

ПРАВОВА ПРИРОДА ІПОТЕКИ ТА ЇЇ ХАРАКТЕРНІ ОЗНАКИ

LEGAL NATURE OF THE MORTGAGE AND ITS CHARACTERISTICS

Бончук Н.В., студент II курсу

Інститут післядипломної освіти

Київського національного університету імені Тараса Шевченка

Іпотека має велике економічне та соціальне значення та слугує важливою зв'язною ланкою надходження капітальних вкладів у різні галузі економіки, а також надає можливість реалізувати та забезпечити потреби населення в житловій та кредитно-договірній сферах. Продумана ефективна іпотечна система може допомогти стабілізувати незадовільне економічне становище, оскільки сприяє зниженню інфляції, стягуючи на свій бік вільні грошові кошти фізичних та юридичних осіб, та допомагає вирішувати соціальні та економічні проблеми в державі. Одержання оборотних коштів від застави нерухомості та земельних ділянок може збагатити економіку держави. Як фінансово-кредитний інструмент іпотека об'єднує у собі регулювання цивільно-правових, адміністративних та процесуальних відносин. Окрім того, інститут іпотеки є найбільш ефективним та дієвим механізмом забезпечення виконання зобов'язання. Завдяки застосуванню іпотеки кредитор отримує матеріальні гарантії щодо виконання зобов'язання боржником. При цьому реальна загроза втрати нерухомого майна, що має значну економічну вартість і характеризується стабільністю ціни та тенденцією до її підвищення у цивільному обороті, є додатковим стимулом для виконання його боржником. Іпотека відіграє значну роль у ринкових відносинах, а також сприяє підвищенню стабільності цивільно-правового обороту. Сьогодні іпотечні правовідносини ще тільки розвиваються і перебувають на стадії реформування. Запорукою розвитку іпотечних правовідносин є наявність адекватного законодавства, яке повинно захищати інтереси як кредитора, так і позичальника та стимулювати для подальшого розвитку та вдосконалення іпотечних відносин у цивільному обороті. Відповідно до законодавства України, іпотека визначається як видозабезпечення 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.

Ключові слова: іпотека, застава, нерухомість, боржник, позика.

Mortgages are of great economic and social importance and serve as an important link between the inflow of capital investments in various sectors of the economy, as well as provide an opportunity to meet and meet the needs of the population in housing and credit and contractual areas. A well-thought-out effective mortgage system can help stabilize the unsatisfactory economic situation, as it helps reduce inflation by raising the funds of individuals and legal entities and helping to solve social and economic problems in the country. Obtaining working capital from the pledge of real estate and land can enrich the economy. As a financial and credit instrument, a mortgage combines the regulation of civil, administrative and procedural relations. In addition, the mortgage institution is the most effective and efficient mechanism for securing the fulfillment of the obligation. Through the application of the mortgage, the creditor receives material guarantees for the fulfillment of the obligation by the debtor. At the same time, the real threat of loss of real estate, which has a significant economic value and is characterized by price stability and a tendency to increase it in civil turnover, is an additional incentive for the debtor to fulfill it. Mortgages play a significant role in market relations, and also contribute to the stability of civil turnover. Therefore, today mortgage relations are still developing and are in the process of reform. The key to the development of mortgage relations is the availability of adequate legislation that should protect the interests of both the lender and the borrower and stimulate the further development and improvement of mortgage relations in civil turnover. According to the legislation of Ukraine, a mortgage is defined as a type of security for real estate, which remains in the possession and use of the mortgagor, according to which the mortgagee has the right in case of default by the debtor secured by the mortgage to obtain satisfaction of its claims the debtor in the manner prescribed by law.

Key words: mortgage, pledge, real estate, debtor, loan.

Постановка проблеми. Наукове дослідження такого правового явища, як іпотека, крім дослідження історії виникнення та розвитку, потребує визначення та конкретизації його понятійної характеристики та аналізу основних понять та категорій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Головні дослідження та публікації, в яких започатковано розв'язання проблем правового регулювання іпотеки, належать таким провідним українським та зарубіжним дослідникам, як С.І. Кручок, І.І. Пучковська, Г.Ф. Шершневич, Ю.Є. Ходико, К.П. Победоносцев, В.І. Синайський, М.М. Дякович, В.М. Хвостов, Л.В. Гантовер, В.К. Райхер, М.І. Брагінський, В.В. Вітрянський, Л.А. Кассо, А.С. Звоницький, А.Р. Чанишева, І.О. Лютий, І.В. Савич, О.М. Каловішко, О.О. Нігреєва, В.Ю. Дмитренко, В.В. Стратійчук та ін.

