

СТОРОНИ В ДОГОВОРІ ІПОТЕКИ, ЇХ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ

На сучасному етапі формування ринкових відносин в Україні, все більш широкого застосування набувають відносини пов'язані з іпотечним кредитуванням. Дана стаття направлена на характеристику сторін, їх прав та обов'язків за договором іпотеки, висвітлення актуальних проблем з даного питання, щодо яких на практиці виникає багато дискусій та суперечок.

Відповідно до ст.1 Закону України „Про іпотеку” від 5 червня 2003 року учасниками іпотечних відносин виступають іпотекодавець та іпотекодержатель. Іпотекодавцем та іпотекодержателем можуть виступати громадяни, юридичні особи і держава. Іпотекодержателем є кредитор за основним зобов'язанням. Іпотекодавцем може бути, як боржник так і третя особа (майновий поручитель). Введення такого положення передбачало розмежування на рівні термінів два види іпотекодавців. Іпотекодавець встановлюючи іпотеку в забезпечення свого зобов'язання вирішено було називати боржником, а іпотекодавця який встановлював іпотеку в забезпечення виконання зобов'язання іншої особи-боржника – майновим поручителем [1, с. 27]. Відповідно до ст. 11 Закону України „Про іпотеку”, майновий поручитель є іпотекодавцем відповідно до іпотечного договору і не несе відповідальність перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання боржником. І в разі порушення боржником основного зобов'язання майновий поручитель відповідає лише за задоволення вимоги іпотекодержателя нерухомим майном, що і є предметом іпотеки. В своєму Роз'ясненні від 24 грудня 1999 року № 02-5/602 Вищий Арбітражний суд України (зараз Вищий Господарський суд України) „Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із застосуванням Закону України „Про заставу” в п.3 говорить, що за змістом статті 11 Закону України „Про заставу” заставодавцем (іпотекодавцем) – як боржником, так і майновим

поручителем – може бути підприємство чи організація, що є власником майна і має право відчужувати заставлене майно, або держава в особі уповноважених нею органів, а також підприємство чи організація, яким власником передано це майно і право застави на нього. Виходячи з вищесказаного, постає питання: „В яких правовідносинах відповідно до іпотечного договору перебувають боржник і майновий поручитель?” Термін „майновий поручитель” вперше в нашому законодавстві з’явився з вступом в дію Закону України „Про заставу”. Висловлюються думки про те, що вищезазначені відносини слід розглядати, як ні що інше, як поруку. Керуючись ст. 553 Цивільного кодексу України, порука визначається, як самостійний спосіб забезпечення виконання зобов’язання за яким поручитель поручається перед кредитором боржника за виконання ним свого обов’язку. Тоді виходить, що відносини, які виникають за участю майнового поручителя в іпотечному договорі є поєднання декількох способів забезпечення виконання зобов’язання, а саме поруки та (застави) іпотеки, що є новим винаходом для нашого законодавства – договір застави (іпотеки)-поруки [1, с. 28].

Поруку слід розглядати, як додатковий поряд з іпотекою спосіб забезпечення виконання зобов’язання. У разі задоволення вимог кредитора майновим поручителем, відносини іпотеки між іпотекодержателем (кредитором) і іпотекодавцем припиняються. Водночас третя особа (майновий поручитель) одержує право регресу до боржника, який був учасником основного зобов’язального правовідношення. До майнового поручителя, який виконував забезпечене зобов’язання, переходять усі права кредитора за цим зобов’язанням. Вищий Арбітражний суд України сформував свою позицію стосовно участі майнового поручителя в даних правовідносинах. Розглянувши справу № 5/3/179 за позовом КБ „Приватбанк” до ВАТ про звернення стягнення на заставлене майно, Президія Вищого арбітражного суду України в постанові від 15 червня 2001 року № 02-7/9-79/1088 зокрема відзначила, що відповідно до ст. 178

Цивільного кодексу України (1963 року) застава і порука є окремими видами забезпечення виконання зобов'язання. Умови застосування застави (іпотеки) та поруки передбачені різними самостійними правовими інститутами: застава (іпотека) – ст. 181 Цивільного кодексу України та Законом України „Про заставу”, а порука – статтями 191-194 Цивільного кодексу. Правила застосування поруки до застави (іпотеки) і навпаки, може здійснюватися, якщо це прямо передбачено законом. В п. 6 оглядового листа Вищого Господарського суду України від 30 травня 2001 року № 01-8/637 „Про практику вирішення окремих спорів, пов'язаних із забезпеченням виконання зобов'язань” також пояснив: „Порука і застава (іпотека) є різними самостійними способами забезпечення виконання зобов'язання...”

