

*Ю. Є. Ходико,  
кандидат юридичних наук,  
асистент кафедри цивільного права № 1  
Національного університету «Юридична  
академія України імені Ярослава Мудрого»*

## **ПІДСТАВИ ТА УМОВИ ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ОБ'ЄКТ ІПОТЕКИ**

Сутністю іпотеки як способу забезпечення виконання зобов'язання полягає в тому, що іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок об'єкта іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника в порядку встановленому Законом. Важливим етапом в іпотечних правовідносинах є звернення стягнення на об'єкт іпотеки, що становить основу реалізації головної функції іпотеки – компенсаторної. Проте, для того щоб відбулася реалізація заключного етапу звернення стягнення на об'єкт іпотеки в іпотечних правовідносинах повинно виконуватися дві складові. Це наявність підстав для звернення стягнення та умов, що обумовлюють настання таких підстав, які є необхідними та достатніми.

Відповідно до ч. 3 ст. 33 Закону України «Про іпотеку» звернення стягнення на об'єкт іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя. Слід відзначити, що договором про задоволення вимог іпотекодержателя, також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі. Звернення стягнення на об'єкт іпотеки здійснюється виключно за рішенням суду, якщо об'єктом іпотеки є майно, що належить державному чи комунальному підприємству або підприємству, більш як 50 відсотків акцій (часток, паїв) якого перебуває у державній власності. Крім того, наявність договору про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження в іпотечному договорі про позасудове вирішення питання

звернення стягнення на об'єкт іпотеки не лишає права іпотекодержателя здійснювати звернення стягнення в судовому порядку.

Першою і основною умовою (юридичним фактом) з настанням якої пов'язується право іпотекодержателя задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на об'єкт іпотеки є невиконання або неналежне виконання боржником основного зобов'язання, а також у випадках порушення іпотекодавцем обов'язків встановлених іпотечним договором, за умови, відмови останнього достроково виконати основне зобов'язання. Тобто, право звернути стягнення на об'єкт іпотеки може виникати у іпотекодержателя не тільки у випадку прострочення боржником виконання основного зобов'язання, а й у разі будь-якого іншого порушення як основного зобов'язання, так і умов іпотечного договору.

З аналізу норм Закону України «Про іпотеку» можна констатувати, що іпотекодержатель може зловживати своїм правом, а права іпотекодавця в свою чергу можуть бути порушені у разі звернення стягнення на об'єкт іпотеки з точки зору принципу справедливості, при визначенні чи дійсно було порушення, що може бути умовою для застосування звернення стягнення. Це пов'язано з тим, що чинне іпотечне законодавство не визначає чітких критеріїв, яке саме повинно бути невиконання або неналежне виконання боржником основного зобов'язання, що є достатнім та співмірним порушенням з вартістю об'єкта іпотеки на який буде здійснюватися звернення стягнення. Так як, незначні порушення або ж порушення, які виникли не з вини іпотекодавця можуть призвести до негативних, навіть несправедливих наслідків для боржника – звернення стягнення на об'єкт іпотеки. Цікавою в цьому питанні є позиція законодавця РФ. Зокрема, в ст. 54-1 Закону РФ «Про іпотеку» вказується, що звернення стягнення на заставлене майно не допускається, якщо боржником допущене порушення забезпеченого заставою зобов'язання є

вкрай незначним та розмір вимог заставодержателя явно є не співмірним вартості заставленого майна, за умови, що сума невиконаного зобов'язання складає менше ніж п'ять відсотків від вартості об'єкта іпотеки та період прострочення виконання зобов'язання, забезпеченого заставою, складає менше трьох місяців. Якщо виконання зобов'язання забезпеченого заставою здійснюється періодичними платежами, то звернення стягнення допускається при порушенні строків внесення платежів більш ніж три рази протягом 12 місяців, навіть за умови, що кожне прострочення є незначним. Визначення подібних критерії у іпотечному законодавстві України усунуло б суперечності, щодо кваліфікації порушення зобов'язання як умови звернення стягнення на об'єкт іпотеки та зловживань зі сторони кредитора. Так як, кредитор в першу чергу в позасудовій (договірній) формі звернення стягнення не обмежений захисними правовими механізмами зі сторони боржника, які б не давали йому можливість проводити звернення стягнення за відсутності достатніх підстав. У свою чергу у боржника є лише право звернутися в суд з позовом про оскарження укладення договору купівлі-продажу або реєстрації права власності на об'єкт іпотеки за іпотекодержателем як позасудових способів звернення стягнення. Тобто, законодавець не встановлює жодних правових гарантій захисту боржника на момент вирішення питання про звернення стягнення в позасудовому (договірному) порядку.

Другою умовою для звернення стягнення на об'єкт іпотеки є те, що іпотекодержатель зобов'язаний повідомити боржника письмово (а також іпотекодавця, якщо він є відмінним від боржника) про порушення основного зобов'язання або умов іпотечного договору і у разі не усунення порушення не менш ніж у 30-ти денний строк, то буде розпочата процедура звернення стягнення на об'єкт іпотеки. Проте дотримання умови про попереднє повідомлення іпотекодавця у разі порушення умов іпотечного договору і не здійснення дострокового виконання основного

зобов'язання може не здійснюватися і проводитися звернення стягнення, якщо викликана таким повідомленням затримка може спричинити знищення, пошкодження чи втрату об'єкта іпотеки.

Таким чином, враховуючи вищевикладене можна відзначити, що визначення підстав та умов є необхідним і важливим моментом у реалізації механізму звернення стягнення на об'єкт іпотеки як реалізації компенсаторної функції іпотеки.