
АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЦИВІЛЬНОГО ТА ТРУДОВОГО ПРАВА

УДК 347.23

А. Ю. БАБАСКІН,
кандидат юридичних наук

НАБУТТЯ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕМ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ЗА ЦИВІЛЬНИМ ПРАВОМ УКРАЇНИ

Незважаючи на те, що науковці традиційно приділяли значну увагу дослідженню способів звернення стягнення на предмет іпотеки, норми Закону України «Про іпотеку» щодо набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки залишаються недосконалими. У зв'язку з цим норми Закону України «Про іпотеку» є предметом дослідження науковців та практиків.

У різні часи питання правового регулювання звернення стягнення на предмет іпотеки досліджували багато українських і зарубіжних учених-правознавців таких, як: Д. Боброва, М. Брагінський, В. Вітрянський, О. Дзера, А. Довгерт, В. Коссак, Н. Кузнєцова, В. Луць, Д. Медведєв, І. Новицький, І. Покровський, І. Пучковська, О. Підопригора, І. Спасибо-Фатєєва, Н. Санахметова, Є. Харитонов, Я. Шевченко та ін.

За сучасним заставним законодавством (з набранням чинності Цивільного кодексу України, законів України «Про іпотеку» та «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» (01 січня 2004 р.)) заставодержатель (іпотекодержатель) має право на отримання предмета застави (іпотеки) у власність. Норми ст. 37 Закону України «Про іпотеку» прямо передбачають право іпотекодержателя на отримання у власність предмета іпотеки при позасудовому зверненні стягнення на предмет іпотеки. Аналогічну можливість для заставодержателя рухомого майна набути при позасудовому зверненні стягнення право власності на рухоме майно, що є предметом обтяження, надають ст. 26 і 29 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень».

Значимо, що за умов, коли така практика офіційно заборонена у багатьох країнах Європи та СНД з перехідною економікою, наприклад, таких, як Болгарія, Угорщина, Грузія, Латвія, Литва, Польща, Румунія, Сербія, Словаччина, Словенія, Хорватія, Чехія, Естонія [1] Білорусь [2], далеко не всі дослідники, що вивчають проблеми іпотечних відносин, позитивно оцінюють надання зазначеного права іпотекодавцю [3].

Що ж до можливості набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки, у разі якщо іпотекодержатель не реалізував способів позасудово-

го врегулювання звернення стягнення на предмет іпотеки, то останній, на перший погляд, має право звернутися до суду з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до ст. 39 цього Закону, а не з позовом про визнання права власності на нерухоме майно.

Однак, як свідчить судова практика, такий висновок не є однозначним. Як зазначено у п. 38 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30 березня 2012 р. № 5 «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин» [4], у разі якщо іпотекодержатель не реалізував способів позасудового врегулювання звернення стягнення на предмет іпотеки, зокрема, шляхом укладення договору про задоволення вимог іпотекодержателя, який передбачав би передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки у рахунок виконання основного зобов'язання (ст. 37 Закону України «Про іпотеку»), він має право звернутися до суду з позовом про звернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до ст. 39 Закону України «Про іпотеку», а не з позовом про визнання права власності на нерухоме майно. Аналогічну правову позицію в цьому питанні зайняв Верховний Суд України в ухвалі від 02 вересня 2009 р., справа № 6-22522св08 [5], та Вищий господарський суд України у постанові від 08 квітня 2008 р., справа № 1/1114-21/315 [6].

На відміну від зазначеного в інших випадках суди задовольняли відповідні позови іпотекодержателів, посилаючись на те, що ст. 36 і 37 Закону України «Про іпотеку» не виключається можливість звернення стягнення в такий спосіб і набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки за рішенням суду. На думку суду, у цих нормах задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття ним права власності на предмет іпотеки ототожнюється передусім із способом звернення стягнення, який поряд з іншими, може застосовуватися, якщо його передбачено договором.

