

Колединцев А. В.,
студент

Інституту післядипломної освіти
Київського національного університету імені Тараса Шевченка

СУТНІСТЬ ТА ЗНАЧЕННЯ ІПОТЕКИ ЯК СКЛАДОВОЇ ЧАСТИНИ СИСТЕМИ ПРИВАТНОГО ПРАВА

THE ESSENCE AND SIGNIFICANCE OF THE MORTGAGE AS AN INTEGRAL PART OF THE SYSTEM OF PRIVATE LAW

У статті з'ясовується сутність та розкривається значення іпотеки як правового інституту. Надано етимологічне походження терміну «іпотека», та визначено її риси. Розкриті правові принципи іпотеки та наведено систематизовану класифікацію її видів.

Ключові слова: іпотека, виконання зобов'язань, правовий інститут, речове право, застава, кредитування.

В статье определяется сущность и раскрывается значение ипотеки как правового института. Предоставлено этимологическое происхождение термина «ипотека», и определены ее черты. Раскрыты правовые принципы ипотеки, и приведена систематизированная классификация ее видов.

Ключевые слова: ипотека, выполнение обязательств, правовой институт, вещественное право, залог, кредитование.

In the article it is essence and revealed the value of mortgages as a legal institute. Submitted by etymology the origin of the term “mortgage” and its features. Disclosed by the legal principles of the mortgage and the structured classification of its species.

Key words: mortgage, performance of obligations, law institute, real estate law, pledge, lending.

З розвитком ринкових відносин в Україні все більше уваги приділяється такому правовому інституту, як іпотека. Інтерес до цієї проблеми зумовлений як порівняно новизною цього інституту для правовідносин, що виникають у сфері підприємництва, так і численними, але поки що не вирішеними питаннями, а також теоретичними і практичними труднощами, які виникають під час реалізації прав, що впливають із застави.

У вітчизняному законодавстві іпотеку, як і інститут застави загалом, закріплено як засіб реального виконання зобов'язань. Іпотека надійно захищає права кредиторів і встановлює високий пріоритет для вимог іпотекотримача, що пояснює визнання цієї конструкції одним із найефективніших способів забезпечення виконання зобов'язань боржника перед кредитором.

Сучасне розуміння інституту іпотеки ґрунтується на розробленій юристами минулих епох (перш за все, Стародавніх Греції та Риму) конструкції іпотеки як правової форми реального забезпечення, за якої річ, яка вважалася заставленою кредитору, до настання строку платежу залишалась би в руках боржника [1, с. 92].

Інститут іпотеки – невід'ємна складова частина будь-якої розвиненої системи приватного права. Особливо зростає роль іпотеки тоді, коли стан економіки є незадовільним. У такому разі продумана ефективна іпотечна система може допомогти стабілізувати становище. По-перше, іпотека сприяє зниженню інфляції, тимчасово стягуючи на свій бік вільні грошові кошти фізичних та юридичних осіб, по-друге, допомагає вирішувати соціальні й економічні проблеми в державі.

Активне використання іпотеки має велику кількість переваг, здатних поліпшити стан української економіки, зокрема, промисловості. Збагатити економіку держави можна буде шляхом одержання оборотних коштів від застави земельної ділянки, нерухомості, устаткування, тощо.

Розвиток інституту іпотеки має принципове значення і для банківської системи. Вкладення в нерухомість, під гарантії держави, особливо під час нестабільності на фондовому ринку, становлять інтерес навіть за умови невисокої прибутковості [2, с. 79].

Іпотека, як спосіб забезпечення зобов'язання, є складним юридичним та соціальним явищем. Широке застосування іпотека має для забезпечення належного виконання різних видів договорів, а саме кредитних, поставки, купівлі-продажу тощо.

Розвиток кредитних відносин в умовах ринкової економіки значною мірою визначається наявністю надійних механізмів забезпечення кредиту, тому інститут іпотеки є невід'ємною складовою процесу кредитування. Іпотека, як застава нерухомого майна, що реалізує на практиці один із найважливіших принципів кредитування – принцип забезпеченості, – стала основою для розвитку сфери іпотечного кредиту. Зважаючи на те, що іпотечний ринок України є порівняно молодим, а власне, житлові іпотечні кредити банки розпочали видавати лише з 2001 р., теоретичні питання іпотеки та іпотечного кредитування недостатньо висвітлені в сучасній науковій літературі і потребують уточнення та систематизації.