Формулювання цілей статті. Мета статті – розкрити правову природу іпотеки та визначити її характерні ознаки.

Виклад основного матеріалу. Сьогодні іпотека слугує важливою зв'язною ланкою надходження капітальних вкладів у різні галузі економіки. Існує достатньо багато диверсифікованих системних досліджень, предметом вивчення яких є термін «іпотека» у всьому розмаїтті її особливостей. Для розуміння сутності іпотеки необхідно розглянути даний термін за певними спек-

трами груп, а саме як правову категорію, економічну категорію та фінансову.

Як економічна категорія це – грошова позика, сума, яка надається під заставу нерухомості, щодо якої виникають кредитні відносини. Прихильниками цієї категорії є українські вчені В.Т. Бусел, М.Я. Дем'яненко, П.В. Круш. При цьому М.Я. Дем'яненко зазначає, що іпотека є засобом залучення кредитних ресурсів під заставу земельних ділянок [1, с. 99].

Іпотека як фінансова категорія – це спосіб забезпечення зобов'язань, коли предметом застави є нерухоме майно. Прихильниками другої групи є вчені С.І. Кручок та О.М. Колодізев. На їхню думку, іпотека є забезпеченням виданого кредиту, а С.І. Кручок, своєю чергою, підкреслює, що це право звернення стягнення на нерухоме майно на підставі законодавства, іпотечної угоди та (або) рішення суду [2, с. 190].

Іпотека як правова категорія – це застава нерухомості, нерухомого майна з метою отримання спеціальної іпотечної позики. Прихильниками даного напрямку є такі вітчизняні вчені, як І.М. Михайловська, А.О. Афанасьєв, У.В. Владичин, В.Д. Лагутін, С.В. Мочерний, Н.О. Тимочко [3, с. 216].

Правова природа іпотеки завжди була предметом дискусій учених-правознавців. Інститут іпотеки ще в римському праві мав дуалістичний характер,

який проявлявся присутністю ознак як речового, так і зобов'язального права.

І.І. Пучковська розглядає іпотеку як заставу нерухомості. В обґрунтування своєї позиції щодо речової природи І.І. Пучковська відзначає, що між іпотекодержателем та об'єктом іпотеки встановлюється прямий зв'язок, який виражається в наявності правомочностей, які дають йому право на річ (об'єкт іпотеки) та можливості в разі невиконання боржником свого обов'язку за основним зобов'язанням продати її з метою задоволення своєї вимоги з отриманої суми [4, с. 82].

В.А. Другова, відстоюючи речову природу прав іпотекодержателя, відзначає, що іпотекодержатель «за іпотекою набуває переважне право на задоволення своїх грошових вимог за рахунок заставленого майна, що має абсолютний характер, і здійснення цього права не залежить від волі іпотекодавця та третіх осіб, що закріплено в законі» [5, с. 3]. Авторка звертає також увагу й на те, що речовий характер виявляється у закріплених законом можливостях здійснювати обмежене панування над річчю, що належить власникові, та яке, за певних умов, надає можливість отримати право власності на річ або право на її цінність, здійснювати контроль над користуванням цією річчю власником для уникнення зниження цінності цієї речі [6, с. 93].

Цивіліст Г.Ф. Шершневич також притримується думки щодо речового характеру права застави, визначаючи його як право на чужу річ, що належить вірителю (кредитору) для забезпечення його права вимоги за зобов'язаннями і надає можливість примусового задоволення свої вимог із цінності речі [7, с. 27].

Специфіка речового характеру заставного права полягає у виключному становищі заставодержателя щодо певної частини чужого майна. Заставне право на відміну від інших речових прав не має на меті користування чи володіння річчю, а лише отримання певної суми його вартості. Л.А. Кассо підкреслює, що здійснення цього права заставодержателем пов'язане з припиненням самого заставного права [8, с. 33].

К.П. Победоносцев уважав, що право застави є самостійним та безумовним щодо всіх інших прав, оскільки внаслідок застави виникає речове право, яким установлюється виключне право заставодержателя на передане в заставу майно, незважаючи на те що майно не перестав бути чужим.

Схожої думки був і В.І. Синайський, який уважав, що «речово-правова теорія природи застави ґрунтується на ідеї визнання права заставодержателя речовим правом, тому що воно породжує пряме і безпосереднє відношення між особою і річчю» [8, с. 42]. Заставне право є речовим незалежно від того, хто фактично володіє заставленим майном.