Проаналізувавши вище сказане, можна зробити висновок про те, що до договору іпотеки не можуть застосовуватися положення окремого виду забезпечення виконання зобов'язання, а саме поруки. Майновий поручитель не є стороною основного договору, забезпеченого заставою (іпотекою). Він лише зобов'язується перед кредитором відповідати за виконання боржником договірних зобов'язань в межах вартості переданого ним в заставу (іпотеку) майна.

Характеризуючи учасників доцільно було б розглянути сукупність прав та обов'язків, які виникають між ними в процесі реалізації іпотечних правовідносин. На основі аналізу визначення поняття „іпотека” можна зробити висновок про те, що іпотекодавець зберігає за собою право володіння та користування предметом іпотеки. При користуванні іпотекодавець має право одержувати продукцію, плоди і доходи, якщо інше не встановлено в договорі, а також повинен не припускати погіршення стану предмета іпотеки та зменшення його вартості понад норми його звичайної амортизації. Невиконання іпотекодавцем обов'язку по збереженню вартості заставленого майна слід розглядати як зловживання суб'єктивним правом [2, с. 66]. Іпотекодавець також зобов'язаний вживати за власний кошт всі необхідні заходи для належного збереження предмета іпотеки, включаючи

своєчасне проведення поточного ремонт, відновлення незначних пошкоджень, раціональну експлуатацію та захист предмета іпотеки від незаконних посягань та вимог інших осіб; повинен своєчасно повідомляти іпотекодержателя про будь-яку загрозу знищення, пошкодження, псування чи погіршення стану предмета іпотеки, а також про будь-які обставини, що можуть негативно вплинути на права іпотекодержателя.

Іпотекодавець має право передавати в наступну іпотеку, якщо інше не встановлено попереднім іпотечним договором, предмет іпотеки за погодженням з іпотекодержателем. Це пов'язано з тим, що вартість заставленого майна може перевищувати вартість основного зобов'язання. Тому боржникові надано права заставляти одне і те ж саме майно одночасно декільком кредиторам. У світовій практиці це явище одержало назву „застава застави”[3, с. 33]. При цьому на іпотекодавця законом покладається обов'язок до укладення іпотечного договору попередити кредитора про всі відомі йому права та вимоги інших осіб на предмет іпотеки. У разі порушення цього обов'язку іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання та відшкодування завданих збитків.

Законом передбачено надання іпотекодавцю права дострокового виконання основного зобов'язання, а також за погодженням з іпотекодержателем: відчужувати, заповідати предмет іпотеки; передавати у спільну діяльність, лізинг, оренду, користування; зводити, знищувати або проводити капітальний ремонт будівлі (споруди), розташованої на земельній ділянці, що є предметом іпотеки, чи здійснювати істотні поліпшення цієї земельної ділянки.

Закон України „Про іпотеку” говорить, що іпотекодержатель за рахунок предмета іпотеки має право задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням у повному обсязі або в частині, встановленій іпотечним договором, що визначена на час виконання цієї вимоги, включаючи сплату процентів, неустойки основної суми боргу та будь-якого збільшення цієї

суми, яке було прямо передбачено умовами договору, що обумовлює основне зобов'язання. У разі порушення іпотекодавцем обов'язків, встановлених договором, має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання звернути стягнення на предмет іпотеки. Якщо договором передбачено випуск заставної, то іпотекодержатель (власник заставної) може до настання строку виконання боржником зобов'язання за заставною проводити операції з належними йому заставними для рефінансування власної діяльності шляхом залучення додаткових грошових коштів від інших осіб.

