

ІСТОРИКО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ СТАНОВЛЕННЯ СУЧАСНОГО ІНСТИТУТУ ІПОТЕКИ

Коцюрuba О.

Науковий керівник:

доцент **Письменна О. П.**

Досліджено історико-правовий аналіз становлення сучасного інституту іпотеки, визначено його правову природу.

Інститут застави діє у вітчизняному праві вже не одне десятиріччя. Але в останні роки він переживає "друге народження". Справа в тому, що в умовах планової економіки, відсутності комерційного кредитування, накладення штрафів на основні фонди підприємства інститут застави не зазнав потрібного розвитку. Тому в доперебудовний час застава діяла лише номінально. Положення кардинально змінилося з початком реформ кінця 80-х -поч. 90-х р. ХХ ст. Розвиток ринкових відносин неможливий без відповідної правової бази. Через це підвищується роль зобов'язального права, також і такого засобу забезпечення виконання зобов'язань як іпотека. Указаний правовий інститут виступає стійкою гарантією реалізації права на задоволення вимог в іпотечних правовідносинах за рахунок його предмета і є дуже актуальним та значимим у сфері забезпечення виконання зобов'язань. Спроба звернути увагу на особливості процесу становлення та розвитку інституту іпотеки в Україні і дослідити формування його основних рис та наявні перспективи розвитку - мета даної роботи.

На сьогодні в Україні формується нове законодавство, а необхідна відповідна правозастосовча практика дає можливість виявити як недоліки, так і переваги правової регламентації іпотеки та в подальшому створити міцний та досконалий правовий інститут. Але комплексних теоретичних розробок, які б розкривали особливості інституту іпотеки, його виникнення, формування, розвиток, тенденції та перспективи, не достатньо. Проте можна виділити деякі цікаві дослідження в цій правовій сфері. Так науково-практичний внесок у розвиток проблем іпотеки серед науковців і практиків висвітлюють Ч.Н. Азімов, Л.А. Кассо, О.М. Краснікова, П.Ф. Кулинич, О.О. Підпригора. Але дослідження у сфері іпотеки актуальні і сьогодні, оскільки заставне право є одним з найстаріших цивільно-правових інститутів. А виникнення застави і одного з основних її видів - іпотеки - по-

в'язане з інтенсивним розвитком цивільного обігу і необхідністю забезпечення виконання зобов'язань багатьох країн світу. Аналіз процесу становлення та розвитку іпотеки дасть можливість виявити позитивні та негативні риси цього інституту та з'ясувати додаткові можливості ефективного його застосування в умовах сьогодення.

Слід зазначити, що на землях України інститут застави вперше з'явився в VII - VI ст.ст. до н.е. Цей правовий інститут був сформований у Стародавній Греції і перенесений колонізаторами на землі Північного Причорномор'я. Право грецьких міст-полісів стало джерелом боспорського права. Свого розквіту Боспор зазнав у IV - III ст.ст. до н.е. Слід зазначити, що таким чином греки і римляни на різних етапах через свої державні утворення впливали на розвиток місцевого населення, а їхні правові традиції тісно увійшли до національних звичаїв нашої держави. Тому в українському праві зустрічаються елементи давньогрецького чи римського права.

Уперше поняття застави зафіксоване нормативним джерелом Київської Русі - "Руською правдою", де застава іменується "закупом". При цьому характерним було те, що несплата суми боргу або невиконання зобов'язання давало кредитору право на особу, а не на її майно. Протягом XII - XIII ст.ст., у період феодальної роздрібненості Давньоруської держави, договори купівлі-продажу, застави, дарування, що посвідчувалися грамотами, були досить поширеним явищем [1, 64]. У XIV - XVI ст.ст. у Росії у випадку неспроможності боржника вотчина відчужувалась, тобто переходила у власність кредитора, який ставав повним її власником.

Інтенсивний розвиток заставного права простежується в таких правових джерелах, як Литовські Статути 1529, 1566, 1588 рр. У зазначених правових джерелах, крім заupu людей (закупом могли стати вільні люди, які могли заставити свою землю і розпоряджатися нею, але несли відповідальність за себе), та застави землі (власник маєтку мав право при фінансовій скруті продати лише третину своєї землі, а інші дві третини повинен був заставити), а також уперше фіксується форма застави - "заставне право" на майно - яку називали "давня", що полягала в передачі заставленої землі заставодержателю спочатку у володіння, а в разі несплати боргу у визначений строк - у власність. Подальший розвиток застави створює "нову" її форму: без передачі заставленого земельного маєтку кредитору і з обов'язковим продажем землі в разі несплати боргу. Крім того, у Литовському Статуті вже зустрічається норма, яка зобов'язує заставодавця вести

запис земельних обтяжень. У Соборному Уложенні 1649 р. формується основні норми права застави землі, які стали законодавчими у процесі розвитку феодального порядку. За цими нормами права договірні вимоги розповсюджуються вже не на саму особу боржника, а на його землю (заставлене майно обов'язково переходило у власність кредитора).