Термін «іпотека» (від грецьк. *hypotheka* – застава) уперше з'явився у Стародавній Греції на початку VI ст. до н. е. Прийнято вважати, що своїм походженням він завдячує афінському реформаторові Солону,

який запропонував використовувати земельні ділянки як більш раціональний спосіб забезпечення зобов'язань. На земельній ділянці, яка належала боржникові, кредитор встановлював спеціальний стовп (іпотеку) із написом про те, що це майно виступає забезпеченням його претензії у визначеній сумі.

Найбільшого розвитку інститут іпотеки отримав у Римській імперії: іпотека встановлювалась не лише на земельну ділянку, а й на все майно боржника (рухоме і нерухоме); були створені перші іпотечні установи, які видавали кредити під заставу майна приватним особам (I ст. до н. е.); запроваджене спеціальне законодавство, яке регулювало роботу банкірів з іпотекою. Юридично форма іпотеки в римлян за короткий час еволюціонувала від фідусії (від лат. *fiducia* – угода, заснована на довірі) до більш прогресивної – пігнуса (від лат. *pinus* – неформальна застава). Основна суть фідусії полягала в тому, що об'єкт нерухомості передавався у власність кредитора, причому за фідусії боржник був абсолютно незахищеним перед ним, який кредитор мав право на власний розсуд вирішувати повернути нерухомість боржникові після виконання договору чи продати її, відмовившись від грошової вимоги. Характерною рисою договору пігнуса була передача нерухомості вже не у власність, а в тимчасове володіння нею як гарантія виконання кредитного зобов'язання. Позичальник мав право вимагати, щоб кредитор не користувався заставленою нерухомістю, а лише зберігав її. Кредиторові заборонялося залишати нерухомість у себе, а можливість продати її він отримував лише в разі невиконання боржником своїх зобов'язань, причому різниця між залишком боргу та ціною продажу поверталася позичальникові. Більш класичного змісту іпотека набула з послабленням рабовласницького господарства та масовою передачею землі орендарям. Майно залишалося у власності боржника, а кредитор мав право на компенсацію боргу з коштів від продажу з торгів заставленого майна [3, с. 42].

Отже, історично сформувалися визначальні риси іпотеки, що відображають її сутність як способу забезпечення виконання зобов'язання:

- іпотека – застава землі та нерухомого майна, що виступає забезпеченням зобов'язання;
- майно, що є предметом застави, залишається у володінні та користуванні заставодавця;
- право кредитора задовольнити свої вимоги до позичальника коштом продажу заставленого майна.

З юридичного погляду, головним акцентом у тлумаченні суті іпотеки є забезпечення права кредитора в задоволенні його вимог коштом предмета іпотеки.

Так, юридична енциклопедія подає таке визначення іпотеки: «Іпотека – застава землі, нерухомого майна, при якій земля та/або майно, що становлять предмет застави, залишаються у заставодавця або третьої особи (майнового поручителя), а заставодержатель набуває право на задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання, яке не виконується, за рахунок предмета іпотеки» [4, с. 719]. Цивільний кодекс Франції визначає іпотеку як «речове право на нерухомість, призначену для виконання зобов'язань».

Статті Цивільного кодексу штату Луїзіана також зосереджують увагу на юридичному аспекті іпотеки: «Іпотека є речовим правом на майно для забезпечення виконання зобов'язань. Іпотека надає заставодавцю право у разі невиконання заставодавцем забезпеченого іпотекою зобов'язання вжити заходів щодо конфіскації та продажу майна у встановленому законодавством порядку, а також одержати задоволення своїх вимог за цим зобов'язанням переважно перед іншими кредиторами заставодавця за рахунок виручки від продажу майна» [5, с. 39–40].

