зобов'язання (зобов'язального правовідношення), у тому числі внаслідок його виконання (погашення) [3, с. 128].

З метою аналізу особливостей динаміки окремих підвидів зазначених правовідносин нами детально проаналізовано відповідні норми Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-IV (далі – Закон № 898-IV) та встановлено, що на динаміку зобов'язального іпотечного правовідношення впливають:

- предмет іпотеки (ст. 5, 14–16);
- обсяг прав та обов'язків їх суб'єктів щодо предмета іпотеки (ст. 9–12);
- підстава припинення іпотеки (ст. 17);
- обсяг прав та обов'язків їх суб'єктів, які впливають із іпотечного договору, заставної, забезпечуються іпотечними цінними паперами тощо (ст. 13, 18–32);
- спосіб задоволення вимог іпотекодержателя на предмет іпотеки (ст. 33–51), в тому числі шляхом реалізації предмета іпотеки на електронних торгах тощо.

Щодо другої групи зобов'язальних іпотечних правовідносин, пов'язаних з іпотекою, але які виходять за її межі, – то вони мають іншу галузеву природу, зокрема, адміністративні – щодо державної реєстрації іпотеки, реалізації предмета іпотеки за рішенням суду; фінансові – стосуються податкової застави тощо. Їх динаміка обумовлена такими особливостями цих правовідносин, як: поєднання абсолютних і зобов'язальних (відносних); поєднання приватних (цивільних) та публічних (фінансових, адміністративних та інших) правовідносин, що підкреслює згаданий вище інститут податкової застави.

Отже, на динаміку іпотечних правовідносин впливає їх зобов'язально-правовий характер, який зумовлює наявність у них таких характеристик зобов'язання, як виникнення, зміна, виконання та припинення.

Очевидним є те, що на динаміку зобов'язального іпотечного правовідношення впливають його суб'єкти (зазвичай іпотекодавець та іпотекодержатель) та зміст, що виявляє взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя, які визначені в нормах Закону 898-IV. Йдеться, насамперед, про зобов'язання іпотекодавця перед іпотекодержателем забезпечити збереження предмета іпотеки – власним коштом здійснювати всі необхідні заходи з метою належного збереження предмета іпотеки (своєчасне проведення поточного ремонту, відновлення незначних пошкоджень, захист від незаконних посягань та вимог інших осіб, своєчасне повідомлення про будь-яку загрозу знищення, пошкодження, псування чи погіршення стану предмета іпотеки тощо) (ч. 2 ст. 3, ч. 1, 2 ст. 10).

Таким чином, сторони зобов'язального іпотечного правовідношення перебувають у специфічному для зобов'язальних правовідносин зв'язку, а саме: іпотекодавець зобов'язаний вчинити на користь іпотекодержателя певні дії, утриматися від певних дій, а іпотекодержатель має право вимагати від іпотекодавця виконання його обов'язку.

Тому, на підставі викладеного, можна констатувати, що важливою особливістю зобов'язального іпотечного правовідношення (як і іпотечного зобов'язання) є характерна для них динаміка (рух).

Застосовуючи зазначені вище положення Т. В. Боднар щодо стадій динаміки договірної зобов'язання до зобов'язальних іпотечних правовідносин та іпотечного зобов'язання, виявляємо, що початковою стадією їх динаміки є виникнення зобов'язального іпотечного правовідношення. Особливість цієї стадії полягає в тому, що підстави виникнення такого правовідношення обумовлені формою іпотеки, – аналізовані правовідносини, зазвичай, виникають з моменту укладення іпотечного договору, а у разі виникнення іпотеки на підставі закону – з моменту настання відповідного юридичного факту (ст. 24).

Цілком очевидно, що під час другої стадії – існування іпотечного зобов'язання – зобов'язальне іпотечне правовідношення може змінитися повністю або ж частково із можливою зміною як суб'єктів, об'єктів, так і прав та обов'язків його сторін.

Однак найповніше динаміка іпотечного зобов'язального правовідношення та іпотечного зобов'язання розкривається під час третьої стадії – виконання (здійснення, реалізації) іпотечного зобов'язання, у процесі якої зобов'язальне іпотечне правовідношення також може зазнати певних змін.

Науковці фіксують характерні особливості виконання зобов'язання, які визначають сутність його динамічного процесу. Так, Т. В. Боднар слушно зазначає, що під час виконання зобов'язання оцінюється сукупність дій (бездіяльність) боржника щодо виконання покладених на нього обов'язків відповідно до вимог закону, умов договору, звичаїв тощо [4, с. 74].

У зв'язку із зазначеним доречним є те, що окремі науковці пропонують розкрити зміст поняття «дії з виконання». Зокрема, на думку І. Б. Утехіна, дії з виконання включають:

- дії, які є вчиненням надання, та дії, які є засобом контролю за якістю перших;
- дії, які становлять первинне надання, та дії, які є зустрічним наданням;
- надання, яке здійснюється контрагентами договору, надання, яке здійснюється третіми особами;
- виконання, яке збігається з моментом укладання договору, і яке не збігається;
- надання, яке має лише один предмет, та надання, яке має кілька предметів;
- виконання, яке має визначене зустрічне надання, та виконання, яке не має визначеного зустрічного надання [5, с. 13].

Викладене вище дозволяє виокремити ще один чинник, який впливає на динаміку іпотечного зобов'язального правовідношення та іпотечного зобов'язання, а саме: чи збігається, чи не збігається виконання зобов'язання з моментом укладання договору.

Дослідники цього питання наголошують на тому, що варто розрізняти:

– виконання зобов'язання – що є не одиничним випадком виконання, а накопичувальною сукупністю виконань (надань);

– виконання договору – полягає у здійсненні сторонами дій, які відповідають умовам договору та цивільного законодавства, є виконанням обов'язку та здійсненням прав за договором, внаслідок чого досягається певний результат, який мали на меті сторони під час його укладання [5, с. 12–13].

