

13. Толстой Ю. К. К теории правоотношения / Ю. К. Толстой. – Л.: ЛГУ, 1959. – С. 44.
14. Братусь С. Н. Субъекты гражданского права / С. Н. Братусь. – М.: Госюриздат, 1950. – С. 20–21.
15. Венедиктова І. В. Захист охоронюваних законом інтересів у цивільному праві: автореферат дис. на здоб. наук. ступ. докт. юрид. наук: 12.00.03 / І. В. Венедиктова. – К.: Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2013. – 40 с.
16. Грибанов В. П. Основы советского жилищного законодательства / В. П. Грибанов. – М., 1976. – С. 29.
17. Седугин П. И. Право на жилище в СССР / П. И. Седугин. – М., 1983. – С. 36.
18. Червонный Ю. С., Харитонов Е. О., Бровченко И. А. Правовое регулирование жилищных отношений в СССР / Ю. С. Червонный, Е. О. Харитонов, И. А. Бровченко. – Одесса, 1984. – С. 7.
19. Прокопченко И. П. Проблемы жилищного законодательства в СССР: автореф. дис. докт. юрид. наук: 12.00.03 / И. П. Прокопченко. – М., 1978. – 20 с.
20. Богданов Е. В. Правовое регулирование предоставления жилой площади в домах государственного фонда: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Е. В. Богданов. – Харьков, 1979. – 20 с.
21. Советское жилищное законодательство: учебник / под ред. П. И. Седугина. – М., 1986. – С. 7.
22. Гражданское право. – Т. 2. – Учебник / под ред. Е. А. Суханова. – М., 1993. – С. 149.
23. Чепис О. І. Законний інтерес як категорія цивільного права / О. І. Чепис // Форум права. – 2009. – № 1. – С. 551–559 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2009-1/09hoikcp.pdf>.
24. Мичурин Е. А. Договоры с жильем. Анализ возникающих проблем и пути их разрешения // Юридический Харьков / Е. А. Мичурин. – 2001. – № 8. – С. 6–7.
25. Гражданское право. – Ч. II: учебник / под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. – М., 1997. – С. 215–219.
26. Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: автореф. дис. доктора юрид. наук: 12.00.03 / М. К. Галянтич. – К., 2007. – 40 с.
27. Галянтич М. К. Актуальні питання розвитку житлового законодавства / М. К. Галянтич // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті Василя Пилиповича Маслова «Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства», 25 лютого 2011 р. – С. 88–91.
28. Харитонов Є. О. До визначення сутності права на житло / Є. О. Харитонов // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті Василя Пилиповича Маслова «Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства», 25 лютого 2011 р. – С. 78–81.
29. Дзера І. О. Загальні правові засади захисту цивільних прав та інтересів. – Договірне право. Загальна частина: навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова та ін / За ред. О. В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – С. 685.

The article explores the complex definition and content of housing rights in the understanding of the implementation of housing interests of individuals

В статтє комплексно исследуются определение понятия и содержание жилищных прав при реализации жилищных интересов физических лиц.

ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Корнієнко Ю. І.,

науковий співробітник відділу проблем приватного права НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

Статтю присвячено дослідженню особливостей теоретичних і практичних аспектів правового регулювання окремих питань припинення права власності на предмет іпотеки (житлової нерухомості), процедури проведення прилюдних торгів предмета іпотеки.

Ключові слова: іпотека житлової нерухомості, припинення права власності на предмет іпотеки.

Останнім часом наукові дослідження, присвячені іпотечним правовідносинам, демонструють кількісне зростання. Теоретичні й практичні питання зазначених відносин в своїх працях висвітлювали такі науковці, як: О. Т. Євтух, В. В. Носік, І. І. Пучковська, О. С. Кізлова, Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, Р. А. Майданик та багато ін. Проте питання, які виникають на практиці й пов'язані з постійними змінами законодавства про нерухомість (іпотеку, зокрема), зумовлюють актуальність дослідження. Метою даної статті є аналіз останніх змін, внесених до іпотечного законодавства, що регулює відносини, які виникають із припиненням права власності на предмет іпотеки (житлову нерухомість).

Припинення права власності на предмет іпотеки можливе лише із настанням певної умови в тому розумінні, що для його здійснення має відбутися деяка подія – невиконання боржником (іпотекодавцем)

основного зобов'язання, що виявиться у зверненні стягнення суми боргу шляхом продажу предмета або передавання права власності на предмет іпотекодержателю в рахунок виконання основного зобов'язання [1, с. 97].

