



С.В. Нижний*

ЗАСТАВА МАЙНОВИХ ПРАВ, ЩО ВИНИКАЮТЬ З ОРЕНДНИХ ПРАВОВІДНОСИН

Використання боржником належних йому майнових прав для забезпечення перед кредитором виконання основного зобов'язання має багатовікову історію. Ще римське приватне право розглядало можливість забезпечення виконання зобов'язань не лише шляхом застави тілесних речей, а й шляхом застави прав вимоги — *pignus nominis*¹. Набагато пізніше правова конструкція застави майнових прав була сприйнята російським дореволюційним законодавством, їй приділялася значна увага вчених-цивілістів, зокрема Г. Шершеневича, В. Стругкова, О. Звоницького². Проте, серед майнових прав, що можуть бути предметом застави, права, які виникають з правовідносин оренди, не згадувалися як у законодавстві, так і у цивілістичній доктрині.

У радянський період спочатку було сприйнято теорію застави майнових прав і можливість такої застави була прямо передбачена Цивільним кодексом УРСР 1922 року. Проте жодних теоретичних розробок, присвячених даному цивільно-правовому інституту у той час не було зроблено.

Ситуація різко змінилася з прийняттям Цивільного кодексу УРСР. Відповідно до його положень предметом застави могло бути майно. Не зважаючи на присутність у радянській цивілістичній доктрині тлумачення поняття майна як сукупності речей та майнових прав, тогочасним законодавством таке розширене розуміння терміну “майно” не було сприйнято. Більше того, положення ЦК УРСР про заставу, за влучним висловом професора М. Брагинського, “дали привід зробити висновок, що з трьох зазвичай охоплюваних поняттям “майно” об'єктів — речі, права та обов'язки — в даному випадку малися на увазі лише речі”³. Таким чином, про використання майнових прав, в тому числі й так званих “орендних” не могло бути й мови. В такому ж контексті “неможливості застосування” інститут застави майнових прав згадувався такими видатними радянськими вченими, як, наприклад, О. Йоффе, І. Новицький, Л. Лунц коли у своїх працях вони досліджували проблематику забезпечення виконання зобов'язань.

Норма частини 1 ст. 4 Закону України “Про заставу” від 2 жовтня 1992 року вперше після Цивільного кодексу УРСР 1922 року повернула майнові права до переліку предметів застави. З набранням чинності нового Цивільного кодексу України застava майнових прав отримала ще більш детальне правове регулювання, а ч. 1 ст. 576 Цивільного кодексу України прямо визначила, що предметом застави можуть бути майнові права.

Чинне вітчизняне законодавство в переліку майнових прав, що можуть бути предметом застави взагалі не вказує на майнові права, що виникають з прав оренди. Проте, предметом

© Нижний С.В., 2005

* аспірант Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України

¹ Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И.Б. Новицкого, проф. И.С. Перетерского. – М.: Юрист, 1994. – С. 346.

² Наукові дослідження дореволюційних вчених проводилися як у рамках дослідження зобов'язальних інститутів в системі російського цивільного права, як наприклад Г. Шершеневич. Значна їх частина була вузькоспеціалізована, присвячувалася заставним правовідносинам, і О. Звоницький, В. Стругков значну увагу приділяли аналізу правового регулювання застави саме майнових прав. Див., напр.: Г.Шершеневич. Учебник русского гражданского права. – М., 1995. – С. 243; Звоницкий А.С. О залоге по русскому гражданскому праву. – К., 1912. – С. 174-193; Стругков В. О залоге по русскому праву. Изд-е 2. – СПб., 1891. – С. 34-41.

³ Брагинский М.И. Правовое регулирование залога в Российской Федерации // Правовые проблемы рыночной экономики в Российской Федерации: Труды. – М.: Изд-во Ин-та законодательства и сравн. Правоведения. – 1994. – № 57. – С. 10.