Тому, в разі встановлення такого способу звернення стягнення у договорі іпотекодержатель на підставі другої частини ст. 16 Цивільного кодексу України має право вимагати застосування його судом. Аналогічна позиція була викладена в п. 39 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30 березня 2012 р. № 5 «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин», у постанові Вищого господарського суду України від 09 квітня 2013 р., справа № 5011-32/10471-2012р. [7], постанові Верховного Суду України від 19 серпня 2014 р., справа № 3-43гс14 [8]. У свою чергу, Верховний Суд України у своїх Узагальненнях судової практики розгляду цивільних справ, що виникають з кредитних правовідносин, вказує, що було б нелогічно, що сторони за законом можуть це питання врегулювати в позасудовому порядку, але позбавлені цього права в судовому порядку за рішенням суду. Тобто, на думку суду, це суперечило б ст. 55 і 124 Конституції України [9].

Таким чином, існуюча судова практика свідчить про відсутність єдиного підходу судів до вирішення цього питання.

На наш погляд, іпотекодержателі, навіть будучи обізнаними про існування в Україні зазначеної суперечливої судової практики, в деяких випадках вимушені звертатися до суду з відповідними позовами. Зазначена ситуація може бути зумовлена, як правило, таким:

1. Іпотечним договором не передбачено відповідне застереження, або іпотекодавець не бажає укладати з іпотекодержателем договір про задоволення вимог іпотекодержателя.

2. Іпотечний договір містить відповідне застереження, але іпотекодержатель не має змоги з об'єктивних причин звернути стягнення на предмет іпотеки в порядку позасудового врегулювання та/або зареєструвати за собою право власності на предмет іпотеки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

3. Набуття права власності на предмет іпотеки за рішенням суду дає змогу іпотекодержателю зберегти наступні права вимоги щодо виконання основного зобов'язання, які є недійсними у разі застосування іпотекодержателем заходів позасудового врегулювання.

4. В умовах значних коливань цін на нерухомість (у певні періоди історії незалежної України ціни зросли та падали удвічі та більше разів) [10], падіння платоспроможності населення, а відповідно з цим і падінням попиту на житло, на практиці виникають ситуації, коли ринкова вартість предмета іпотеки значно падала, та не покривала в повному обсязі вимог іпотекодержателя. У таких умовах для багатьох іпотекодержателів з метою зменшення збитків бажаним є отримати право власності на предмет іпотеки, який може бути реалізований іпотекодержателем вже після зростання цін на нерухомість або використаний іншим шляхом, наприклад, для передачі в оренду, фінансовий лізинг, або використаний як інвестиції.

5. На стадії виконавчого провадження в Україні існують значні витрати, які мають бути здійснені за рахунок коштів, отриманих від реалізації предмета іпотеки. До останніх слід віднести виконавчий збір, витрати, пов'язані з організацією та проведенням прилюдних торгів, аукціонів, витрати на оцінку майна та ін. Отже, набуваючи право власності на предмет іпотеки на підставі рішення суду, іпотекодержатель зменшує свої втрати, що особливо має значення у разі, якщо ліквідаційна оцінка предмета іпотеки значно не перевищує розмір вимог іпотекодавця, що забезпечені іпотекою.

6. Як відомо, предметом іпотеки може бути об'єкт незавершеного 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, а якщо іпотекою забезпечується повернення позики, кредиту для придбання нерухомого майна, яке передається в іпотеку, договір купівлі-продажу цього нерухомого майна та іпотечний договір можуть укладатися одночасно (ст. 5 і 18 Закону України «Про іпотеку»). В таких ситуаціях, якщо іпотечний договір укладений, кредит виданий, а іпотекодавець у подальшому в цілях ускладнення звернення стягнення на предмет іпотеки ухиляється від реєстрації за собою права власності на предмет іпотеки в

Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, звернути стягнення на предмет іпотеки в порядку позасудового врегулювання (ст. 36–38 Закону України «Про іпотеку»), на підставі виконавчого напису нотаріуса чи судового рішення шляхом продажу його з торгів у порядку виконавчого провадження фактично неможливо, оскільки іпотекодавець не є власником предмета іпотеки. У таких випадках одним із шляхів розв'язання цієї проблеми щодо таких недобросовісних іпотекодавців може бути звернення іпотекодержателя до суду із позовними вимогами щодо звернення стягнення на предмет іпотеки за іпотечним договором; визначення способом звернення стягнення на предмет іпотеки набуття предмета іпотеки з усіма його приналежностями у власність іпотекодержателя в погашення його кредиторських вимог; визнання за іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки за іпотечним договором. Прикладом цього є рішення Києво-Святошинського районного суду Київської області від 16 червня 2014 р., справа № 369/3608/14-ц [11].

Якщо звернути увагу на вищевказане, виникає питання, чому в законодавстві України питання щодо можливого набуття права власності на предмет застави (іпотеки) заставодержателем (іпотекодержателем) до цього часу є проблемним.

На наш погляд, якщо згідно зі ст. 1 Закону України «Про заставу» в силу застави кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами, то в силу норм ст. 572 Цивільного кодексу України кредитор (заставодержатель) отримав право у разі невиконання боржником (заставадавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави). Аналогічні норми містять і ст. 1 Закону України «Про іпотеку». Як бачиться, якщо згідно з Законом України «Про заставу» заставодержатель має право одержати задоволення з вартості заставленого майна, то за Цивільним кодексом України та Законом України «Про іпотеку» іпотекодержатель має право одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки. Зрозуміло, що саме по собі поняття «за рахунок» є більш широким, ніж поняття «з вартості» заставленого майна. Отже, якщо за традиційною конструкцією застави предмет застави мав бути реалізований з торгів, а іпотекодержатель мав отримати кошти згідно з виконавчим документом, за сучасною конструкцією застави сторони можуть передбачити можливість набуття іпотекодавцем права власності на предмет іпотеки при позасудовому врегулюванні.

З огляду на те, що існуюче визначення поняття «застава», що міститься у ст. 1 Закону України «Про заставу» є застарілим та не відповідає повною мірою визначенню поняття «застава», що міститься у ст. 572 Цивільного кодексу України, та поняттю «іпотека», що міститься в ст. 1 Закону України «Про іпотеку», визначення норми ст. 1 Закону України «Про заставу» слід привести у відповідність до норм ст. 572 Цивільного кодексу України.

Крім зазначеного для остаточного врегулювання цього питання та усунення підстав для відмови судів у задоволенні позовних вимог іпотекодержателя

щодо визнання за ним права власності на предмет іпотеки, а також підстав для оскарження таких рішень іпотекодавцями, необхідним є внесення змін і доповнень до Закону України «Про іпотеку», а саме: в абзаці першому ст. 37 Закону України «Про іпотеку» слід зазначити, що однією з підстав набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки є відповідне рішення суду, та доповнити зазначену статтю Закону абзацем такого змісту: «Іпотекодавець набуває у власність предмет іпотеки за рішенням суду за ціною, яка буде визначена суб'єктом оціночної діяльності в межах судового провадження, та буде зазначена у рішенні суду».

Також для прискорення процедури державної реєстрації права власності на нерухоме майно за іпотекодержателями слід внести зміни і доповнення до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868, встановивши в ньому перелік документів, що мають бути подані в такому разі іпотекодержателем для реєстрації права власності на предмет іпотеки.

