

6. Zelinska N. L. Introduction of alternative ways of settling disputes: European experience for Ukraine / N. L. Bondarenko-Zelinska // Private law and entrepreneurship: a collection of scientific works. – Whip 8. – К. : SRI of Private Law and Entrepreneurship of the NPRr of Ukraine, 2009. – P. 162-166. (inUkr.).

УДК 347.453

*В. Ю. Дмитренко**,
аспірант відділу проблем приватного права
Науково-дослідного інституту приватного права і
підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака
Національної академії правових наук України

ПРОБЛЕМИ ЗАХИСТУ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ СУБ'ЄКТІВ ВИКОНАННЯ ІПОТЕЧНОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

У статті проаналізовано особливості механізму захисту цивільних прав та інтересів суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання. Розглянуто найпоширеніші випадки порушення цивільних прав та інтересів суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання. Виявлено окремі проблеми у цій сфері і запропоновано шляхи їх вирішення.

Ключові слова: іпотечне зобов'язання, виконання іпотечного зобов'язання, порушення цивільних прав та інтересів, захист цивільних прав та інтересів, судовий захист.

В статье проанализированы особенности механизма защиты гражданских прав и интересов субъектов выполнения ипотечного обязательства. Рассмотрены наиболее распространенные случаи нарушения гражданских прав и интересов субъектов выполнения ипотечного обязательства. Выявлены отдельные проблемы в этой сфере и предложены пути их решения.

Ключевые слова: ипотечное обязательство, выполнение ипотечного обязательства, нарушение гражданских прав и интересов, защита гражданских прав и интересов, судебная защита.

The article analyzes the peculiarities of the mechanism of protection of civil rights and interests of the subjects of mortgage obligation fulfillment. The most widespread cases of violations of civil rights and interests of

*Dmytrenko V.Y., Graduate student of the Department of Private Law Science and Exploring Institute of Private Law and Business named after F.G. Burchak, National Academy of Law Science of Ukraine.

PROBLEMS OF PROTECTION OF CIVIL RIGHTS AND INTERESTS OF SUBJECTS OF MORTGAGE OBLIGATION

subjects of performance of a mortgage obligation are considered. Some problems in this area were identified and ways of their solution were proposed.

Key words: mortgage obligation, fulfillment of mortgage obligation, violation of civil rights and interests, protection of civil rights and interests, judicial protection.

Постановка проблеми. Важливою умовою розбудови правової держави та формування громадянського суспільства є належний захист прав і інтересів учасників цивільних відносин у разі їх порушення, невизнання або оспорювання. Відповідно до положень ст. 55 Конституції України, ст. 16 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435-IV (далі – ЦК України) права і свободи людини і громадянина захищаються судом, адже кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу. Таким правом володіють і учасники правовідносин із виконання іпотечного зобов'язання у разі порушення встановленого законодавством порядку його виконання.

Актуальність проблематики належного захисту цивільних прав та інтересів при виконанні (неналежному виконанні, невиконанні) іпотечного зобов'язання зумовлена відсутністю відповідного теоретичного підґрунтя та ефективного нормативного забезпечення, що спричиняє проблеми у судовому правозастосуванні. Аналіз судової практики свідчить, що суди часто не мають належного інструментарію для прийняття обґрунтованого рішення, що, в свою чергу, може мати наслідком відмову у захисті порушеного права. Вказане вимагає наукового опрацювання загально-теоретичних і нормативних засад механізму захисту цивільних прав та інтересів суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Учені-цивілісти України (Н. С. Кузнєцова, О. І. Мацегорін та інші) приділяють увагу дослідженню загальних теоретичних і практичних питань захисту цивільних прав та інтересів. Окремі аспекти механізму захисту цивільних прав та інтересів суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання розглянули О. А. Сурженко, Т. Є. Харитонова. Однак у працях цих та інших учених зазначене питання розглядається фрагментарно, що зумовлює необхідність його подальшого дослідження.

Постановка завдання. Метою цієї статті є аналіз механізму захисту цивільних прав та інтересів суб'єктів виконання іпотеч-

ного зобов'язання. Завданнями статті є: розглянути особливості такого механізму; шляхом аналізу судових справ виявити найпоширеніші випадки порушення цивільних прав та інтересів суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання та проблеми правозастосування у цій сфері; визначити окремі шляхи вирішення означених у дослідженні проблем.