Підсумком міркувань В.М. Хвостова про правову природу застави було запропоноване визначення поняття заставного права, згідно з яким «застава є зобов'язальним правом вимоги, за якого особа боржника, зобов'язаного сплатити борг, визначається триманням заставленої речі, а застава річ є тим об'єктом, який у тій чи іншій формі відповідає за несплату цього боргу».

Прихильники зобов'язальної природи іпотеки, обґрутовуючи свою позицію, вказують на те, що заставне право є акцесорним, слугує засобом забезпечення стягнення та припиняється виконанням зобов'язання. Л.В. Гантовер зазначав, що застава ніколи не має самостійного значення на відміну від інших речових прав, які завжди існують самі по собі, відокремлено та самостійно, а застава є способом забезпечення іншого права, без існування якого він є неможливим, тому має тільки акцесорне значення, додатково до першого.

В.К. Райхер стверджував, що в іпотечному праві існує особливе правовідношення між заставодавцем та заставо-

держателем, в якому виразно виділяється фігура заставодавця. Між ними пролягає особливий правовий зв'язок, глибоко відмінний від відносин заставодержателя до «третьох осіб». На підтвердження зобов'язальної природи іпотеки В.К. Райхер наводить такі аргументи: коротка тривалість застави; припинення її в результаті одноразової дії; можливість відсутності в заставі ознак «речовості»; прямий зв'язок між заставодавцем і заставодержателем та опосередкований зв'язок між заставодержателем та третіми особами [9, с. 12].

Науковці М.І. Брагінський та В.В. Вітрянський відстоювали зобов'язальну природу застави (іпотеки), обґрутовуючи тим, що, крім речей, предметом застави можуть бути майнові права вимоги; право застави може бути встановлено на майбутню річ, відносно якої з боку будь-якого суб'єкта не може бути встановлене право власності чи будь-яке інше речове право; заставодержатель має право передати свої права за договором застави іншій особі шляхом відступлення права вимоги. При цьому відступлення права вимоги є зобов'язальним правовим інститутом, а речові права не можуть бути передані іншій особі в порядку відступлення права вимоги [9, с. 13].

С.В. Нижний відзначає: «Якщо, аналізуючи правову природу застави виключно крізь призму правовідносин, що виникають між заставодержателем та заставодавцем, то її зобов'язальний характер не викликає сумніву: між сторонами існує правовий зв'язок, який виражається у взаємних правах та обов'язках» [10, с. 106].

Розглянувши обидві концепції, можна дійти висновку, що іпотека має риси як речової, так і зобов'язальної природи, проте до жодної з них не може бути віднесена у своєму «чистому вигляді».

Деякі вчені акцентують увагу на тому, що дискусія про речовий чи зобов'язальний характер іпотеки повинна бути вирішена у формі визнання подвійної або змішаної природи іпотеки. До прихильників цієї концепції відносяться такі наковці, як Л.А. Кассо, К.Н. Анненков, А.С. Звоницький, М.М. Дякович, О.А. Загорулько, М.Б. Гончаренко, І.І. Пучковська та ін.

Л.А. Кассо відзначав, що в заставі прослідковується таке правовідношення, за якого поєднуються особисті та речові аспекти, оскільки містять у собі як борговий зв'язок, так і речове забезпечення одночасно. Заставне правовідношення необхідно розглядати з урахуванням тієї особливості, що уповноважена особа отримує виключне право задоволення своїх вимог із певного майна, чим вичерпується його стягнення [9, с. 100].

Жодна з наведених теорій, як зазначав А.С. Звоницький, не могла вирішити внутрішнього протиріччя та подвійності, присутніх у заставному праві. Науковець доводив, що належне заставодержателю право не є ані речовим (оскільки можлива застава зобов'язань), ані зобов'язальним чи правом на «право», оскільки воно утверджує безпосереднє відношення до заставленого об'єкта. Підсумувавши викладене, А.С. Звоницький зазначив, що саме «звідси і випливає та подвійність, яку правильніше називати протиріччям між єдністю природи заставного права та різноманітністю його об'єктів» [6, с. 94].

Ю.Є. Ходико наголошує на тому, що жоден із наведених аргументів на користь речової або зобов'язальної природи іпотечного правовідношення не спростовує доказів, наведених на користь протилежної точки зору. Він робить висновок про поширення деяких речових або зобов'язальних конструкцій на іпотечні правовідносини, але не про їх суто речову або зобов'язальну природу [9, с. 94].

У рамках дослідження правової природи іпотеки необхідно проаналізувати характерні ознаки іпотеки та настільки вони відповідають зобов'язальному і речовому праву.