Зазначимо, що набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки на підставі рішення суду має свої приклади у законодавстві європейських країн. Так, під впливом Директиви 2002/47/ЄС Європейського Парламенту і Ради Європейського Союзу стосовно механізмів застосування фінансової застави від 06 червня 2002 р. [12], з урахуванням змін, внесених у 2006 р., ст. 2348, 2365, 2458–2460 Цивільного кодексу Франції, дозволяється привласнення заставодержателем заставленої речі (рухомої та нерухомої) [13, с. 6–13]. При цьому зазначений Кодекс, регламентуючи право застави, надає право заставодержателю витребувати судові розпорядження про те, щоб предмет застави залишився за ним в якості оплати частини боргу, яка відповідає вартості предмета застави, на підставі оцінки, здійсненої експертизою [14].

Список використаних джерел

1. *Публикация* Европейского банка реконструкции и развития. Ипотека в странах с переходной экономикой. Режим правового регулирования ипотеки и ипотечных ценных бумаг [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ebrd.com/downloads/research/guides/mitr.pdf>.

2. *Пункт 4* ст. 40 Закону Республіки Білорусь «Про іпотеку» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ng.sb.by/dokumenty/article/zakon-respubliki-belarus-ob-ipoteke-2.html>.

3. *Рев'юк Н. В.* Ипотека як господарсько-правова конструкція залучення інвестицій в економіку: теорія та практика її застосування / Рев'юк Н. В. – Харків : ТОВ «Кроссруд», 2007.

4. *Юридичний вісник України.* – 2012. – № 21.

5. *Електронний ресурс.* – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/4745977>.

6. *Електронний ресурс.* – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/1555087>.

7. *Електронний ресурс.* – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/30637168>.

8. *Електронний ресурс.* – Режим доступу : <http://pravoscope.com/act-postanova-3-43gs14-barbara-v-p-19-08-2014-ne-viznacheno-s>.

9. *Вісник Верховного Суду України.* – 2010. – № 11.

10. *Електронний ресурс*. – Режим доступу : <http://expertroom.com.ua/stati-o-needvigimosti/21-grafik-izmeneniya-cen-needvigimost-ukraina.html>.

11. *Електронний ресурс*. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/39535355>.

12. *Електронний ресурс*. – Режим доступу : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/994_502.

13. Рыбалов А. О. Lex commissoria в современном праве / А. О. Рыбаков // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2013. – № 3 (244). – С. 6–13.

14. *Концептуальные предложения об изменении законодательства о залоге и повышение конкурентоспособности российского финансового рынка [Електронний ресурс]*. – Режим доступу : <http://www.raexpert.ru/strategy/conception/part6/6/62/>.

Бабаскін А. Ю. Набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки за цивільним правом України

У статті висвітлюються окремі аспекти цивільно-правового регулювання набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки в позасудовому та судовому порядку. Незважаючи на те, що законодавством України, зокрема Законом «Про іпотеку», врегульовані питання щодо набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки в порядку позасудового врегулювання, норми законодавства щодо цього є недосконалими. Водночас питання щодо набуття іпотекодержателем предмета іпотеки у власність на підставі рішення суду належним чином в Україні не врегульовані. На основі проведеного дослідження надано пропозиції щодо вдосконалення відповідних норм Закону України «Про іпотеку».

Ключові слова: іпотека, іпотечний договір, іпотекодавець, іпотекодержатель.

Бабаскин А. Ю. Приобретение ипотечным держателем права собственности на предмет ипотеки по гражданскому праву Украины

В статье освещаются отдельные аспекты гражданско-правового регулирования приобретения ипотечным держателем права собственности на предмет ипотеки. Несмотря на то, что законодательством Украины, в том числе Законом «Об ипотеке», урегулированы вопросы приобретения ипотечным держателем права собственности на предмет ипотеки в порядке внесудебного урегулирования, указанные нормы являются несовершенными. В тоже время вопросы о приобретении ипотечным держателем права собственности на предмет ипотеки на основании решения суда надлежащим образом не урегулированы. На основании проведенного исследования даны предложения, касающиеся совершенствования соответствующих норм Закона Украины «Об ипотеке».