Основні результати дослідження. Будь-яке суб'єктивне право в разі його порушення забезпечується можливістю примусового відновлення або захисту [1, с. 102]. У разі порушення належних особі цивільних прав та інтересів (далі – цивільних прав) у неї виникає право на захист. Відповідно до положень глави 3 ЦК України його видами є залежно від суб'єкта є захист судом (ст. 16), органами державної влади, органами влади АРК (ст. 17), органами нотаріату (ст. 18), самостійно (ст. 19). З урахуванням зазначених норм виокремлюють дві основні форми захисту – юрисдикційну та неюрисдикційну. Відмінність між ними полягає в тому, що захист прав та інтересів здійснюється: у юрисдикційній формі – уповноваженими державою на даний вид правозахисної діяльності органами із властивим кожному з них певним процесуальним порядком діяльності; у неюрисдикційній формі – як правило, самими учасниками правовідносин [2, с. 146]. А тому, на нашу думку, сутністю механізму захисту цивільних прав та інтересів при виконанні іпотечного зобов'язання є дії уповноважених суб'єктів щодо попередження порушення прав, припинення їх порушення, відновлення порушених прав з метою належного виконання іпотечного зобов'язання.

Детально розглянемо один із видів захисту цивільних прав – судовий захист. Перелік способів захисту цивільних прав та інтересів судом встановлено ч. 2 ст. 16 ЦК України. Отже, для захисту цивільних прав суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання можуть судом використовуватися такі способи: визнання правочину недійсним; відновлення становища, яке існувало до порушення; примусове виконання обов'язку в натурі; зміна правовідношення; припинення правовідношення; відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди; відшкодування моральної шкоди тощо. Окрім того, відповідно до абз. 2 п. 10 ч. 2 ст. 16 ЦК України суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом.

У результаті аналізу Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898-IV (далі – Закону № 898-IV) та судової практи-

ки можна виділити найпоширеніші порушення цивільних прав та інтересів суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання. Серед них порушення порядку укладання (зміни, розірвання) іпотечного договору, зокрема, недотримання вимог щодо письмової форми, нотаріального посвідчення за місцем знаходження нерухомого майна (іпотекодавця чи іпотекодержателя, а також обов'язкового нотаріального посвідчення змін і доповнень до іпотечного договору (ст. 19 Закону № 898-IV). Щодо останнього порушення, то в Ухвалі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ (далі – ВССУ) від 16.12.2015 у справі № 6-25336св15 було зазначено, що невнесення відповідних змін до іпотечного договору у зв'язку зі змінами, внесеними до договору, не означає припинення іпотеки.

Окремо варто акцентувати увагу на особливостях захисту цивільних прав суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання у випадку зміни (розірвання) договору іпотеки в судовому порядку. Проаналізувавши зміст відповідних положень ЦК України (частини 3,4 ст. 653), судових рішень з цього питання нами визначено такі особливості:

розірвання іпотечного договору не є підставою для припинення іпотеки, якою може забезпечуватися виконання зобов'язання, що виникло до набрання законної сили рішенням суду про розірвання договору;

якщо іпотечний договір змінюється (розривається) в судовому порядку, іпотечне зобов'язання змінюється (припиняється) з моменту набрання законної сили рішення суду про зміну (розірвання) договору;

сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту зміни (розірвання) договору, якщо інше не встановлено договором або законом.

З урахуванням зазначеного та Висновку Верховного Суду України (далі – ВСУ) від 11.09.2015 р. у справі № 6-939цс15 про визнання договору іпотеки припиненим, припинення обтяження нерухомого майна, зобов'язання повернути документи на предмет іпотеки можна констатувати, що розірвання договору іпотеки припиняє його дію, але не скасовує сам факт укладення та дії договору включно до моменту його розірвання, а також залишає у дії окремі його умови щодо зобов'язань сторін, спеціально передбачених для застосування на випадок порушення зобов'язань і після розірвання договору, з огляду на характер цього договору,

за яким кредитор повністю виконав умови договору до його розірвання.