Юридичний зміст іпотеки як речового права на нерухомість найкраще розкривають правові принципи іпотеки, описані І. Пучковською [6, с. 52]:

- принцип спеціальності означає, що предметом іпотеки є конкретний об'єкт нерухомості;
- принцип обов'язковості – права на конкретний об'єкт нерухомості мають обов'язково вноситись у спеціальну книгу. Іпотека стає дійсною для третіх сторін із моменту внесення запису в іпотечну (поземельну) книгу;
- принцип гласності (публічності) – вільний доступ зацікавлених сторін до іпотечних книг;
- принцип достовірності – записи в іпотечній книзі вважаються достовірними;
- принцип старшинства (пріоритету) полягає в тому, що внесені в книгу права реалізуються в порядку їхнього внесення, тобто діє пріоритет попередньої іпотеки над наступною. Кредитор, який уклав перший за часом іпотечний договір, має перевагу в задоволенні своїх вимог коштом предмета іпотеки перед наступними кредиторами.

Іпотека як речове право на нерухомість не виникає сама по собі, а має похідний акцесорний характер від забезпеченого нею зобов'язання. Іпотека являє собою додаткову угоду щодо основного зобов'язання, тобто виникає внаслідок виникнення основного зобов'язання, і припиняється одночасно з припиненням основного зобов'язання, тому пропонуємо виділити ще один правовий принцип іпотеки – принцип акцесорності.

З економічного погляду, іпотека невід'ємно пов'язана з виконанням фінансового зобов'язання. У зв'язку з цим у науковій літературі найпоширенішим визначенням іпотеки є застава нерухомого майна з метою забезпечення боргового зобов'язання, яке конкретизується як кредитне [2, с. 77]. Словник банківських термінів подає таке визначення: «Іпотека – застава нерухомого майна (будівель, землі) для отримання в банку чи інших фінансових організаціях довготермінового іпотечного кредиту» [7, с. 165].

Тлумачення іпотеки як застави нерухомого майна для забезпечення кредиту є вузьким, оскільки, по-перше, не розкриває суті іпотеки як речового права на задоволення вимог коштом предмета іпотеки, по-друге, обмежує використання іпотеки лише кредитними відносинами. Тому найточніше визначення іпотеки, яке повною мірою розкриває її юридичну та економічну сутність, сформульовано в Законі України «Про іпотеку». Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», іпотека – вид забез-

печення 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 коштом предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника [8].

Аналіз наукових публікацій та досліджень дає змогу навести систематизовану класифікацію видів іпотеки за різними ознаками, яка сприяє кращому розумінню її сутності.

Залежно від предмета застави виділяють земельну іпотеку (застава землі), житлову (застава житла), комерційну (застава магазинів, офісних приміщень), промислову (застава цілісного майнового комплексу), аграрну іпотеку (застава земель сільськогосподарського призначення).

За часовим критерієм виникнення види іпотеки субординуються як попередня (старша) та наступні (молодші). Наступна іпотека – це передача в заставу нерухомого майна, яке вже є предметом іпотеки за попереднім договором іпотеки. Застава нерухомості, яка раніше не заставлялася (або чиста від попередніх зобов'язань нерухомість), є старшою іпотекою. Субординовані за часом виникнення іпотеки діють за принципом «qui prior est tempore potior est jure» («хто перший, той і сильніший по праву») [9, с. 53].

За черговістю виникнення попередня та наступна іпотеки можуть вважатися першою, другою, третьою тощо іпотекою. Перша (старша, попередня) іпотека дає заставодержателю переважне заставне право, тобто право першочергового (відносно наступних заставодержателів) задоволення вимог (якщо інше не передбачено договором). Класифікація іпотек за черговістю виникнення означає те, що одне й те саме майно може бути одночасно заставою під різні зобов'язання. За таких умов в іпотечному договорі між іпотекодавцем та іпотекодержателем передбачають певні обмеження на предмет застави. Так, наприклад, у країнах-членів Європи та США усі наступні позики під іпотеку характеризуються підвищеною процентною ставкою та меншим терміном кредитування, а отже, більшим ризиком кредитора. Тому, як правило, якщо обсяг кредиту за першою іпотекою становить у середньому 70–80% ринкової вартості нерухомості, то за другою він може дорівнювати 50–60% [10, с. 10].