Відповідно до ст. 17 Закону України «Про іпотеку» іпотека припиняється у разі:

- припинення основного зобов'язання або закінчення строку дії іпотечного договору;
- реалізації предмета іпотеки відповідно до цього Закону;
- набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки;
- визнання іпотечного договору недійсним;
- знищення (втрати) переданої в іпотеку будівлі (споруди), якщо іпотекодавець не відновив її.

Якщо предметом іпотечного договору є земельна ділянка і розташована на ній будівля (споруда), в разі знищення (втрати) будівлі (споруди) іпотека земельної ділянки не припиняється, та з інших підстав, передбачених цим Законом.

Наступна іпотека припиняється внаслідок звернення стягнення за попередньою іпотекою. Відомості про припинення іпотеки підлягають державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

Як вже зазначалося, відповідно до ст. 33 Закону України «Про іпотеку» у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання, іпотекодержатель (у даному випадку – кредитор) вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки. Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя [2, с. 99].

У разі порушення провадження у справі про відновлення платоспроможності іпотекодавця, визнання банкрутом або при ліквідації юридичної особи – іпотекодавця, іпотекодержатель набуває право звернення стягнення на предмет іпотеки незалежно від настання строку виконання основного зобов'язання [3]. При цьому слід враховувати, що згідно зі ст. 37 вказаного Закону договір про задоволення вимог іпотекодержателя, який передбачає передавання іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання, є правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки.

Стаття 38 Закону України «Про іпотеку», яка містить норму, згідно з якою іпотекодержатель має право, якщо це передбачено рішенням суду або договором про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідним застереженням в іпотечному договорі), продати предмет іпотеки будь-якій особі-покупцеві. При цьому іпотекодержатель зобов'язаний за 30 днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти цей договір. При цьому дії щодо продажу предмета іпотеки та укладання договору купівлі-продажу здійснюються іпотекодержателем від свого імені на підставі іпотечного договору, який містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, що передбачає право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки без необхідності отримання для цього будь-якого окремого уповноваження від іпотекодавця.

Необхідно підкреслити, що в разі порушення позичальником грошових зобов'язань за договором іпотеки кредитор реалізує предмет іпотеки шляхом застосування процедури продажу або шляхом проведення прилюдних торгів.

Після того як винесено судове рішення про стягнення боргу або стягнення на іпотечне житло, орган державної виконавчої служби за заявою стягувача (як правило, банку) відкриває виконавче провадження. Після з'ясування обставин щодо наявності коштів у боржника (яких, як правило, не вистачає) орган державної виконавчої служби описує нерухоме майно та накладає на нього арешт (заборону відчужувати). Орган державної виконавчої служби призначає експерта, який здійснює незалежну оцінку майна, проведення прилюдних торгів здійснює третя особа, яка виграла тендер у ДВС на проведення прилюдних торгів.

Фактично з цього моменту розпочинається процедура прилюдних торгів (реалізація іпотечного житла). Відповідно до ст. 43 Закону України «Про іпотеку» спеціалізована організація не пізніше ніж за 15 днів до дня початку прилюдних торгів публікує за місцезнаходженням предмета іпотеки принаймні в двох місцевих друкованих засобах інформації повідомлення про проведення прилюдних торгів [4]. Інформаційне повідомлення про проведення торгів, доведене неналежним способом або в неналежному друкованому засобі масової інформації, зменшує можливість участі в торгах потенційних покупців і, відповідно, впливає на формування ціни реалізації. Тому недотримання правил про інформованість невизначеного кола осіб щодо проведення торгів є істотним порушенням процедури.

Так, опублікування інформаційного повідомлення в неналежному виданні стало однією з підстав для задоволення позовних вимог ПАТ «Альфа-Банк» та визнання рішенням Київського районного суду м. Харкова від 20 липня 2012 року недійсними результатів прилюдних торгів від 30 грудня 2011 року з продажу нерухомого майна [5]. Дане рішення суду ухвалою судової колегії судової палати у цивільних справах апеляційного суду Харківської області від 22.10.2012 року залишено без змін.