Кредитор вправі передати свої права по договору іпотеки іншій особі шляхом відступлення права вимоги. Відступлення іпотекодержателем своїх прав по договору іпотеки іншій особі здійснюється без згоди іпотекодавця і означає одночасне відступлення права вимоги тій самій особі за основним зобов'язанням, якщо не буде доведено інше.

Відповідно до розділу V Закону України „Про заставу” передбачено застава майнових прав. Таким чином, іпотекодержатель має право укласти договір застави права вимоги по кредитному договору чи іншому основному зобов'язанню забезпеченого іпотекою. Дане право може бути заставлене шляхом передачі договору іпотеки іншій особі – заставодержателю договору іпотеки в забезпечення кредитного договору між цією особою і заставодержателем, названим в договорі іпотеки (іпотекодержателем)[4, с.91]. Іпотекодержатель зобов'язаний повідомити свого іпотекодавця-боржника про здійснену заставу прав. Строкове право вимоги, яке належить заставодавцю-кредитору, яким виступає іпотекодержатель, може бути предметом застави тільки до закінчення строку його дії. При невиконанні кредитного договору, забезпеченого заставою договору іпотеки, іпотекодержатель буде зобов'язаний на вимогу заставодержателя договору іпотеки відступити йому свої права, що він має до іпотекодавця за іпотечним договором. В разі відмови від відступлення права вимоги заставодержатель договору іпотеки має право вимагати в судовому порядку переведення на

себе такого права. При цьому заставодержатель договору іпотеки набуває всіх прав та обов'язків, що мав іпотекодержатель за іпотечним договором, і вправі звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до умов договору іпотеки та забезпеченого ним основного зобов'язання.

Закон України „Про іпотеку” передбачає сукупність норм диспозитивного характеру, щодо прав та обов'язків сторін за договором.

Стаття 5 передбачає, що ризик випадкового знищення, пошкодження або псування предмета іпотеки несе іпотекодавець, якщо інше сторони не встановлять договором. Вартість предмета іпотеки визначається за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем або шляхом проведення оцінки предмета іпотеки відповідним суб'єктом оціночної діяльності. У випадках встановлених законом, оцінка предмета іпотеки повинна проводитися виключно суб'єктом оціночної діяльності.

За загальним правилом страхування предмета іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, пошкодження або псування лежить на іпотекодавцеві, якщо договором цей обов'язок не буде покладено на іпотекодержателя. Якщо іпотекодавець не застрахував предмет іпотеки і такого обов'язку не було покладено договором на іпотекодержателя, то іпотекодержатель має право застрахувати предмет іпотеки і вимагати від іпотекодавця негайного відшкодування всіх витрат, понесених ним у зв'язку з страхуванням предмета іпотеки. Договір страхування укладається на користь іпотекодержателя, який у разі настання страхового випадку набуває право вимоги до страховика (стаття 8 Закону).

Обов'язки майнового поручителя як учасника заставних (іпотечних) відносин передбачаються договором. Це може бути окремий договір кредитора (іпотекодержателя) з майновим поручителем (іпотекодавцем), або єдиний договір іпотеки, який укладається за участю іпотекодержателя (кредитора), боржника та іпотекодавця (майнового поручителя)[5, с.11].

Література:

1. Слюсаревский Н., Имущественный поручитель – залогодатель, устанавливающий залог в обеспечение чужого обязательства. // Предпринимательство хозяйство и право. – 2003. - № 1.
2. Черных А.В., Залог недвижимости в российском праве. // М., 1995.
3. Азімов Ч.Н., Забезпечення виконання зобов'язань. Х., 1995.
4. Пучковская И.И., Ипотека: залог недвижимости. Х., 1997.
5. Коссаk В.М., Правовой статус майнового поручителя в заставних відносинах. // Юридичний радник. - № 1. – 2004.
6. Закон України „Про іпотеку”. // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2003, № 38, ст. 313.
7. Закон України „Про заставу”. // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1992, № 47, ст. 642.
8. Оглядний лист Вищого Господарського суду України від 30 травня 2001 року № 01-8/637 „Про практику вирішення окремих спорів, пов'язаних із забезпеченням виконання зобов'язань”
9. Роз'яснення Вищого Арбітражного Суду України від 24.12.99 року № 02-5/602 „Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із застосуванням Закону України „Про заставу”.