Залежно від кількості предметів застави іпотека може бути звичайною, об'єднаною, спільною та іпотекою на користь третьої особи. Звичайна іпотека передбачає передачу в заставу одного об'єкта

нерухомого майна, який належить заставодавцеві. Якщо забезпечення зобов'язання здійснюється шляхом одночасної передачі в іпотеку двох або кількох об'єктів нерухомого майна, що належать одному заставодавцеві, має місце об'єднана іпотека. Якщо зобов'язання забезпечується шляхом передачі в іпотеку двох або кількох одиниць нерухомого майна, що належать різним особам, це спільна іпотека. Забезпечення виконання зобов'язання шляхом передачі в іпотеку нерухомого майна, що належить третій особі (майновому поручителю), є іпотекою на користь третьої особи.

Україна значно відстає від інших країн із практичним запровадженням іпотеки, в першу чергу, через відсутність необхідної правової бази та іпотечних фінансових інструментів. Це стало фактором серйозного стримування формування ринків житла, землі, нерухомості, фондового, страхового та інших фінансових ринків.

Сьогоднішні правила про іпотеку як частина правил про заставу сконцентровані на відносинах, що виникають у результаті застави. Про те, що в таких правилах йдеться саме про іпотеку, можна судити з того, що предметом такої специфічної застави, як іпотека, визначено: майно, що пов'язане із землею, будівля (споруда), квартира, підприємство, а також інше майно, віднесені законодавством до нерухомого, зокрема, належні громадянам на праві власності земельні ділянки та багаторічні насадження [11, с. 86].

Насамкінець варто наголосити, що у країнах із ринковою економікою іпотечне кредитування є важливим чинником стимулювання економічного розвитку. Воно сприяє об'єднанню ринків нерухомості, фінансових послуг, фондового ринку та ряду суміжних ринків, реформі у промисловому та аграрному секторах економіки. Щодо житлового інвестування, іпотека є найефективнішим механізмом розв'язання житлових проблем населення. Розвиток системи іпотечного кредитування дає змогу активізувати сукупний попит, знизити рівень безробіття, забезпечити зростання національного доходу та ВВП, розв'язати ряд актуальних соціально-економічних проблем суспільства, прискорити економічний розвиток країни.

Основним напрямом реформування економіки України визначено ринкові відносини, які передбачають і широке застосування іпотечного кредитування. А тому формування та перспективний розвиток системи іпотечного кредитування, створення дієвого механізму функціонування іпотечних відносин є надзвичайно важливою проблемою, яка вимагає невідкладного вирішення.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Шалімова Л. Дослідження тенденцій у розвитку іпотечного ринку сучасної України / Л. Шалімова, О. Шалімова // Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії і практики. – 2008. – № 2. – С. 90–93.
2. Лагутін В. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування / В. Лагутін // Фінанси України. – 2004. – № 1. – С. 75–82.
3. Кручок С. Іпотечне кредитування: Навчальний посібник / С. Кручок. – К. : Мета, 2002. – 208 с.
4. Юридична енциклопедія: у 6 т. / НАН України. Ін-т держави і права ім. В. Корецького; Ред. Ю. Шемшученко та ін. – К. : Вид-во «Укр. енцикл. ім. М. Бажана», 1999. – Т. 2: Д – Й. – 741 с.
5. Юргелевич С. Деякі порівняльні аспекти зарубіжного іпотечного законодавства та проекту Закону України «Про іпотеку» / С. Юргелевич // Українське комерційне право. – 2002. – № 2. – С. 39–47.

6. Пучковская И. Ипотека: залог недвижимости / И. Пучковская. – Харьков: «КОНСУМ». 1998. – 220 с.
7. Словник банківських термінів. Банківська справа: термінологічний словник / А. Загородній [и др.]. – К. : Аконтіт, 2000. – 605 с.
8. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV // ВВР. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
9. Василенко В. Забезпечення виконання зобов'язань за договорами. // Баланс. – 2004. – № 9. – С. 52–55.
10. Гришук Н. Потечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні // Інформаційно-аналітичні матеріали : [Гришук Н., Крилова В., Набок Р., Незнамова А., Шитко О.]. – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 88 с.
11. Боднар Т. Виконання договірних зобов'язань у цивільному праві : [монографія] / Т. Боднар. – К. : Юрінком Інтер, 2005. – 268 с.