застави можуть бути майнові права, що відповідають ряду критеріїв. Визначаючи, які саме майнові права можуть бути заставлені, за основу дослідження має бути покладений принцип “товарності” застави, який професор М. Брагінській визначає наступним чином: “в заставу приймається лише те, що закон не забороняє продавати”⁴. Вказаний принцип знайшов своє відображення у частині 1 ст. 576 ЦК України, відповідно до якої “предметом застави може бути будь-яке майно (зокрема річ, цінні папери, майнові права), що може бути відчужене заставодавцем і на яке може бути звернене стягнення”. На нашу думку, зважаючи на наведене формулювання, більш доцільно було б вести мову про принцип “відчужуваності” майна, що може бути предметом застави⁵.

Застосовуючи принцип відчужуваності до використання як предмета застави майнових прав, варто уточнити, що така відчужуваність має передбачати можливість уступки заставлених майнових прав у разі невиконання чи неналежного виконання зобов’язання заставодавцем. Таким чином заставлені можуть бути лише ті орендні права, що відповідають вказаним вимогам.

Принцип відчужуваності майнових прав знайшов своє належне відображення у ч. 5 ст. 576 ЦК України, відповідно до якої предметом застави не можуть бути вимоги, що мають особистий характер, а також інші вимоги, застава яких забороняється законом. Наприклад, не може бути заставлено право на отримання пенсії чи заробітної плати, на аліменти, на відшкодування шкоди, завданої життям чи здоров’ям.

Щодо можливості застави окремих видів майнових прав, що виникають з правовідносин оренди, то у науковій літературі з цього приводу зустрічаються радіально протилежні твердження. Так А. Мірошник вказує, що “на практиці можлива ситуація, коли особа, що володіє майном на праві господарського відання, оренди і т.д., віддає в заставу не саме майно, а своє право щодо цього майна. В подальшому заставодержатель може вимагати у власника закріплення за собою такого майна на тих же правах та умовах”⁶.

Передача в заставу прав, що виникають у заставодержателя з орендних відносин з третіми особами потребує детального наукового дослідження.

Коментуючи позицію А. Мірошника, варто зазначити, що застосоване науковцем саме формулювання проблеми є не досить вдалим, оскільки дає підстави для хибного (а може не хибного) висновку про те, що заставодавцем майна може бути особа, що володіє ним на праві оренди. Більш доречним, на нашу думку, було б твердження про заставу майнових прав щодо орендованого заставодавцем майна.

Щодо права вимоги заставодержателя у разі прострочення боржником виконання основного зобов’язання вимагати у власника орендованого заставодержателем майна “закріплення за собою такого майна на тих же правах та умовах”, на наявність якого вказує вчений, то сама наявність такого права викликає обґрунтований сумнів. Неналежне виконання зобов’язання заставодавцем при заставі майнових прав тягне за собою звернення стягнення на предмет застави (тобто, майнові права) шляхом уступки заставодержателем відповідних майнових прав заставодавця на користь заставодержателя в порядку цесії. Відповідно до ст. 23 Закону України “Про заставу” таке звернення стягнення провадиться шляхом уступки заставодавцем заставодержателю вимоги, що впливає із заставленого права. Заставодержатель набуває право вимагати в судовому порядку переводу на нього заставленого права в момент виникнення права звернення стягнення на предмет застави.

⁴ Там само. – С. 11.

⁵ Така позиція, до речі, підтримується деякими вітчизняними вченими-цивілістами, зокрема О. Заржицьким, А. Левченко. Дивись, напр.: Заржицький О., Левченко А. Застава як засіб забезпечення виконання зобов’язань // Право України. – 1996. – № 7. – С. 35.

⁶ Мірошник А.В. Некоторые аспекты залога // Юридическая наука в кубанском государственном университете: Сборник научных трудов. – Краснодар: Изд-во Кубан. ун-та, 1995. – С. 157.



Аналогічний принцип знайшов своє відображення і у законодавстві Російської Федерації, положення якого щодо застави вчений поклав у основу свого наукового дослідження.

Завершуючи критичний аналіз позиції А. Мірошника щодо застави майнових прав, що впливають з правовідносин оренди, вважаємо за необхідне звернути увагу на поставлені науковцем як підсумок проведеного дослідження питання⁷: “Чи припиняються (та з яких підстав) у зв’язку з цим зобов’язання між власником та особою, що початково має речеве право? Чи потрібна згода власника на заміну сторони у договорі (боржника)? Чи зобов’язаний власник переукладати такий договір?” На думку автора, вказані питання “потребують додаткового роз’яснення”, проте вони залишені без відповіді.

