

РЕТРОСПЕКТИВНИЙ АНАЛІЗ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНСТИТУТУ ІПОТЕКИ В УКРАЇНІ

RETROSPECTIVE ANALYSIS OF LEGAL REGULATION OF THE INSTITUTE OF MORTGAGE

Чуєнко В.І., к.ю.н.,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін та міжнародного права
Навчально-науковий інститут права імені Князя Володимира Великого
Міжрегіональної академії управління персоналом

Кучмінда Д.Ю., магістрант кафедри цивільно-правових дисциплін
та міжнародного права

Навчально-науковий інститут права імені Князя Володимира Великого
Міжрегіональної академії управління персоналом

Стаття присвячена дослідженню правового регулювання інституту іпотеки в законодавстві України. Висвітлено період зародження зобов'язальних правовідносин, що бере початок за часів античності та з моменту впливу на українські землі колонізаційних процесів залишається частиною правової системи, незалежно від стану та підпорядкування українських територій. Вивчення історії зобов'язального права дало змогу зробити висновок, що його існування зумовлено соціальними та економічними потребами та характеризується певною сталістю ключових правових положень.

Проаналізовано подальший розвиток та закріплення інституту в актуальних нормативно-правових актах. У статті міститься дослідження правової бази, що регламентувала інститут іпотеки, та наведено основні негативні фактори його сповільненого розвитку. Зокрема, до них належать наявність значної кількості нормативно-правових актів, в яких частково приділяється увага регулюванню цього виду забезпечення виконання зобов'язання, і несистемний характер регулювання. Проблемою, що довгий час залишалася невирешеною, була відсутність спеціального закону, а також наявність неузгодженості та прогалин у чинних законах.

Особлива увага у статті приділена аналізу норм Закону України «Про заставу», прийняття якого стало поштовхом до відродження іпотечних правовідносин. У законі містилися основні положення щодо поняття та предмета іпотеки, форми іпотечного договору, прав та обов'язків сторін.

У статті акцентовано на важливості набуття чинності Закону України «Про іпотеку», який відкрив можливості для розвитку іпотечного ринку в Україні, залучення інвестицій. Наведено визначення іпотеки за чинним законодавством: іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника.

Зроблено висновок щодо необхідності подальших досліджень історичних передумов та розвитку ключових цивільно-правових інститутів, одним з яких є іпотека.

Ключові слова: іпотека, іпотечні правовідносини, застава, забезпечення виконання зобов'язання.

The article is devoted to the study of the legal regulation of the mortgage institution in the legislation of Ukraine. The period of origin of obligatory legal relations, which dates back to antiquity and has remained part of the legal system since the influence of colonization processes on Ukrainian lands, regardless of the state and subordination of Ukrainian territories, is highlighted. A study of the history of contract law has led to the conclusion that its existence is determined by social and economic needs, and is characterized by a certain constancy of key legal provisions.

The further development of the institute and consolidation in the current normative legal acts are analyzed. The article contains a study of the legal framework governing the mortgage institution and presents the main negative factors of its slow development. In particular, they include the presence of a significant number of regulations, which partially pay attention to the regulation of this type of enforcement, as well as the non-systematic nature of regulation. The problem that remained unresolved for a long time was the lack of a special law, as well as the existence of inconsistencies and gaps in the existing ones.

The article pays special attention to the analysis of the norms of the Law of Ukraine "On Pledge", the adoption of which was the impetus for the revival of mortgage relations. The law contained basic provisions on the concept and subject of the mortgage, the form of the mortgage agreement, the rights and obligations of the parties.

The article emphasizes the importance of the entry into force of the Law of Ukraine "On Mortgage", which opened opportunities for the development of the mortgage market in Ukraine, attracting investment. The definition of mortgage under current law – the type of security for real estate, which remains in the possession and use of the mortgagor, according to which the mortgagee has the right in case of default by the debtor secured by the mortgage to obtain satisfaction of their claims at the expense of the mortgage creditors of this debtor.

The conclusion is made on the need for further research of historical background and development of key civil law institutions, one of which is the mortgage.

Key words: mortgage, mortgage legal relations, pledge, security for fulfillment of obligations.

Нині іпотека займає важливе місце серед цивільно-правових інститутів, адже має широке застосування як ефективний механізм забезпечення виконання зобов'язання. Для повного розуміння іпотечних правовідносин, а також вдосконалення наявного законодавчого регулювання необхідно дослідити процес формування інституту та еволюції його правових основ.

Вивченням історії цього виду забезпечення виконання зобов'язання займалися як зарубіжні, так і вітчизняні науковці. Серед них на особливу увагу заслуговують праці Я.П. Скибенко [1], Л.А. Гербич [2], А.В. Журавель [3], адже в них висвітлені зародження іпотеки та подальше її трансформування в межах законодавства України.