Подальший аналіз положень ЦК України та окремих судових рішень дав змогу визначити певні особливості захисту цивільних прав учасників виконання іпотечного зобов'язання у випадку смерті боржника. Відповідно до ст. 608 ЦК України істотною умовою у цьому випадку є нерозривний зв'язок такого зобов'язання із особою боржника, тобто, воно не може бути виконане іншою особою. На дотримання такої умови було звернено увагу у постанові ВСУ від 17.04.2013 р. у справі №6-18цс13. Отже, у разі смерті боржника за наявності спадкоємців відбувається заміна боржника в іпотечному зобов'язанні, який несе відповідальність у межах вартості майна, одержаного у спадщину. Однак іпотекодавець може не погодитися забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником, що умовить припинення договору іпотеки на підставі ч.1 ст. 523 ЦК України.

Варто зазначити, що зазвичай порушення цивільних прав учасників аналізованих правовідносин мають місце, коли предметом іпотечного зобов'язання виступають: майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено; частина об'єкта нерухомого майна; майно, що є у спільній власності; земельна ділянка. А тому у законодавстві передбачено механізм їх захисту.

Так, механізм захисту прав суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання, предметом якого є майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено, визначений у ст. 5 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 № 979-IV. Це, насамперед, процедура посвідчення відповідних договорів іпотеки, що передбачена зазначеною нормою, а також главою 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України», затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5, та здійснюється на підставі документів, що підтверджують майнові права на нерухомість. Окрім того, іпотекодавцем за таким іпотечним договором може бути забудовник, а обтяження майнових прав іпотекодавця на такий предмет іпотеки підлягає реєстрації у встановленому законом порядку. Інші особливості визначені у ст. 16 Закону № 898-IV і стосується таких положень:

іпотеку об'єктів незавершеного будівництва здійснюють через передачу в іпотеку земельної ділянки, на якій виконується будів-

ництво, або через передачу в іпотеку нерухомого майна, право власності іпотекодавця на яке виникає в майбутньому;

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 накладення стягнення на завершену будівлю (споруду) іпотека не поширюються на ту її частину, яка виділена в натурі та була придбана будь-якою особою (покупцем) на підставі цивільно-правового договору через повну сплату вартості до моменту прийняття рішення про вчинення стягнення, якщо інше не встановлено договором з покупцем;

після вчинення стягнення до нового власника заведеної будівлі (споруди) або об'єкта незавершеного будівництва переходять визначені договором права і обов'язки забудовника щодо третіх осіб-покупців.

Варто зауважити, що на практиці існують проблемні питання, які впливають на процес захисту цивільних прав суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання, предметом якого є об'єкт незавершеного будівництва. Одна з проблем зумовлена труднощами щодо опису в договорі об'єкта незавершеного будівництва, достатнього для його ідентифікації. На думку Т.Є. Харитонові, це пов'язано із постійною зміною фізичних і технічних характеристик цього об'єкта і з часом (якщо боржник не виконає свого зобов'язання і необхідно буде здійснити стягнення) може виявитися, 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 [3, с. 196–197].

Іншою проблемою вважаємо відсутність у іпотекодавця документального підтвердження права на набуття ним у власність відповідного майна в майбутньому або у разі неможливості взяти в іпотеку земельну ділянку, на якій така нерухомість знаходиться. Тут варто погодитися із науковцями, що одним із шляхів вирішення цієї проблеми вважають укладення звичайного іпотечного договору майнових прав на нерухоме майно. Такий договір має містити положення щодо обов'язку іпотекодавця протягом певного терміну з моменту державної реєстрації права власності на добудований об'єкт нерухомості укласти із іпотекодержателем договір іпотеки на отримане у власність нерухоме майно [3, с. 197].

У аспекті питання, що розглядається, також з'ясуємо особливості захисту цивільних прав суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання, предметом якого є частина об'єкта нерухомого майна. Специфіка полягає у тому, що такий об'єкт нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після його виділення в натурі та реєстрації права власності як на окремий об'єкт нерухомості (якщо інше не встановлено законом). Окрім того, відповідно до п. 35 постанови Пленуму ВССУ «Про практику застосування судами законодавства при вирішенні спорів, що виникають із кредитних правовідносин» від 30.03.2012 р. №5 ця норма повинна застосовуватися з урахуванням змісту ч. 2 ст. 6 Закону №898-IV щодо нерухомого майна, яке перебуває у спільній власності. У випадку, коли окрема будівля не перебуває в спільній власності та зареєстрована під одним інвентарним номером у складі інших будівель, що належали іпотекодавцю, Закон №898-IV не вимагає виділення такої будівлі в натурі для укладення договору іпотеки. Однак відповідно до аналізованої норми зазначеної постанови ВССУ суди повинні мати на увазі, що чинним законодавством не передбачена можливість передачі в іпотеку частини об'єкта нерухомого майна, оскільки після виділення в натурі й реєстрації права власності на неї така частина перестає бути частиною і стає окремим об'єктом нерухомості. Цей висновок повинен застосовуватися незалежно від того, перебуває частина об'єкта нерухомого майна в спільній власності чи в одноосібному володінні.

