

УДК 349.2 (477)

І. В. Хлобистова

ІПОТЕКА ЯК ВИД ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ – АКТУАЛЬНА ПРОБЛЕМА УКРАЇНСЬКОЇ ІСТОРІЇ І СУЧАСНОСТІ

У цій статті розглядається іпотека як вид забезпечення зобов'язань у сучасній Україні. Дається огляд інших видів забезпечення зобов'язань і переваги іпотеки серед них. Розвиток іпотеки йде нерозривно з розвитком права власності. Велика увага приділяється структурному, історико-порівняльному та формально-юридичному аналізу норм права Законів України «Про іпотеку», «Про застава», Цивільного кодексу України. При цьому можна зробити висновок, що розвиток іпотеки є стабільним і має певні особливості застосування, укладання і посвідчення.

Ключові слова: Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про застава», Цивільний кодекс України, іпотека, договір іпотеки, власність.

В данной статье рассматривается ипотека как вид обеспечения обязательств в современной Украине. Дается обзор других видов обеспечения обязательств и преимущества ипотеки среди них. Развитие ипотеки идет неразрывно с развитием отношений права собственности. Большое внимание уделяется структурному, историко-сравнительному и формально-юридическому анализу норм Законов Украины «О ипотеке», «О залоге», Гражданского кодекса Украины. При этом можно сделать вывод, что развитие ипотеки стабильно и имеет определенные особенности применения, заключения и удостоверения.

Ключевые слова: Закон Украины «Об ипотеке», Закон Украины «О залоге», Гражданский кодекс Украины, ипотека, договор ипотеки, собственность.

This article relates to the origins, development and use of real estate mortgage in modern Ukraine, and presents a comparative analysis of them. Legislation development in the mortgage sphere is inseparable from the development of ownership relations. Great attention is paid to structural, historical-comparative and technical analysis of the provisions of the Acts of Ukraine "The Mortgage Act", "The Pledge Act", Civil Code of Ukraine. Regarding this, a conclusion can be drawn that mortgage development is stable and has certain peculiarities of use, formation and certification.

Key words: "The Mortgage Act of Ukraine", "The Pledge Act of Ukraine", Civil Code of Ukraine, mortgage, mortgage agreement, property.

Постановки проблеми. Розвиток кожної держави можливо дослідити за розвитком інституту власності. Для розвитку сфер економіки необхідним є залучення позичкового капіталу. Іпотека є найважливішим і одним із найдавніших видів забезпечення виконання зобов'язань.

Об'єктивно, умовою існування позичкового капіталу є забезпечення виконання грошових зобов'язань. Розвиток власності, промисловості, грошовий обіг нерозривно пов'язані з іпотекою та іншими видами застави.

Актуальним питанням є режим майна, набутого у кредит, як сумісної власності подружжя, тому що судова практики йде всупереч науко-

вим висновкам. Тому укладення договорів іпотеки, застави, поруки на практиці і судова практика визнання таких договорів недійсним є різною, у зв'язку з різними позиціями вищих органів влади в Україні, тому потребує єдиного наукового підґрунтя і досконалого вивчення.

Аналіз актуальних досліджень інституту іпотеки свідчить, що дана проблема залишається однією з маловивчених у наукових працях. Серед публікацій, які слід особливо визначити, можна особливо виділити такі наукові дослідження Герц А. А. [2], Геєнко М. М., Колев С. Ю., Рев'юк Н. В., Хрульова З. В. та ін.

Мета статті визначається актуальністю визначеної наукової проблеми і полягає в порівняльному аналізі застосування іпотеки і шляхи його вдосконалення. При цьому велика увага приділяється умовам укладення договору іпотеки, і видам забезпечення зобов'язань, а також розвитку цього інституту.

В роботі досліджується застосування і співвідношення іпотеки, як і інших видів зобов'язань із судовою практикою та інститутом спільної сумісної власності подружжя

Виклад основного матеріалу. Історію держави і права можна проаналізувати відповідно до генезису відносин власності. Для розвитку промисловості, сільського господарства та інших секторів економіки важливим є застосування позичкового капіталу. При застосуванні позичених коштів, важливим елементом відносин є забезпечення повернення боргу, одним із видів якого є іпотека.

Необхідність розбудови української держави, формування демократичної, правової, соціальної структури, становлення дієздатного громадянського суспільства обумовлюють зростання ролі позичкових засобів і відповідно іпотечних відносин.

Дане дослідження присвячене темі «Іпотека як вид забезпечення виконання зобов'язань – актуальна проблема української історії і сучасності» проблема даної роботи має досить актуальний характер. Складністю відносин іпотеки є те, що судова практика в Україні йде всупереч науковому підґрунтя, протилежна позиції Міністерства юстиції України, а відповідно і нотаріальній практиці. Необхідною умовою є взаємодія судів і науковців з питань єдиного застосування законодавства і існування єдиного підходу до інституту спільної сумісної власності подружжя.

Вивчення та аналіз іпотеки і кредитних відносин повинно бути у співвідношенні до інституту спільної сумісної власності подружжя.

Реалізація мети статті вимагає розв'язання наступних завдань:

проаналізувати інститут спільної сумісної власності подружжя;

довести обґрунтованість застосування вищевказаного інституту до відносин іпотеки, кредиту, застави, поруки.

Термін «іпотека» грецького походження, увійшло в побут у VI сторіччі до нашої ери.

Афінський реформатор Солон у 594 р. до н.е. здійснив реформи, результатом яких введена свобода заповіту і скасовані поземельні борги. До цього в Афінах забезпеченням таких зобов'язань була особа самого боржника, який у випадку неможливості сплатити борг, мав можливість опинитися у рабстві. Архонт Солон запропонував спосіб прогресивного звернення особистої відповідальності у майнову.