Метою статті є аналіз правового регулювання інституту іпотеки в різні періоди розвитку права України, узагальнення та систематизація знань із цього питання.

Досліджуваний інститут пройшов досить довгий шлях становлення та розвитку. Необхідно зазначити, що іпотечні правовідносини беруть свій початок у Стародавній Греції. Відповідальність боржника перед кредитором за часів античності забезпечувалась земельною ділянкою, де встановлювався спеціальний стовп, що відображав зміну обсягу боргу власника землі. Цей стовп, що мав назву «іпотека», надалі був замінений на книги для фіксації інформації про зобов'язання.

Історично територія України в межах земель Північного Причорномор'я, що зазнали значного впливу античної цивілізації, перейняла норми грецького права. Активізація виробництва та торгівлі природним чином зумовила розвиток договірних правовідносин, що призвели також до популяризації механізмів забезпечення виконання зобов'язань.

Аналізуючи особливості історичного розвитку та становлення сучасного інституту іпотеки, необхідно звернути увагу на думку А.В. Журавель, яка справедливо наголошує: цей інститут, виникнувши ще за часів римського права, упродовж багатомісячної історії свого розвитку виробив низку основних положень, що були закріплені в усіх без винятку сучасних кодифікаціях цивільного права, сприяючи стабілізації цивільного і торгового обороту [3, с. 74].

Як етап розвитку іпотечних правовідносин можна виокремити період існування Київської Русі. Основним джерелом права тоді була «Руська Правда». Активізація економічних відносин та розвиток феодалізму були факторами, що зумовили поширення зобов'язального права. Застава існувала в особистій формі, адже сутність боргового права в ті часи пов'язувалась насамперед зі стягненням з особи боржника.

А.В. Журавель акцентує на тому, що на виникнення та розвиток цієї форми застави вплинув процес феодалізації давньоруського суспільства, який зробив заставу необхідною як для селян, так і для феодалів (князів) [3, с. 30].

Надалі в період феодальної роздробленості та поділу території України між іншими державами зобов'язальне право продовжувало використовуватися. Можна зазначити поширення майнової форми щодо особистості.

Звернення до історії ще раз засвідчує, що зобов'язальне право природно формувалося поряд з іншими цивільно-правовими інститутами, проте, звісно, особливо актуальним є дослідження періоду, що привів до закріплення інституту застави в сучасному розумінні, тобто періоду самостійності України.

Здобуття незалежності зумовило необхідність формування нової правової бази держави. Так, для нормального формування ринкових відносин в Україні нагальними питаннями були кодифікація законодавства, розробка та введення в дію низки актів для врегулювання цивільно-правових відносин.

Значним гальмівним фактором для розвитку іпотечних правовідносин була відсутність приватної власності. З огляду на це варто зазначити прийняття 7 лютого 1991 року Закону України «Про власність», яким було введено приватну форму власності та закріплено рівноправність усіх форм [4]. Зазначений закон став підґрунтям для прийняття низки інших: «Про господарські товариства» [5], «Про банкрутство» [6], «Про аудиторську діяльність» [7], «Про авторське право та суміжні права» [8].

Вищезазначені акти, що приймалися на початковому етапі створення вітчизняного іпотечного ринку, визнаються в науковій літературі простими та малоефективними. Вони систематично оновлювалися та замінялися більш комплексними. Протягом досить тривалого часу не існувало спеціального іпотечного законодавства, а відповідні норми включались, зокрема, до тексту кодифікованих правових актів. Відсутність системного підходу до створення правової бази регулювання іпотечних відносин призвела до того, що чинні нормативні акти містили суперечливі положення [1, с. 116].

Науковці вказують, що визначним у процесі відродження іпотечних відносин було прийняття 2 жовтня 1992 року Закону України «Про заставу», що містив основні положення про заставу та передбачав регулювання заставних відносин іншими актами законодавства [1, с. 116].

У цьому нормативно-правовому акті регулюванню іпотеки було відведено окремий розділ, в якому визначено

ключові положення, а саме: поняття та предмет іпотеки, форма договору, права та обов'язки сторін. Предметом іпотеки визначалися майно, пов'язане із землею, – будівля, споруда, квартира, підприємство (його структурні підрозділи) як цілісний майновий комплекс, – а також інше майно, зараховане законодавством до нерухомого. Крім того, закріплювалася вимога нотаріального посвідчення іпотеки та одночасного накладення заборони відчуження на її предмет [9].

За цим законом іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається в заставодавця або третьої особи.

Тривалий час іпотечні правовідносини регулювалися лише вищезазначеним законом, що, безумовно, можна розглядати як негативний фактор, адже закон не містив усіх необхідних правових положень та для заповнення прогалин використовувалась аналогія. До предмета іпотеки законом було зараховано нерухоме майно, визначення якого було відсутнє.