Характерними ознаками іпотеки є:

1) публічність – це ознака, яка вимагає фіксації іпотечного обтяження у певних реєстрах. Зацікавлені особи можуть отримати повну інформацію про предмет іпотеки. Ще за часів Стародавньої Греції іпотека мала публічний характер. Записи на стовпах, в іпотечних книгах надавали можливість кожній особі дізнатися про ступінь обтяження нерухомого майна іпотечними боргами, що забезпечувало інтереси потенційних покупців тогочасних земельних ділянок, та сприяли перетворенню землі на предмет торгового обороту;

2) спеціальність – установлення іпотеки щодо індивідуально визначеної речі;

3) пріоритетність – полягає у тому, що раніше встановлене право іпотекодержателя користується перевагою перед пізніше встановленим правом на ту саму річ і вирішується за принципом старшинства;

4) забезпечення виконання зобов'язання;

5) акцесорність. Іпотека має похідний (акцесорний) характер. Л.В. Гантовер досить влучно зазначив, що доля застави пов'язана з долею вимоги [9, с. 97];

6) можливість відступлення права вимоги.

Визначивши ознаки іпотеки, слід сказати, що характерними властивостями зобов'язального права, серед іншого, є забезпечення виконання основного зобов'язання, виникнення на підставі договору, закону або рішення суду, акцесорний характер, взаємні права та обов'язки учасників іпотечних правовідносин, відступлення права вимоги шляхом передачі кредитором

своїх прав іншій особі. При цьому головною властивістю речового права є можливість звернення стягнення на майно незалежно від того, хто фактично володіє заставленим майном.

Висновки. Проаналізувавши існуючі наукові концепції щодо зобов'язальної або речової природи іпотеки, можна дійти висновку, що сьогодні відсутній чіткий та універсальний критерій поділу іпотечних правовідносин зобов'язального або речового характеру. Низка вчених, таких як І.І. Пучковська, В.А. Другова, Г.Ф. Шершневич, Л.А. Кассо, К.П. Победоносцев та ін., притримується точку зору щодо речової природи іпотечних правовідносин. Прихильниками зобов'язальної концепції є, зокрема, В.М. Хвостов, Л.В. Гантовер, В.К. Райхер, М.І. Брагінський, В.В. Вітрянський, С.В. Нижний. Проте деякі вчені вважають, що іпотечні правовідносини не мають суто речової або зобов'язальної природи та визнають подвійну або змішану природу іпотеки. Серед прихильників цієї концепції – Л.А. Кассо, К.Н. Анненков, А.С. Звоницький, Ю.Є. Ходико та ін.

Дійсно, право іпотекодержателя на предмет іпотеки має речовий характер, адже об'єктом речового права може бути тільки річ. Речове ж право забезпечує іпотекодержателю владу над виділеною річчю з-поміж інших матеріальних цінностей. Водночас між іпотекодавцем та іпотекодержателем виникають відносини зобов'язального характеру, що полягають у виникненні певних прав та обов'язків між ними щодо забезпечення виконання основного зобов'язання.

ЛІТЕРАТУРА

1. Дем'яненко М.Я. Проблеми іпотеки сільськогосподарських земель. *Економіка АПК*. 2003. № 2. С. 98–104.
2. Кручок С.І. Іпотечне кредитування : навчальний посібник. Київ : Мета, 2002. 208 с.
3. Григорук І.О., Клімчук О.Л. Іпотека та іпотечне кредитування: теоретичний аспект. *Вісник ЖДТУ*. 2013. № 2(64). С. 214–218.
4. Канадаєва Д.Р. Актуальні проблеми цивільно-правового регулювання іпотечних правовідносин. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2019. Вип. 2. Т. 1. С. 81–85.
5. Другова В.А. Договір іпотеки за цивільним законодавством України : автореферат. дис. ... канд. юр. Наук : спец. 12.00.03. Київ, 2010. 18 с.
6. Стоколоса М.В. Правова природа іпотеки. *Право і суспільство*. 2014. № 3. С. 91–96.
7. Нігреєва О.О. Ще раз до питання про правову природу іпотеки. *Правова держава*. 2009. № 11. С. 27–32.
8. Майданик Р.А. Припинення іпотеки виконанням основного зобов'язання: юридична природа та умови. *Вісник Верховного Суду України*. 2015. № 9 (181). С. 41–47.
9. Ходико Ю.Є. Об'єкт іпотечного правовідношення : монографія. Харків : Право, 2012. 224 с.
10. Нижний С.В. До питання про правову природу застави. *Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права*. 2002. № 2. С. 104–107.