Іпотека існувала і в Стародавній Греції, і у Стародавньому Римі, і у Середньовічній Європі. Вже у Стародавній Греції забезпечувались гласність, що дозволяла кожній зацікавленій особі безперешкодно посвідчитися в стані даної земельної ділянки. Новий розвиток інституту іпотеки отримав в Римській імперії. В I сторіччі нашої ери створювалися іпотечні установи, що надавали кредити під заставу майна приватним особам [2].

У сучасній Україні відносини по забезпеченню виконання зобов'язань регулюються Законами України «Про іпотеку»[3], «Про заставу»[5], «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень»[4].

У 2010 році Верховним Судом України прийнято узагальнення судової практики розгляду цивільних справ, які виникають з кредитних правовідносин (2009-2010 рр.)[8], на підставі яких суди розглядають цивільні справи і роблять відповідні висновки. Як вказано у зазначеному документі «Положення ст. 65 СК України щодо порядку розпорядження майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, регулюють відносини, які стосуються саме розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності подружжя, і не стосуються права одного із подружжя на отримання кредиту, оскільки кредитний договір є правочинним щодо отримання у власність грошових коштів і не створює зобов'язань для другого із подружжя, а лише для позичальника, як сторони договору (ч. 1 ст. 1054 ЦК України)[7]. Таким чином, порука є способом забезпечення виконання зобов'язання (як правило, грошового), а не правочинним щодо розпорядження майном, належним поручителю; договір поруки не створює зобов'язань для будь-яких інших осіб, крім сторін за договором, а відтак до даних правовідносин норми ст. 65 СК України не застосовуються... Не є розпорядженням майном подружжя і укладення договору застави (іпотеки). Проте суду слід звертати увагу на положення ст. 578 ЦК України, згідно з якою майно, що є у спільній власності, може бути передане у заставу лише за згодою усіх співвласників» [8].

Цей висновок суперечить вимогам нормативних актів, що можна довести проаналізувавши положення вказаних вище актів.

Статтею 65 Сімейного кодексу України встановлено, що дружина, чоловік розпоряджаються майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, за взаємною згодою. Дружина, чоловік має право на звернення до суду з позовом про визнання договору недійсним як

такого, що укладений другим із подружжя без її, його згоди, якщо цей договір виходить за межі дрібного побутового [6].

Режим спільної сумісної власності подружжя, передбачений ст. 60 Сімейного кодексу України відповідно до якої майно, набуте подружжям за час шлюбу, належить дружині та чоловікові на праві спільної сумісної власності незалежно від того, що один з них не мав з поважної причини (навчання, ведення домашнього господарства, догляд за дітьми, хвороба тощо) самостійного заробітку (доходу). Вважається, що кожна річ, набута за час шлюбу, крім речей індивідуального користування, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя [6].

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку» іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекоотримувач має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом [3]. Подібне поняття застави наведено в ст. 572 Цивільного кодексу України, відмінності – в предметі забезпечення зобов'язань [7].

Статтею 553 Цивільного кодексу України передбачено, що за договором поруки поручитель поручається перед кредитором боржника за виконання ним свого зобов'язку [7].

Відповідно до ст. 1054 Цивільного кодексу України за кредитним договором банк або інша фінансова установа (кредитодавець) зобов'язується надати грошові кошти (кредит) позичальникові в розмірі та на умовах, встановлених договором, а позичальник зобов'язується повернути кредит та сплатити відсотки [7].

Висновки і перспективи подальших досліджень. Зміст статті допомагає дослідити розвиток іпотеки і застосування у певному сегменті в теперішній час.

Також можна зробити висновок, що згода одного з подружжя (крім подружжя між яким укладено шлюбний договір) на укладення договору кредиту, застави, поруки, іпотеки є обов'язковою. Порушення цієї вимоги призводить до порушення багатолітньої світової практики,

неправильному тлумаченню положень нормативних актів, а також порушує права подружжя і регулювання режиму спільної сумісної власності подружжя. Нажаль, позиція Верховного Суду України, викладена в узагальненні практики, йде всупереч положень нормативних актів і захищає інтереси банків, що призведе до порушень інтересів громадян. Тому дослідження цієї проблеми є актуальними і потребують сумісного регулювання науковцями і практика-

ЛІТЕРАТУРА

1. Веснін В. Р. Власність: наукова категорія, політичні міфи і реальність / Веснін В. Р. – М.: «Видавництво «Прогрес», 1997. – 125с.
2. Герц А. А. Застава як спосіб забезпечення виконання зобов'язання / Держава та регіони. Серія: Право. - №2. -ЗІДМУ, 2003.- 25-28 с.
3. Закон України «Про іпотеку» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 38, ст.313.
4. Закон України Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 11, ст.140.
5. Закон України «Про заставу» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 47, ст.642.
6. Сімейний кодекс України станом на 01 січня 2010 року/Міністерство юстиції України. – Офіц. Вид. - К.: Форум, 2010. – 24 - 25 с. – (Кодекси України № 4, 2010).
7. Цивільний кодекс України. Міністерство юстиції України. – Офіц. Вид. - К.: Форум, 2010. – 78 - 79 с. – (Кодекси України № 9, 2010).
8. Узагальнення судової практики розгляду цивільних справ, які виникають з кредитних правовідносин (2009-2010 рр.) [Електронний ресурс] // Інформаційний сервер Верховного Суду України - 2010. – Режим доступу до закону: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/0/F7B77DDB0B200007C22577F200512993?OpenDocument&CollapseView&RestrictToCategory=F7B77DDB0B200007C22577F200512993&Count=500&>