Такий підхід підтримує В. В. Луць, акцентуючи увагу та тому, що виконання договору полягає у здійсненні сторонами прав, виконанні ними обов'язків, що виникли із зобов'язання, заснованого на договорі [6, с. 95].

Подібною до зазначеної позиції є точка зору А. Б. Гриняка, який вважає, що передача як вчинення дій сторонами із здійснення прав набувача і виконання обов'язку відчужувачем є змістом зобов'язання, яке виникло з договору [7, с. 13].

Розглядаючи динаміку зобов'язального іпотечного правовідношення на стадії виконання іпотечного зобов'язання, також варто зауважити, що виконання іпотечного зобов'язання полягає насамперед у вчиненні активних дій сторін з його виконання, хоча воно може полягати у діях пасивних –

утриманні від вчинення певних дій. Це зумовило використання у цивілістичній літературі таких понять, як «активне і пасивне» виконання зобов'язання, «активна й пасивна» сторони зобов'язання (так Т. В. Боднар вважає їх різними поняттями [4, с. 74]) та різних типів суб'єктивних прав – активних і пасивних і відповідно активних та пасивних правовідносин [8, с. 24].

На думку Є. О. Харитонов та О. І. Харитонової, активними є такі правові зв'язки, де суб'єктивне цивільне право полягає у можливості вимагати від боржника вчинити певні дії (а в разі невиконання – звертатися за захистом). Пасивні відносини – це такі, в яких існує право вимоги (утримуватися від вчинення певних дій), що підкріплене правом на захист, і, що головне – правова можливість суб'єкта права самому діяти певним чином («повне суб'єктивне право») [8, с. 24].

У питаннях, які нами розглядаються, орієнтуємося на підхід С. І. Шимон, який відповідає загальноприйнятій теорії зобов'язання, де активним суб'єктом завжди є кредитор – носій права (який завжди може вимагати незалежно від характеру обов'язку надати щось або утримуватися від дій), а пасивним – боржник (зобов'язаний підкоритися) [9, с. 189]. Саме тому, зважаючи на односторонній характер іпотечного зобов'язання, активним учасником процесу його виконання переважно виступає іпотекодавець.

На підставі проведеного дослідження можемо зробити такі **висновки**.

Виконання іпотечного зобов'язання – це: 1) сукупність дій іпотекодавця, які він зобов'язаний вчинити на користь іпотекодержателя (активне виконання) або ж утриматися від певних дій (пасивне виконання), а іпотекодержатель має право вимагати від іпотекодавця виконання його обов'язку; 2) динамічний стан іпотечного зобов'язання, завдяки якому реалізуються (здійснюються) права і обов'язки сторін цього зобов'язання; 3) процес, що впливає зі змісту іпотечного зобов'язання – обсягу взаємних цивільних прав та обов'язків іпотекодавця й іпотекодержателя.

Динаміка іпотечних зобов'язальних правовідносин (іпотечного зобов'язання) включає чотири стадії: 1) початкова стадія – виникнення іпотечного зобов'язального правовідношення; 2) стадія існування іпотечного зобов'язання; 3) стадія виконання (здійснення, реалізації) іпотечного зобов'язання; 4) заключна стадія – припинення іпотечного зобов'язання (іпотечного зобов'язального правовідношення).

На динаміку іпотечних зобов'язальних правовідносин (іпотечного зобов'язання) впливають такі чинники:

– предмет іпотеки; обсяг прав та обов'язків їх суб'єктів щодо предмета іпотеки; підстава припинення іпотеки; обсяг прав та обов'язків їх суб'єктів, які впливають із іпотечного договору, заставної, забезпечуються іпотечними цінними паперами тощо; спосіб задоволення вимог іпотекодержателя на предмет іпотеки;

– зобов'язально-правовий характер іпотечних правовідносин, який зумовлює наявність у них таких характеристик зобов'язання, як виникнення, зміна, виконання та припинення;

– специфічний зв'язок сторін зобов'язальних іпотечних правовідносин.

Сформульовані у статті положення можуть втілюватися у подальші наукові розробки з питань виконання іпотечного зобов'язання та динаміки іпотечного зобов'язального правовідношення й іпотечного зобов'язання.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М.: 1940. 192 с.
2. Чанишева А. Р. Ипотечні цивільні правовідносини: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2009. 20 с.
3. Боднар Т. В. Виконання договірних зобов'язань у цивільному праві: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2005. 272 с.
4. Боднар Т. В. Договірні зобов'язання як категорія цивільного права. 2004. Вип. 61. С. 73–75.
6. Утехін І. Б. Виконання договорів з передачі майна у власність: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2009. 18 с.
7. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності. К., 2008. 576 с.
8. Гриняк А. Б. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права спільної власності фізичних осіб: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К., 2007. 20 с.
9. Харитонов Є. О., Харитонova О. І. Цивільні правовідносини: навч. посіб. К.: Істина, 2008. 304 с.
10. Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин. К.: Юрінком Інтер, 2014. 664 с.

#### **Dmitrenko V. Dynamics of the mortgage obligation at the stage of its execution**

*The article analyzes the dynamics of the mortgage obligation at the stage of its execution. The attention is focused on the factors influencing the dynamics of obligatory mortgage legal relationship. The essence of the concept «execution of the mortgage obligation» and the stage of dynamics of the mortgage obligation are revealed.*

**Key words:** mortgagee, mortgagee, compulsory mortgage legal relation, dynamics of mortgage obligation, fulfillment of mortgage obligation.