У зв'язку із зазначеним, окремо звернемо увагу на особливості захисту цивільних прав при виконанні іпотечного зобов'язання, предметом якого є майно, що є в спільній власності. Вони визначені у ст. 578 ЦК України та ч. 2 ст. 6 Закону №898-IV і стосуються як предмету виконання іпотечного зобов'язання, так і його суб'єктів. Таке майно може перебувати як спільній частковій, так і у спільній сумісній власності; може бути передане в іпотеку лише за нотаріально посвідченою згодою усіх співвласників. Окрім того, співвласник нерухомого майна має право передати в іпотеку свою частку в спільному майні без згоди інших співвласників за умови виділення її в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості. Відповідно, майно, що є у спільній власності осіб, не може передаватися в іпотеку без згоди іншого співвласника. Із урахуванням цих норм та ухвали ВССУ від 01.07.2015 у справі №6-19296св14 можна констатувати, що частина об'єкта нерухомого майна не може бути предме-

том іпотеки без її виділення в натурі і реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості. Інша особливість стосується вимоги щодо нотаріального посвідчення згоди співвласників як при передачі в іпотеку майна в цілому, що є як у спільній сумісній і в спільній частковій власності, так і при передачі в іпотеку лише одним із співвласників належної йому частки в праві спільної часткової власності. І тільки в разі відсутності згоди інших співвласників на передачу частки майна в спільній власності вимагається виділення частки в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт. Однак тут має місце суперечливість зазначених положень, на що звернула увагу О. А. Сурженко, оскільки предметом іпотеки в такому разі буде ніяк не частка у спільному майні, а конкретне майно, право на яке матиме особа, в якій припиниться право на частку. Адже в разі виділення її в натурі з реєстрацією прав на майно, що відповідатиме цій частці, припиняється правовий режим права спільної власності на нього [4]. А тому зміст цих положень варто узгодити шляхом внесення відповідних змін.

Не можна оминати увагою й таке питання, як особливості захисту цивільних прав суб'єктів іпотечного зобов'язання, предметом якого виступає земельна ділянка. Вони пов'язані з існуючими заборонами та обмеженнями щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є чинними при їхній іпотеці, та реалізації переданих в іпотеку таких земельних ділянок при зверненні стягнення на предмет іпотеки на прилюдних торгах. Окрім того, деякі види земельних ділянок (прав на них) передаються в іпотеку за певних умов, визначених у ст. 133 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III, а саме: земельні ділянки, що перебувають у спільній власності (право спільної оренди земельної ділянки) – за умови згоди всіх співвласників (співорендарів); частина земельної ділянки (права на частину земельної ділянки) – після виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до документації із землеустрою. Ще однією особливістю є проведення (у визначених випадках) оцінки земельної ділянки відповідно до ч. 3 ст. 12 Закону України «Про заставу» від 02.10.1992 № 2654-XII, ст. 13 «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV. Також нормами Закону № 898-IV передбачено, що вартість предмета іпотеки визначається за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем або шляхом проведення оцінки предмету іпотеки відповідним

суб'єктом оціночної діяльності у випадках, встановлених законом або договором (ч. 6 ст. 5). Отже, якщо задоволення забезпеченої іпотекою вимоги відбувається шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки (у порядку ст. 37), іпотекодержатель набуває предмет іпотеки за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності. Натомість судова практика свідчить, що мають місце спори, предметом яких є вартість та оцінка предмета іпотеки (наприклад, ухвала ВССУ від 09.12.2015 р. у справі № 6-15301св15). А тому суди мають врахувати, що якщо виник спір щодо вартості предмета іпотеки, то залежно від того, яка сторона оспорує оцінку, вона зобов'язана довести інший розмір, зокрема заявити клопотання про призначення та проведення відповідної судової експертизи, якою визначити вартість предмета іпотеки на момент набуття на нього права власності іпотекодержателем.