Ключевые слова: ипотека, ипотечный договор, ипотекодатель, ипотечный держатель.

Babaskin Anatoly Yurevich. The acquisition by the mortgagee ownership of the mortgaged property in civil law of Ukraine

This article highlights some aspects of civil law regulating entry mortgagee ownership of the mortgaged property out of court and the court. By law the mortgagee (the mortgagee) is entitled to the collateral (mortgage) in the property. The provisions of Article 37 of the Law of Ukraine «On Mortgage» expressly provides for the right of a mortgagee in possession of the mortgaged in extrajudicial foreclosure of the mortgage. As for the possibility of acquiring ownership of the mortgaged mortgaged, if the mortgagee did not realize ways extrajudicial foreclosure of the mortgaged property, the latter, at first glance, may apply to the court to foreclose on the mortgaged property under Article 39 of said law, not a claim for recognition of ownership of real property. However, as the existing jurisprudence of this conclusion is not clear. While some courts hold the position according to which, if the mortgagee did not real-

ize ways extrajudicial foreclosure of the mortgaged property, he may apply to the court only action for foreclosure of the mortgaged property in accordance with Article 39 of the Law of Ukraine «On Mortgage» but not a claim for recognition of ownership of real property. In contrast, in other cases, courts have met the relevant claims mortgagees, referring to the fact that Articles 36, 37 of the Law of Ukraine «On Mortgage» does not exclude the possibility of foreclosure and thus acquiring mortgagee ownership of the mortgaged property by court order. No single approach courts in my opinion due to the fact that the language rights of the mortgagee in Article 1 of the Law of Ukraine «On Pledge», and their formulation in Article 572 of the Civil Code of Ukraine and Article 1 of the Law of Ukraine «On Mortgage» is different. If according to the Law of Ukraine «On Pledge» mortgagee has the right to enjoy the value of the mortgaged property, according to the provisions of Article 572 of the Civil Code of Ukraine lender (mortgagee) and Article 1 of the Law of Ukraine «On Mortgage» mortgagee (mortgage holder) has the right to enjoy by mortgaged property. It is clear that the mere concept of «due mortgaged property» is broader than the concept «of value» mortgaged property. So if by design collateral that emerged in Ukraine in the 90 years of the 20th century, collateral had to be realized, and the mortgagee was to receive funds for the modern design of collateral, the parties may stipulate the mortgagor acquisition of title to the mortgaged at court settlement. Considering told proposed to bring the definition of «collateral» contained in Article 1 of the Law of Ukraine «On Pledge» in line definition of «collateral» contained in Article 572 of the Civil Code of Ukraine and Article 1 of the Law of Ukraine «On Mortgage». In addition to these final settlement of the above question amends the first paragraph of Article 37 of the Law of Ukraine «On Mortgage» found that one of the grounds for the acquiring mortgagee ownership of the mortgaged property is a court decision, and supplement that article of the Law of the paragraph to read: «mortgagor acquires the ownership of the mortgaged property by court order at a price that will be determined subject to assessment activities within the proceedings and will appear in the court's decision». Also, in order to speed up the procedure of state registration of ownership of real property by the mortgagee should amend the Procedure state registration of rights to immovable property and their encumbrances, approved by the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 17 October 2013 g. N 868 by setting it in the list of documents to be presented in such a case the mortgagee to register ownership of the mortgaged property.

Key words: mortgage, mortgage contract, the mortgagor, the mortgagee.

УДК 347.2

М. В. ВЕНЕЦЬКА,
кандидат юридичних наук

ПРОБЛЕМИ СТВОРЕННЯ ОБ'ЄДНАНЬ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

Згідно зі ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (надалі – Закон про ОСББ) об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, може бути створено в будинку будь-якої форми власності з числа тих, хто приватизував або придбав квартиру, а також власника будинку або його уповноваженої особи, власників жилих приміщень, а також власників нежилих приміщень [1].