

Ходико Ю.Є., асистент кафедри цивільного права №1 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, кандидат юридичних наук

## **ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ЯК ЕЛЕМЕНТ РЕАЛІЗАЦІЇ КОМПЕНСАТОРНОЇ ФУНКЦІЇ**

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», іпотекою є 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 Законом.

Як бачимо, з законодавчого визначення іпотеки, остання розглядається як певний правовий механізм захисту прав кредитора у разі неналежного виконання боржником основного зобов'язання. Такий захист прав кредитора реалізується за рахунок компенсаторної функції, що природно властива іпотеці як способу забезпечення виконання зобов'язання. Сутність останньої полягає в тому, що у разі невиконання, виконання неналежним чином боржником основного зобов'язання, а також з підстав, установлених ст. 12 Закону України «Про іпотеки» іпотекодержатель має право компенсувати – «заповнити майнову прогалину», що виникнула у кредитора, в наслідок не вчинення належним чином боржником дій, що складала предмет основного зобов'язання, за рахунок предмета іпотечного (забезпечувального) зобов'язання. Компенсаторність іпотеки забезпечує збереження (не погіршення) майнового становища кредитора-іпотекодержателя.

Реалізація компенсаторної функції іпотеки як способу забезпечення виконання зобов'язання і механізму захисту прав кредитора, на мою думку, досягається, повною мірою, наявністю таких двох основних складових: 1) ліквідного об'єкта іпотеки та 2) ефективного та простого механізму звернення стягнення.

Нерухоме майно, що виступає об'єктом іпотеки, характерні високі забезпечувальні (економічні) властивості. Вони проявляються в тому, що об'єкт іпотеки: 1) має значну цінність; 2) не споживається в процесі його

використання (не враховуючи амортизації); 3) має високий рівень ліквідності, що повною мірою може забезпечити іпотекодержателю можливість компенсувати всі негативні майнові наслідки у разі невиконання іпотекодавцем основного зобов'язання; 4) свідчить про незалежність іпотекодержателя від особи боржника, бо виконання зобов'язання забезпечує річ, а не особа. Крім того, слід відзначити, що за своїм функціональним призначенням предмет іпотеки для кредитора-іпотекодержателя за основним зобов'язанням фактично слугує еквівалентом боргу боржника, певним «сурогатом виконання».

В свою чергу, надійний та простий механізм звернення стягнення на предмет іпотеки забезпечує процедуру, за допомогою якої досягається економічний ефект іпотеки, а саме «заповнення майнової прогалини» кредитора, що виникла у зв'язку з неналежним виконанням боржником основного зобов'язання.

Питанню звернення стягнення на предмет іпотеки присвячений окремих Розділ V Закону України «Про іпотеку». Відповідно до ст. 33 Закону України «Про іпотеку» звернення стягнення на предмет іпотеки може проводитися в наступних формах: 1) добровільна (позасудова), що здійснюється згідно із застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем та іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладений одночасно з іпотечним договором або у будь-який час до набрання законної сили рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки та 2) примусова – на підставі рішення суду або виконавчого напису нотаріуса.

Позасудове врегулювання звернення стягнення на предмет іпотеки може відбуватися двома способами: 1) передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання (ст. 37 Закону України «Про іпотеку») та 2) право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу (ст. 38 Закону України «Про іпотеку»).

Перехід до іпотекодержателя права власності на предмет іпотеки, полягає в тому, що іпотекодержатель у разі невиконання або неналежного виконання основного зобов'язання забезпеченого іпотекою, має право повернути стягнення на предмет іпотеки шляхом отримання останнього собі у власність. Правовою підставою для реєстрації права власності іпотеко-

держателя на предмет іпотеки (нерухоме майно) є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі (тобто сам договір іпотеки). Так, відповідно до ч. 1 ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» для державної реєстрації права на нерухоме майно подається документ (договір, укладений у порядку, встановленому законом), що підтверджує перехід прав. Таким документом у нашому випадку є саме договір іпотеки із застереженням або власне сам договір про задоволення вимог іпотекодержателя. У разі якщо іпотекодержатель не згодний з рішенням про реєстрацію права власності іпотекодержателя на об'єкт іпотеки, воно може бути ним оскаржене у суді.

Звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом його продажу іпотекодержателем, здійснюється ним від свого імені на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідного застереження в іпотечному договорі, без необхідності отримання для цього будь-якого окремого уповноваження іпотекодержателя. Перед тим як почати звернення стягнення на предмет іпотеки, іпотекодержатель зобов'язаний за 30 днів повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають у встановленому законом порядку зареєстровані права чи вимоги на об'єкт іпотеки, про свій намір укласти договір купівлі-продажу. Особи, які мають зареєстровані права в установленому законі порядку, володіють переважним правом на придбання об'єкта іпотеки.

У разі звернення стягнення на предмет іпотеки в примусовому порядку – за рішенням суду або виконавчим написом нотаріуса реалізація об'єкта іпотеки, на який звертається стягнення, провадиться шляхом продажу на прилюдних торгах відповідно до вимог Закону України «Про виконавче провадження». Положення даного закону визначають умови та порядок виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), що відповідно до закону підлягають примусовому виконанню. Зокрема, ст. 52 вказаного закону визначає порядок реалізації заставленого майна. Водночас, повинні враховуватися спеціальні вимоги ст. 39 Закону України «Про іпотеку» про те, що обов'язково повинно зазначатися у рішенні суду; в яких випадках суд може відмовити у зверненні стягнення на предмет іпотеки, та підстави, за яких судом може надаватися відстрочка у виконанні рішення суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Боржник (іпотекодавець) вправі до дня продажу предмета іпотеки на прилюдних торгах виконати вимогу за основним зобов'язанням чи її частину, виконання якої прострочено, разом з відшкодуванням будь-яких

витрат та збитків, завданих іпотекодержателю. Таке виконання є підставою для припинення реалізації предмета іпотеки на прилюдних торгах. Умови договорів, що обмежують це право боржника, є недійсними.

Загалом, якщо говорити про звернення стягнення на предмет іпотеки, як елемент компенсаторного іпотечного механізму захисту прав кредитора, то його специфіка проявляється залежно від особливостей самого об'єкта іпотечного правовідношення та відповідно сформованого до нього правового режиму. Наявність таких «правових сегментів» в іпотечних правовідносинах, як специфіка самого об'єкта іпотеки (наприклад, земельні ділянки сільськогосподарського призначення) та ступеня якості механізму звернення стягнення, можуть породжувати негативні явища для іпотеки, що впливають на її компенсаторну функцію як спосіб забезпечення виконання зобов'язання, взагалі можуть «паралізувати» іпотеку як таку. Залежно від цього об'єкти іпотеки можна розділити на три групи: 1) об'єкти, звернення стягнення на які врегульовано законодавством і не викликає труднощів, 2) об'єкти іпотеки, звернення стягнення на які хоча і прописано в законодавстві, але на практиці викликає труднощі; та 3) об'єкти, звернення стягнення на які взагалі не врегульовано законодавством.

Підсумовуючи викладене, слід зазначити, що іпотека як речовий спосіб забезпечення виконання зобов'язання є одним із найефективніших компенсаторних механізмів захисту прав кредитора, що досягається за рахунок об'єкта, яким незалежно від підстав виникнення (договір, закон, рішення суду) є нерухома річ з притаманними їй специфічними ознаками, та ефективного, простого механізму звернення стягнення.

**Алієва К.**, аспірантка кафедри цивільного права №1 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

## **МУЗИЧНО-ДРАМАТИЧНИЙ ТВІР ЯК ОБ'ЄКТ АВТОРСЬКОГО ПРАВА**

Основними напрямками духовної творчості народу є наукова діяльність, література та мистецтво. Результати цих видів творчої діяльності