

### **Предмет договору іпотеки**

Відповідно до ч.1 ст. 638 ЦК України основною істотною умовою будь-якого цивільно-правового договору є умова про його предмет. Перш ніж розглядати предмет договору іпотеки, спочатку слід визначити загальне розуміння предмета договірної зобов'язання в цивільному праві, що в свою чергу надасть нам можливість визначити потім і предмет іпотечного договору.

У більшості випадків під предметом договірної зобов'язання прийнято розуміти, те, заради чого укладається договір. В цивільно-правовій літературі склалося декілька точок зору з приводу того, що складає предмет договору: 1) предмет договору складає об'єкт цивільних прав (така точка зору відображена в діючому ЦК України), 2) дії, які повинні бути здійснені зобов'язаною особою на підставі відповідного договору 3) дії зобов'язаної особи у зобов'язанні (юридичний об'єкт) та об'єкт цивільних прав (матеріальний об'єкт), та 4) предметом будь-якого договірної зобов'язання є певне матеріальне або нематеріальне благо (об'єкт цивільних прав) та ті дії особи (зміст зобов'язання) які повинні бути здійснені ним відносно вказаного об'єкта.

Найбільш переконливою є остання точка зору. А тому і предмет договору іпотеки буде певний об'єкт цивільних прав та дії особи (зміст зобов'язання) які повинні бути здійснені іпотекодавцем до вказаного об'єкта. Розглянемо більш детально, в чому саме проявляється (полягає) об'єкт цивільних прав та дії зобов'язаної особи (зміст зобов'язання) в предметі договору іпотеки.

Об'єкт цивільних прав. В першу чергу слід відзначити, що іпотекою визначається 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 у порядку,

встановленому цим Законом (ст. 1 ЗУ «Про іпотеку»). Відповідно право іпотекодержателя буде полягати у одержанні задоволення своїх вимог *за рахунок предмета іпотеки – нерухомого майна*. А тому, матеріальним благом, що виступає *об'єктом у предметі договору іпотеки буде саме нерухоме майно*. Крім того в дефініції іпотеки визначеної в Законі звертає на себе увагу вираз «...за рахунок предмета іпотеки..». В чому ж це проявляється? Зокрема, слід відзначити, що в Закон України «Про заставу» за рахунок чого кредитор (іпотекодержатель) може одержати задоволення, визначається саме через «...*вартість заставленого майна*».

В даному разі об'єкт цивільних прав (нерухоме майно) слід розглядати через ціннісні властивості, носієм яких він є по відношенню до суб'єкта. Саме вказані ціннісні властивості об'єкта в економічному розумінні і формують його вартість, мінову вартість. А тому, виходячи з вище викладеного об'єктом договору іпотеки, що складає його предмет буде нерухоме майно як носій ціннісних властивостей, що має певну вартість, за рахунок якої іпотекодержатель може одержати задоволення своїх вимог у разі невиконання іпотекодавцем (боржником) забезпеченого іпотекою зобов'язання.

Дії особи (зміст зобов'язання) в предметі договору іпотеки. Виходячи зі специфіки самого іпотечного правовідношення, що складається між суб'єктами, то головним обов'язком іпотекодавця (боржника) є передача об'єкта іпотеки – нерухомого майна іпотекодержателю. Виходячи з визначення іпотеки вказаного в Законі, що «...іпотекою визначається вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що *залишається у володінні і користуванні іпотекодавця...*», то можна зробити висновок, що фактичної як такої передачі об'єкта іпотекодержателю не відбувається. Хоча, виходячи з загальних положень цивільного законодавства, диспозитивного методу регулювання та ст.ст. 6, 627 ЦК України за бажанням сторін, вони можуть передбачити у договорі можливість фактичної передачі об'єкта іпотеки іпотекодержателю (кредитору), тобто, у володіння та користування.

З аналізу ЗУ «Про іпотеку», а саме з ч. 3 ст. 9, *іпотекодавець має право виключно на підставі згоди іпотекодержателя*: 1) зводити, знищувати або проводити капітальний ремонт будівлі (споруди), розташованої на земельній ділянці, що є предметом іпотеки, чи здійснювати істотні поліпшення цієї земельної ділянки; 2) передавати предмет іпотеки у наступну іпотеку; 3) відчужувати предмет іпотеки; 4) передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування. Слід відзначити, що вказаний перелік не є вичерпним і сторони в договорі можуть передбачити інші підстави. А тому, як бачимо з вище викладеного, в силу обтяження майна іпотекою, відбувається саме *обмеження суб'єктивного речового права іпотекодавця на об'єкт іпотеки*.

В першу чергу це проявляється в обмеженні правомочності розпорядження. Якщо поглянути на аналогічну ситуацію в іпотечному правовідношенні, а саме з точки зору умов передачі нерухомого майна в іпотеку, то ч. 1 ст. 6 ЗУ «Про іпотеку» вказує, що у разі *обмеження правомочності розпорядження нерухомим майном* згодою його власника або уповноваженого органу державної влади чи органу місцевого самоврядування така ж згода необхідна для передачі цього майна в іпотеку. А тому, логічно можна зробити висновок, що як в нашому випадку, так і в наведеному прикладі відбувається саме обмеження речового права розпорядження об'єктом іпотеки. Також слід відзначити, що виходячи з аналізу п.1 ч.3 ст. 9 ЗУ «Про іпотеку», окрім обмеження правомочності розпорядження, також можуть обмежуватися і правомочності щодо володіння та користування об'єктом іпотеки.

Постає питання: «Для чого законодавчо встановлюються такі обмеження правомочностей власника на об'єкт іпотеки»? Це обумовлено в першу чергу необхідністю захисту майнових інтересів іпотекодержателя. Оскільки, дії іпотекодавця, що складають зміст його права власності на об'єкт (як його розпорядження, так і володіння з користуванням), можуть призвести до втрати вартості об'єкта іпотеки, що є не бажаним для іпотекодержателя (кредитора).

Також, розглядаючи в повному розрізі предмет договору іпотеки слід наголосити на певних специфічних ознаках, які притаманні виключно предмету договору іпотеки (хоча закон їх і розглядає не як ознаки, а умови яким повинен відповідати об'єкт цивільних прав при передачі його в іпотеку). А саме в ст. 5 ЗУ «Про іпотеку» вказується, що нерухоме майно (об'єкт цивільних прав) може виступати предметом договору іпотеки за умов: 1) нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація, 2) нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення, 3) нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності. Якщо об'єктом предмета договору іпотеки виступає частина об'єкта нерухомого майна, то щодо останнього повинно бути здійснено виділення його в натурі і проведена державна реєстрація права власності як на окремий об'єкт нерухомості.

*Отже, предметом договору іпотеки буде нерухоме майно, яке відповідає визначенням в законі умовам передачі в іпотеку, є носієм ціннісних властивостей, що має певну вартість, за рахунок якої іпотекодержатель може одержати задоволення своїх вимог у разі невиконання іпотекодавцем (боржником) забезпеченого іпотекою зобов'язання та дії іпотекодавця спрямовані на передачу об'єкта іпотеки іпотекодержателю, наслідком яких є обмеження правомочностей власника (володіння, користування та розпорядження) останнім.*