Передумовою для прийняття профільного закону можна визначити видання 8 серпня 2002 р. Указу Президента України «Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні», метою якого було створення ефективних механізмів розвитку іпотечного ринку, додаткових можливостей для залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки України [10].

Пріоритетними напрямками діяльності щодо створення та розвитку іпотечного ринку в Україні було визначено формування нормативно-правової бази з питань іпотеки з метою запровадження ефективної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, вдосконалення системи оцінки нерухомого майна, стандартизації діяльності на іпотечному ринку, визначення механізмів страхування іпотечних кредитів, регулювання випуску та обігу іпотечних цінних паперів, створення спеціалізованих іпотечних банків та інших установ, розширення наукових досліджень із проблем іпотеки та іпотечного ринку, підготовку фахівців із питань іпотеки [10].

Важливим кроком у процесі узгодження законодавства із загальноприйнятими стандартами країн континентальної Європи було прийняття 16 січня 2003 року Цивільного кодексу України [11].

У Кодексі було виділено іпотеку і заклад як окремі види застави, яка своєю чергою визначалася правом кредитора в разі невиконання боржником (заставодавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом. Поняття іпотеки було сформульоване як застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи [11].

Своєрідний правовий вакуум навколо аналізованого інституту було подолано з набранням чинності Законом України «Про іпотеку» [12]. У правовій площині з'явилося більш деталізоване та повне визначення іпотеки порівняно з наявними в раніше прийнятих актах. Окремі розділи закону було присвячено питанням оформлення іпотеки, переходу прав за іпотечним договором, порядку задоволення вимог іпотекодержателя.

Нерухоме майно може виступати предметом іпотеки, якщо належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, може бути відчужене іпотекодавцем і на нього, відповідно до законодавства, може бути звернене стягнення та є зареєстрованим у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності [12].

За чинною редакцією закону іпотека є видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання

нання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника [12].

У статті 3 Закону містяться підстави виникнення, застосування і пріоритет іпотеки. Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. Також у цій статті зазначено, що іпотека має похідний характер від основного зобов'язання і є дійсною до припинення основного зобов'язання або закінчення дії іпотечного договору. Обтяження нерухомого майна підлягає обов'язковій державній реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

До прав іпотекодавця відповідно до закону належать володіння та користування предметом іпотеки, одержання від предмета іпотеки продукції, плодів і доходів, а також заповідання переданого в іпотеку нерухомого майна. При цьому забороняється погіршення стану предмета іпотеки та зменшення його вартості понад норми його звичайної амортизації.

Щодо окремих дій (зведення, знищення або проведення капітального ремонту будівлі (споруди) на земельній ділянці, що є предметом іпотеки, передання предмета іпотеки в наступну іпотеку, відчуження предмета іпотеки, передання предмета іпотеки в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування) іпотекодавець потребує згоди іпотекодержателя.

Отже, з аналізу історичного досвіду можна зробити висновок, що іпотека як ефективний самостійний засіб забезпечення виконання зобов'язання є обов'язковою умовою розвитку економічних відносин. Поширення практичного використання будь-якого цивільно-правового інституту, зокрема й іпотеки, неможливе без розробки та постійного вдосконалення спеціального законодавства відповідно до соціальних та економічних трансформацій.

Понятійний апарат іпотеки можна охарактеризувати як досить сталий. Водночас, якщо прослідкувати динаміку регламентації, безспірним є факт сповільненого реагування права на зміни в економічній площині, а тому дослідження історії правових інститутів залишаються актуальними.

ЛІТЕРАТУРА

1. Скибенко Я.П. Нормативно-правове регулювання іпотечних правовідносин: теоретичні та практичні аспекти. *Вісник Української академії банківської справи*. 2008. № 1. С. 116–122.
2. Гербич Л.А. Історичні передумови становлення та перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні. *Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України*. 2003. Т. 7. С. 267–271.
3. Журавель А.В. Розвиток інституту іпотеки в Україні : монографія. Одеса, 2010. 156 с.
4. Про власність : Закон України від 7 лютого 1991 р. № 697-XII / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12#Text>.
5. Про господарські товариства : Закон України від 19 вересня 1991 р. № 1576-XII / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1576-12#Text>.
6. Про банкрутство : Закон України від 14 травня 1992 р. № 2343-XII / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2343-12/ed19920514#Text>.
7. Про аудиторську діяльність : Закон України від 22 квітня 1993 р. № 3125-XII / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3125-12#Text>.
8. Про авторське право та суміжні права : Закон України від 23 грудня 1993 р. № 3792-XII / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3792-12#Text>.
9. Про заставу : Закон України від 2 жовтня 1992 р. № 2654-XII / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12/ed19921002#top>.
10. Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні : Указ Президента України від 8 серпня 2002 р. № 695/2002 / Президент України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695/2002#Text>.
11. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ed20030116/conv#Text>.
12. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15/ed20030605#top>.