У рішенні суд обґрунтовано послався на те, що оскільки майно, на яке звернуто стягнення, знаходиться у м. Харків, однак всупереч ст. 43 Закону України «Про іпотеку» оголошення про проведення прилюдних торгів розміщені в газетах «Вечірній Київ» та «Експрес-об'ява» (дані засоби масової інформації не є місцевими друкованими засобами масової інформації міста Харкова, а є засобами масової інформації із загальнодержавною та зарубіжною сферою розповсюдження), то таке неналежне повідомлення є підставою для визнання прилюдних

торгів невідесними, оскільки є істотними порушеннями процедури проведення прилюдних торгів, тому що впливають на формування ціни реалізації, а відповідно – на результати торгів [6, с. 90].

Правове регулювання проведення прилюдних торгів є заплутаним та неоднозначним. Існують правові ризики при здійсненні операцій з предметом іпотеки через прилюдні торги. Наявність хоча б одного ризику для набувача призведе до можливості визнання через суд невідесними прилюдних торгів та повернення боржнику майна, отже, як підтверджено практикою, необхідно звернути увагу на таке:

- чи надсилав банк боржнику/іпотекодавцю вимогу про усунення порушень кредитного договору;
- чи дотримано в рішенні суду про здійснення стягнення на майно вимог щодо: загального розміру вимог та всі його складові, опису нерухомого майна, способу реалізації майна, початкової ціни для проведення прилюдних торгів;

- чи вирішено питання виселення мешканців із житлового приміщення в разі такої необхідності;

- чи надіслана вимога мешканцям житлового приміщення про добровільне виселення із приміщення.

Якщо прилюдні торги проводились вдруге або втретє, то чи дотримано процедури зменшення ціни, розміру зменшення ціни, строків проведення повторних прилюдних торгів? Ще один важливий момент полягає у тому, що законодавство, яке регулює цю процедуру, за останні чотири роки багато разів змінювалось, тому в кожному випадку необхідно це враховувати та, у разі колізій між правовими нормами, визначатись, яка з правових норм підлягає застосуванню [7].

Стаття 8 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» зазначає:

- у разі реалізації предмета іпотеки іпотекодержателем відповідно до вимог ст. 6 цього Закону правовою підставою для реєстрації у встановленому законом порядку права власності покупця на нерухомість є договір купівлі-продажу;

- у разі реалізації предмета іпотеки відповідно до вимог ст. 7 цього Закону складається протокол, який підписують суб'єкт підприємницької діяльності, що організував реалізацію предмета іпотеки, та покупець предмета іпотеки.

У протоколі зазначаються: опис придбаного покупцем предмета іпотеки; ціна реалізації предмета іпотеки; інформація про покупця предмета іпотеки; дата, до якої покупець повинен повністю сплатити суму коштів за придбаний предмет іпотеки; банківський рахунок суб'єкта підприємницької діяльності, який організував реалізацію предмета іпотеки, для внесення покупцем суми коштів за придбаний предмет іпотеки. Копія протоколу надсилається іпотекодавцю, іпотекодержателю та органу державної виконавчої служби, який здійснює відчуження предмета іпотеки протягом п'яти днів з дати його реалізації. Покупець протягом десяти днів після підписання протоколу сплачує кошти за придбаний предмет іпотеки на зазначений у протоколі банківський рахунок суб'єкта підприємницької діяльності, який організував реалізацію предмета іпотеки. Суб'єкт підприємницької діяльності, який організував реалізацію предмета іпотеки, протягом п'яти днів після отримання коштів від покупця предмета іпотеки надсилав органу державної виконавчої служби повідомлення про здійснення такої оплати. Протягом п'яти днів з моменту отримання повідомлення про оплату придбаного предмета іпотеки орган державної виконавчої служби складає акт про реалізацію предмета іпотеки.

В акті про реалізацію предмета іпотеки зазначаються: положення про те, що реалізація предмета іпотеки відбулась із дотриманням вимог законодавства; ким, коли і де проводилася реалізація предмета іпотеки; характеристика реалізованого предмета іпотеки за даними служби, яка реєструє права власності на нерухомість; прізвище, ім'я та по батькові (найменування юридичної особи), адреса покупця; сума коштів, внесена за придбаний предмет іпотеки; відомості про документ, на підставі якого право власності на предмет іпотеки належало іпотекодавцю.

