

РОЗДІЛ 4. ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО, ГОСПОДАРСЬКО-ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВО

УДК 346.12

ЗАХИСТ ПРАВ СТОРІН ПРИ ЗВЕРНЕННІ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ЗА ЗАСТАВНОЮ

PROTECTION OF RESERVED RIGHTS OVER ENFORCED SEIZURE OF SUBJECT OF MORTGAGE UNDER MORTGAGE BONDS

Дучал О.Ф.,
аспірант

*Інституту економіко-правових досліджень
Національної академії наук України*

Захищеність сторін – дуже важлива складова іпотечних правовідносин. У статті розглянуті найпоширеніші проблемні аспекти у зверненні стягнення на предмет іпотеки. Запропоновано шляхи вирішення таких проблем.

Ключові слова: застава, іпотека, виконавчий напис нотаріуса, договір про задоволення вимог іпотекодержателя, іпотечні правовідносини.

Защищенность сторон – важная составляющая ипотечных правоотношений. В статье рассмотрены самые распространенные проблемные аспекты в обращении взыскания на предмет ипотеки и предложены пути их решения.

Ключевые слова: закладная, ипотека, исполнительная надпись нотариуса, договор об удовлетворении требований ипотекодержателя, ипотечные правоотношения.

Protectability of parties is an important component of the mortgage legal relations. In the article was studied the most accepted problem aspects in the enforced seizure under subject of mortgage and proposed the ways of its solved.

Key words: mortgage bonds, mortgage, enforcement inscription by a notary, agreement of meeting requirements of the mortgage holder, mortgage legal relations.

Постановка проблеми. Законодавчо в Україні передбачено 3 способи звернення стягнення на предмет іпотеки:

- рішення суду;
- виконавчий напис нотаріуса;
- договір про задоволення вимог іпотекодержателя.

На перший погляд, все дуже просто: у разі неналежного виконання боржником або іпотекодавцем забезпеченого іпотекою зобов'язання іпотекодержатель приймає рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки, задовольняючи свої вимоги за рахунок предмета іпотеки (за договором про задоволення вимог іпотекодержателя або на підставі рішення суду).

Але, як показує практика, не все так просто, як здається. Іноді грамотного оформлення іпотечного договору може бути недостатньо для задоволення вимог.

Аналіз наукових досліджень та публікацій. Вказаним питанням займалися такі дослідники, як М.П. Пішонка, О.С. Ткачук. Проте ними не запропоновано шляхів вирішення наявних проблем.

Мета статті: дослідження найпоширеніших проблемних аспектів у зверненні стягнення на предмет іпотеки та пошук шляхів їх вирішення.

Виклад основного матеріалу. Найпоширенішими проблемними аспектами у зверненні стягнення є такі:

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 ч. 1 ст. 39 Закону України «Про іпотеку» [1, с. 5] в рішеннях судів.
5. Помилки та зловживання державних виконавців/організаторів публічних торгів на стадії організації та проведення публічних торгів.

1. *Визначення вартості нерухомості, що підлягає продажу через процедуру звернення стягнення.* Доволі складним для судової практики виявилось питання про урахування

співмірності вартості нерухомості, забезпеченої іпотекою, із сумою порушеного основного зобов'язання та розміром вимог іпотекодержателя. Наприклад, у м. Києві були випадки, коли розмір заборгованості за кредитом становив 30-50 тис. гривень і при цьому зверталось стягнення на квартиру, вартість якої приблизно 1 млн гривень.

Такі випадки непоодинокі. Після вивчення цього проблемного питання ВССУ у п. 41 постанови Пленуму про кредити зазначив, що під час вирішення спору про звернення стягнення на предмет іпотеки суд має дати оцінку співмірності суми заборгованості за кредитом та вартості іпотечного майна.

Окремі суди визначають початкову ціну для реалізації, враховуючи вартість, яку сторони вже узгодили в договорі іпотеки. Водночас не враховується 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 ж суди вирішення питання початкової ціни для подальшої реалізації предмета іпотеки передають на стадію виконання рішення суду [2, с. 121].

Шукаючи істину, суди мають виходити з того, що ціна предмета іпотеки встановлюється в самому договорі. Якщо під час розгляду справи сторони з такою оцінкою погоджуються, то в суду немає підстав її не брати до уваги, бо вона є умовою договору. Якщо між сторонами виникає спір щодо такої оцінки, то залежно від того, яка сторона її оспорує вона має право подати клопотання про призначення та проведення відповідної судової експертизи.

Саме тому Верховний Суд України рекомендує судам повно та всебічно розглядати справи, давати мотивування всім доводам сторін, що є обов'язковим елементом справедливого судового розгляду (ст. 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [3, с. 4]).

2. *Звернення стягнення на майно, що пройшло фактичну реконструкцію.* Зокрема, труднощі у зверненні стягнення можуть полягати в тому, що опис предмета іпотеки за іпотечним договором не відповідатиме інвентаризаційним даним реконструйованого об'єкта. У зв'язку з цим державний реєстратор відмовить у реєстрації за іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки навіть у разі пред'явлення йому рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки, яке вступило в законну силу.

Тому процедура звернення стягнення для іпотекодавця повинна починатися зі збирання інформації про предмет іпотеки та її детального аналізу з метою виявлення всіх змін, що відбулися з предметом іпотеки після укладання договору. На практиці отримання іпотекодержателем такої інформації є проблематичним, тому важливо закріпити в іпотечному договорі максимальний обсяг повноважень іпотекодержателя і обов'язків іпотекодавця. Іпотекодержателю необхідно періодично проводити перевірки наявності та стану предмета іпотеки, у ході яких фіксувати, які саме зміни стану виявлені під час перевірок.