На нашу думку, поставлені питання не є проблемами у цивільно-правовому розумінні. Відповіді на них містяться у загальних положеннях цивільного законодавства про забезпечення заставою виконання зобов’язань. Викликає також сумнів їх наукова доцільність зважаючи на віднесення прав оренди до речових прав. Права, що виникають як у орендодавця, так і у орендаря є за своєю суттю зобов’язальними. Тому віднесення їх до категорії речових прав є не зрозумілим.

Досліджуючи можливість використання майнових прав, що виникають у орендних правовідносинах, як предмета застави необхідно насамперед визначитись із переліком тих прав, що можуть бути заставлені. Зрозуміло, що вони повинні відповідати загальним критеріям відчужуваності та можливості звернення стягнення на них, закріпленим у законодавстві. Проте сторонам орендного зобов’язання належать різні за своїм змістом права, а тому аналіз їх слід проводити крізь призму суб’єктного складу орендних та відповідних подальших заставних правовідносин.

Отже, щодо орендодавця, то предметом застави, що може бути сприйняте як таке потенційним заставодержателем, є право орендодавця на отримання від орендаря орендної плати. У разі, якщо орендною платою за договором оренди є не грошові кошти, а певне майно, то у заставу передається право вимоги у орендаря такого майна.

Орендар має певні майнові права за договором оренди, що стосуються володіння та (або) користування орендованим майном. Такі права можуть бути передані у заставу, лише за відсутності прямої заборони такої можливості у договорі оренди.

Оскільки орендні правовідносини за своєю суттю є строковими, то відповідно права оренди можуть передаватися на строк, що не перевищує строк такої оренди. Адже як вказує Є. Павлодський, “право з певним строком дії може бути заставлене лише до закінчення строку його дії”⁸.

Таким чином, заставодавцем з передачею у заставу майнових орендних прав можуть бути як орендар — щодо права на оренду певного майна, так і орендодавець — щодо права вимоги орендної плати. Варто зауважити, що низка прав, що впливають з орендних правовідносин, не можуть бути заставлені, оскільки вони не мають майнової природи (наприклад, право орендодавця вимагати схоронності майна, право орендаря бути завчасно поінформованим у разі дострокового розірвання договору оренди з ініціативи орендодавця тощо).

Українське законодавство прямо не передбачає можливість застави прав, що виникають з орендних правовідносин. Не встановлено й прямих обмежень щодо можливості використання як предмета застави орендних прав. Проте, наприклад, відповідно до п. 2 ч. 3 ст. 335 Цивільного кодексу Російської Федерації “застава права оренди або іншого права на чужу річ не допускається без згоди її власника або особи, що має на неї право господарського відання, якщо законом чи договором заборонено відчуження цього права без згоди вказаних осіб”, а частина 2 статті 615 ЦК

⁷ Там само. – С. 158.

⁸ Павлодский Е. Залог и ипотека // Хозяйство и право. – 1997. – № 2. – С. 79.



Російської Федерації конкретизує вказане положення щодо застави орендарем орендних прав: застава допускається за згодою орендодавця, якщо інше не встановлене законом чи іншими правовими актами». До таких виключень із загального правила ч. 2 ст. 615 ЦК Російської Федерації, належить заборона передачі у заставу орендних прав за договором прокату (п. 2 ст. 631 ЦК).

На думку В. Ковальова, “це правило для застави чужого майна встановлено для того, щоб предмет застави не було витребувано особою, котрій дане майно належить на праві власності або господарського відання”⁹. Погоджуючись із автором такого твердження в частині усунення можливості звернення стягнення на орендоване майно з боку орендаря, додамо, що принцип необхідності згоди власника майна, право оренди на яке заставляється орендарем, має й іншу, не менш важливу мету — захистити майнові інтереси власника майна та орендаря за договором оренди. Потенційна заміна сторони-боржника у договорі оренди може стати для орендодавця досить обтяжливою, оскільки новий орендар може бути недобросовісним.