На підставі зазначеного можна вказати на такі окремі проблеми, які певним чином впливають на захист цивільних прав суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання, предметом якого виступає земельна ділянка. Серед них: недостатня сформованість (або ж відсутність) відповідної інфраструктури щодо реалізації земельних ділянок, які є предметом іпотеки; неефективність створеної системи їхньої реєстрації; відсутність практики експертної оцінки іпотеки земельних ділянок. Окрім того, як справедливо зазначає Т.Є. Харитонова, організація проведення прилюдних торгів іпотеки земельними ділянками практично не визначена [3, с. 199], що, безумовно, також впливає на ефективність захисту цивільних прав суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання.

Інші особливості стосуються захисту цивільних прав іпотекодержателя під час передачі в іпотеку будівлі (споруди), розташованої на земельній ділянці, яка належить іпотекодавцю на праві власності. Така будівля (споруда) підлягає передачі в іпотеку разом із земельною ділянкою, на якій вона розташована. І навпаки, якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом із цими будівлями (спорудами), на якій вони розташовані. Це означає неможливість іпотеки будівлі (споруди) без одночасної іпотеки земельної ділянки (її частини), на якій розташована відповідна будівля (споруда) (ч. 4 ст. 6 Закону №898-IV). Наслідком невра-

хування цих положень може бути прийняття помилкових рішень, що підтверджується аналізом ВСУ судової практики застосування судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна (лист ВСУ від 01.02.2015).

Висновки і перспективи подальших досліджень. Усе зазначене дає підстави узагальнити, що функціонування досконалого та ефективного механізму захисту цивільних прав та інтересів при виконанні іпотечного зобов'язання сприяє належному його виконанню та попередженню порушення прав, припиненню їх порушення прав або відновленню порушених прав з метою належного виконання іпотечного зобов'язання.

З метою недопущення або ж зменшення порушень та вдосконалення механізму захисту цивільних прав суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання доцільно внести зміни до відповідних норм ЦК України, Закону №898-IV, якими передбачити: укладення звичайного іпотечного договору майнових прав на нерухоме майно із зазначенням обов'язку іпотекодавця протягом певного часу з моменту державної реєстрації права власності на добудований об'єкт нерухомості укласти із іпотекодержателем договір іпотеки на отримане у власність нерухоме майно; визначення предметом іпотеки не частки у спільному майні, а конкретне майно, право на яке матиме особа, в якій припиниться право на частку; процедуру оспорювання вартості та оцінки предмета іпотеки. Сформульовані у статті положення та пропозиції можуть слугувати подальшим науковим розробкам з питань механізму захисту прав суб'єктів виконання іпотечного зобов'язання та вдосконаленню його законодавчого врегулювання.

Список використаних джерел

1. *Кузнєцова Н.С.* Цивільно-правова відповідальність і захист цивільних прав // Вісник Київського університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2009. – Випуск 81. – С. 102–108.

2. *Мацегорін О.І.* Поняття та зміст захисту цивільних прав // Часопис Київського університету права. – 2011. – №3. – С. 143–147.

3. *Харитоновна Т.С.* Особливості передачі в іпотеку земельних ділянок та споруд, що на них знаходяться // Актуальні проблеми держави і права. – 2008. – Випуск 37. – С. 195–200.

4. *Сурженко О. А.* Іпотека майнових прав на нерухоме майно // Теорія і практика правознавства. – 2015. – Вип. 2. – URI: http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2015_2_9.

References

1. Kuznyetsova N.S. (2009). Civil liability and civil rights protection. *Visnyk Kyivskoho universytetu imeni Tarasa Shevchenka. Yurydychni nauky (Bulletin of the Taras Shevchenko University of Kyiv. Law Sciences Vypusk)*, 81, 102–108 (in Ukr.).
2. Matsehorin O.I. (2011). Concept and content of protection of civil rights. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava (Journal of the Kyiv University of Law)*, 3, 143–147 (in Ukr.).
3. Kharytonova T.Ye. (2008). Features of the transfer of mortgages of land and buildings that are located on them. *Aktualni problemy derzhavy i prava (Actual problems of state and law)*, 37, 195–200 (in Ukr.).
4. Surzhenko O. A. (2015). Mortgage property rights for real estate. *Teoriya i praktyka pravoznavstva (Theory and practice of jurisprudence)*, 2. URI: http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2015_2_9 (in Ukr.).