Орган державної виконавчої служби не може відмовити у видачі акта про реалізацію предмета іпотеки, якщо така реалізація відбулась відповідно до вимог законодавства. У разі відмови видати акт про реалізацію предмета іпотеки, орган державної виконавчої служби повинен протягом п'яти днів повідомити про це суб'єкта підприємницької діяльності, який організував реалізацію предмета іпотеки, іпотекодавця, іпотекодержателя та покупця. Повідомлення має містити посилання на підстави відмови. Відмова органу державної виконавчої служби видати акт про реалізацію предмета іпотеки може бути оскаржена в суді [3].

Відповідно до ст. 62-2 Закону України «Про виконавче провадження» після повного розрахунку покупця за придбану нерухомість на підставі протоколу про реалізацію предмета іпотеки та документів, що підтверджують розрахунок за придбану нерухомість, державний виконавець складає акт про реалізацію предмета іпотеки.

Затверджений начальником (заступником начальника) відділу державної виконавчої служби акт державний виконавець видає покупцеві, а копії акта надсилав стягувачеві й боржникові. На підставі копії цього акта нотаріус видає покупцеві свідоцтво про придбання нерухомого майна.

Свідоцтво про придбання нерухомого майна є правовою підставою для реєстрації у встановленому законом порядку права власності покупця на придбану нерухомість. У разі реалізації предмета іпотеки, який включає майнові права щодо нерухомості, зокрема права оренди (користування) нерухомості, таке свідоцтво є підставою для переведення на нового власника прав і зобов'язань іпотекодавця за договором, який визначає умови надання і здійснення таких прав.

Відповідно до ст. 48 Закону України «Про іпотеку» іпотекодержатель, іпотекодавець, боржник та будь-який учасник прилюдних торгів мають право протягом трьох місяців з дня проведення торгів оскаржити їх результати в суді за місцезнаходженням нерухомого майна.

Підсумовуючи викладене, необхідно зазначити, що правовими наслідками порушення обов'язків іпотекодавця, встановленими іпотечним договором згідно з ч. 1 ст. 12 Закону України «Про іпотеку», є те, що іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання – звернути стягнення на предмет іпотеки. При цьому слід враховувати, що згідно зі ст. 37 вказаного Закону договір про задоволення вимог іпотекодержателя, який передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання, є правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки. Оскільки іпотека носить похідний характер від зобов'язання, яке вона забезпечує, то з припиненням останнього припиняється й іпотека відповідно до ст. 17 Закону України «Про іпотеку». Отже якщо основне зобов'язання буде виконане належно й в повному обсязі, внаслідок чого воно припиняється відповідно до ст. 599 ЦК або припиняється з інших підстав згідно з гл. 50 ЦК, то припиняється у зв'язку цим й іпотека.

СПИСОК ВИКОРИТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Ходико Ю. Правова природа іпотечного правовідношення / Ю. Ходико // Вісник НАПрН України. – 2011. – № 2 [65]. – С. 97.
2. Сітарчук О. Договір іпотеки та його наслідки для позичальника / О. Сітарчук // Юридичний журнал. – 2011. – № 5 (107). – С. 99.
3. Щелкунов О. М. Ризики, пов'язані з реалізацією заставленого майна при виконанні виконавчих документів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/0/6625>.
4. Малінська С. М. Практика розгляду справ про визнання прилюдних торгів недійсними [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://hra.court.gov.ua/sud2090/inf_court/generalization/civil4/.
5. Рішення Київського районного суду м. Харкова від 20.07.2012 р. Справа № 2018/3265/2012н/п 2/2018/1557/2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/25540712>
6. Гуменюк Н. Р. Механізм укладення договору на торгах у виконавчому провадженні // Університетські наукові записки. – Часопис Хмельницького університету управління та права. – 2008. – Випуск 2. – С. 90.
7. Цепак І. Купуємо іпотечне житло. 23.04.2013 [Електронний ресурс]. – <http://juryst.lviv.ua/articles/category/3/message/117/>.

The article studies the characteristics of the theoretical and practical aspects of regulation for individual termination of ownership of the mortgaged (residential property) holding the public auction procedure of the mortgaged object.

Статья посвящена исследованию особенностей теоретических и практических аспектов правового регулирования отдельных вопросов прекращения права собственности на предмет ипотеки (жилищной недвижимости), процедуре проведения публичных торгов предмета ипотеки.