Частина 6 статті 5 Закону «Про іпотеку» визначає, що іпотека поширюється на частину об'єкта нерухомого майна, яка не може бути виділена в натурі і була приєднана до предмета іпотеки після укладання іпотечного договору. А згідно з ч. 7 ст. 5, нерухоме майно передається в іпотеку разом з усіма його приладдям.

Варто сказати, що зазначені норми дійсно застосовуються судами при вирішенні суперечок. Виникає питання, як бути, коли до предмета іпотеки добудована частина, яка на момент звернення стягнення не прийнята в експлуатацію або право власності на неї не оформлено.

Безперечно, найбільш правильним буде дочекатися завершення іпотекодавцем оформлення права власності на змінений предмет іпотеки.

Але не завжди обставини і сумнівність іпотекодавця дозволяють дочекатися такого оформлення, адже прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом робіт з реконструкції предмета іпотеки може дати можливість іпотекодавцю здійснити поділ предмета іпотеки з виготовленням окремих технічних паспортів на окремі частини і отриманням нових свідоцтв про право власності на приміщення предмета іпотеки.

У свою чергу, отримання таких свідоцтв про право власності на приміщення предмета іпотеки може дати можливість іпотекодавцю продати приміщення предмета іпотеки без згоди іпотекодержателя. З цього вбачається, що іпотека повинна поширюватися на всі види прибудов до об'єкта нерухомого майна, переданого в іпотеку, незалежно від того, прийнята добудована частина в експлуатацію та зареєстрована право власності на неї чи ні.

3. *Складнощі із ідентифікацією предмета іпотеки.* Насамперед такі проблеми можуть виникати у зв'язку із передачею в іпотеку незавершеного будівництва.

Іпотека об'єктів незавершеного будівництва – це вид забезпечення виконання зобов'язання об'єктом незавершеного будівництва, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця або третьої особи, відповідно до якого іпотекодавець має право у випадку невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника в порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку».

Іпотечний договір має містити опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації. Але в момент укладання іпотечного договору надзвичайно складно описати об'єкт незавершеного будівництва без призупинення самого будівництва,

ведення якого постійно змінює фізичні й технічні характеристики цього об'єкта. Проблема може виникнути, коли через деякий час боржник не виконає свого зобов'язання і необхідно буде здійснити стягнення. Річ у тім, що матеріали, які описані як незавершене будівництво, а також безпосередньо сам об'єкт незавершеного будівництва можуть являти собою фізично іншу будівлю, відмінну від описаної в договорі. Отже, якщо звернутися до ст. 16 Закону України «Про іпотеку», то можна побачити, що законодавець дозволяє розв'язати цю проблему так:

Взяти в іпотеку земельну ділянку, на якій знаходиться об'єкт незавершеного будівництва. А саме відповідно до Закону України «Про іпотеку», об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці, вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об'єкта незавершеного будівництва. При цьому вартість ділянки може оцінюватися сторонами з урахуванням вартості незавершеного будівництва.

Передача в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку прав на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, об'єктів незавершеного будівництва та майнових прав на них. Обтяження об'єкта незавершеного будівництва іпотекою підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

Після завершення будівництва будівля (споруда), житловий будинок або житлова квартира залишається предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору. У разі передачі в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва забудовником і звернення стягнення на завершену будівлю (споруду) іпотека не поширюється на ту її частину, яка виділена в натурі і була придбана будь-якою особою (покупцем) на підставі цивільно-правового договору шляхом повної сплати її вартості до моменту прийняття рішення про звернення стягнення, якщо інше не встановлено договором з покупцем.

4. *Відсутність обов'язкових умов, передбачених ч. 1 ст. 39 Закону України «Про іпотеку» в рішеннях судів.* Відповідно до ст. 39 Закону України «Про іпотеку» у разі задоволення судом позову про звернення стягнення на предмет іпотеки у рішенні суду зазначаються:

- загальний розмір вимог та всі його складові, що підлягають сплаті іпотекодержателю з вартості предмета іпотеки;
- опис нерухомого майна, за рахунок якого підлягають задоволенню вимоги іпотекодержателя;
- заходи щодо забезпечення збереження предмета іпотеки або передачі його в управління на період до його реалізації, якщо такі необхідні;
- спосіб реалізації предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу;
- пріоритет та розмір вимог інших кредиторів, які підлягають задоволенню з вартості предмета іпотеки;

Вказані реквізити не завжди знаходять своє відображення в рішеннях. Це спричиняє необхідність іпотекодержателю, діючи в рамках процесуального законодавства шукати можливість внесення змін в рішення та доповнити його необхідними реквізитами. Але з аналізу чинного процесуального законодавства вбачається, що це не завжди можна зробити через відсутність прямої норми.

Висновок. З вищенаведеного вбачається, що сьогодні є низку проблем, які викликають складності для функціонування заставних в господарському обігу України. Як наведено у статті, проблеми можна вирішити шляхом внесення змін до чинного законодавства. Необхідність у вдосконаленні буде тільки збільшуватися через економічний розвиток держави. Отже, зміни потрібно вносити вже зараз.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 року // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2003. – № 38. – Ст. 313.
2. Пшонка М.П., Качук О.С. Судові спори, пов'язані з договором іпотеки житлових приміщень: проблемні питання правозастосування // Часопис цивільного і кримінального судочинства. – 2012. – № 3(6). – С. 121-127.
3. Про захист прав людини і основоположних свобод : Конвенція від 04.11.1950 року // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 1998. – № 13. – Ст. 270.