Ряд особливостей, пов’язаних із заставою прав, що виникають з орендних правовідносин, виникає на етапі виникнення необхідності звернення стягнення на заставлені майнові права. На думку А. Саркісова, “заставодержатель у разі застави прав при виникненні підстав для звернення стягнення на предмет застави має право лише на задоволення за рахунок заставлених прав в грошовому або іншому еквіваленті невиконаних перед ним зобов’язань заставодавцем. Вимагати переводу на себе зобов’язань, наприклад, по заставленим правам оренди, а саме, укладення з ним договору оренди, заставодержателі не вправі”¹⁰. Така позиція видається нам досить спірною, оскільки механізм застави орендних прав (як власне і будь-яких інших майнових прав) передбачає можливість звернення стягнення на такі майнові права в тому числі і шляхом цієї.

Досить важливим видається можливість застави прав оренди, належних юридичній особі, у разі застави підприємства як єдиного майнового комплексу. Відповідно до ст. 191 ЦК України підприємство визначено об’єктом цивільних прав. Ч. 2 ст. 191 ЦК України відносить до складу підприємства як єдиного майнового комплексу усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом.

Оскільки підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю, то зрозуміло, що у разі його застави правовий режим іпотеки поширюється також і на майнові права, зокрема й ті, що впливають з орендних правовідносин, які входять до складу підприємства. Разом з тим українська практика банківського кредитування вже напрацювала рекомендації, відповідно до яких здійснювати іпотеку підприємства як майнового комплексу бажано тільки “одночасно і іпотекою за тим же договором земельної ділянки, на якій знаходиться цей майновий комплекс, або частини цієї ділянки, яка функціонально забезпечує заставлений об’єкт, або належне іпотекодавцю право оренди чи право користування цією земельною ділянкою чи її відповідною частиною”¹¹.

Крім того, В. Олійник пропонує доповнити правове регулювання іпотеки підприємства правилом про те, що “іпотека підприємства допускається тільки у тому випадку, коли у складі підприємства є об’єкт (об’єкти) нерухомості або право оренди на нерухоме майно. Якщо зі складу підприємства вибуває нерухоме майно, іпотека повинна вважатися припиненою, а інше майно, яке входить до складу підприємства, має визнаватися таким, що знаходиться у заставі в силу закону”¹². Погоджуючись із доцільністю введення у законодавство таких положень, варто

⁹ Ковалёв В.Н. Залог как способ обеспечения банковского кредита в Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук / М., 2002. – С. 52.

¹⁰ Саркісов А.К. Залог имущественных прав: проблемы залога права аренды // Основы государства и права. – М., 2004. – № 2. – С. 78.

¹¹ Олійник В. Іпотека підприємства як єдиного майнового комплексу // Юридичний вісник України. – 2004. – № 38. – 18-24 вересня.

¹² Там само.



підкреслити, що права оренди нерухомого майна в даному разі не виступають як окремий предмет застави, проти від їх існування та відсутності договірних або законодавчих обмежень щодо передачі у заставу, значною мірою залежить можливість та ефективність іпотеки підприємства як єдиного майнового комплексу.

Таким чином, проаналізувавши деякі аспекти застави майнових прав, що виникають з орендних правовідносин, приходимо до висновку, що така застава є можливою, хоча й прямо не передбачена вітчизняним законодавством. Заставадцем належних за договором оренди майнових прав може бути як орендодавець, так і орендар. Вказані правові проблеми, пов'язані з заставою орендних майнових прав, є далеко не вичерпними, а викладені позиції автора стосуються лише кількох аспектів забезпечення виконання зобов'язань заставою майнових орендних прав. Хоча практика забезпечення виконання зобов'язань саме заставою орендних майнових прав є не досить поширеною в Україні, можна із впевненістю стверджувати, що розвиток сучасного цивільного обороту вимагає більш детального правового регулювання застави такого виду майнових прав.

*Стаття рекомендована до друку кафедрою цивільно-правових дисциплін
Хмельницького університету управління та права
(протокол № 7 від 24 лютого 2005 року)*