Протягом XVII - XVIII ст.ст. приймається низка законодавчих актів, причому застава в них виступає одним з центральних інститутів права. Основне питання застави полягало у вирішенні питання: у кого ж залишається майно під час застави та після неповернення суми боргу. У цей період застава, безумовно, була пов'язана з кінцевим присвоєнням кредитором земельного маєтку у випадку прострочення, але не зобов'язувала кредитора продати заставлений маєток і, отже, задовольнити вимоги з його вартості в розмірі боргу. У 1737 р. було запроваджене правило, за яким обов'язковість продажу заставленого земельного маєтку скасовувалася лише в тих випадках, коли на торгах не буде запропонована сума, що відповідала боргу, тоді кредитор може за лишити маєток собі [2, с. 96]. На той час іпотека розглядалася як одна форм заставного права, що належало до прав на чужі речі. А з 1861 р., після скасування кріпосного права в Росії, іпотечні відносини починають розвиватися стрімкіше, оскільки селянам надавалося право для забезпечення договорів і зобов'язань казною заставляти свої землі; було створено 11 акціонерних іпотечних банків, приватні земельні банки, установи іпотечного кредитування.

У загальній системі аграрної реформи 1906 - 1907 рр. інститут іпотеки почав діяти значно активніше, оскільки були створені сприятливі умови для розвитку дрібного іпотечного кредиту та кредиту для поміщиків. А в 1917 р. в державі вже існували: 21 земельний банк, державний Селянський земельний банк, Спеціалізований відділ державного Дворянського банку і 18 приватних банків. Отже, зміни відбувалися, але все ще повільно. Проведена в 1917 - 1920 рр. націоналізація земельного фонду України та встановлення в законодавчому порядку заборони на укладення угод щодо відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, також і шляхом передачі їх у заставу, зумовили припинення в нашій країні діяльності іпотечних банків, а згодом було скасоване відповідне законодавство та ліквідовані всі іпотечні інституції.

Підсумовуючи розгляд розвитку дореволюційного заставного права в нашій державі, необхідно погодитися з точкою зору, що істо-

ричний розвиток заставного права України був незакінченим. Застава цього періоду носила недорозвинений, незавершений характер, та страждала на значні суперечності як залишки різноманітних нагромаджень.

За радянських часів право застави пройшло 2 етапи. До першого можна віднести регулювання застави цивільними республіканськими кодексами, прийнятими у 20-х рр. ХХ ст., у період НЕПу, коли в цивільному обігу брав участь приватний капітал [3, с. 7]. До другого періоду - прийняття ЦК УРСР 1963 р. Так із прийняттям Цивільного кодексу 1922 р. була скасована приватна власність на землю, надра, води тощо. Цей нормативний акт припинив чинність застави землі, а стрімке будівництво соціалізму призвело до панування державної власності. Застава застосовувалася практично тільки в грошових, головним чином, позичальних відносинах. Кредитор (заставодержатель) у силу застави мав право у випадку невиконання забезпеченої заставою вимоги отримати переважне перед іншими кредиторами задоволення із цінності заставленого майна (ст. 85 ЦК УРСР). За нею застава виступала додатковою до якогось з основних зобов'язань [5, с. 64] й існувала тільки в «новій» формі, при якій перехід майна у власність кредитора не допускався. У ЦК УРСР 1922 р. передбачалася іпотека лише для будівель та права забудови. Усі інші види заставленого майна передавалися відповідно до ст. 92 ЦК заставодержателю (заклад). У ЦК УРСР 1963 р. заставі присвячено лише 10 статей, що відбилося і на практиці застосування цього інституту протягом 30 років [6, с. 18]. Ця застава відрізнялася від застави, передбаченої ЦК УРСР 1922 р., і була розміщена у главі 16 «Забезпечення виконання зобов'язань», та відповідно визначалася як засіб забезпечення виконання зобов'язань, у силу якого кредитор мав право у випадку невиконання боржником забезпеченого заставою зобов'язання отримати задоволення з вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами. У літературі періоду другої кодифікації радянського цивільного права, справедливо зазначалося, що застава не набула широкого розповсюдження в соціалістичному цивільному обігу і здебільшого зустрічалася в операціях державних ломбардів та банків [7, 53].

Тому говорити про інтенсивний розвиток інституту іпотеки в цей період, неможливо. Отже, українське цивільне законодавство 1960-1990-х рр. знало три види застави: 1) тверда застава, розповсюджена, в основному, між громадянами та ломбардами; 2) застава то-

варів в обігу та переробці, що застосовувалася між Держбанком та соціалістичними виробниками; 3) іпотека (цей вид належав лише до застави житлових будинків і називався «забороною відчуження речі», оскільки здійснювався шляхом накладення на нього заборони на відчуження без згоди заставодержателя), яка мала місце за зобов'язаннями громадян перед Держбанком. Усі зазначені види застати не знайшли широкого застосування й не були діючим засобом забезпечення виконання зобов'язань, оскільки спеціальне законодавство істотно обмежувало можливості кредитора щодо звернення стягнення на заставлене майно.

Після проголошення незалежності Україна стала на шлях розбудови демократичної держави з розвиненою ринковою економікою. Утвердження права приватної власності на землю, формування а розвиток приватного бізнесу різноманітних організаційно правових форм і, як наслідок, свобода договірної поведінки суб'єктів господарювання на ринку іпотечного кредитування - усе це створило передумови для законодавчого закріплення заставних і іпотечних відносин. І лише з прийняттям 2 жовтня 1992 р. Верховною Радою України Закону «Про заставу» запрацював правовий механізм, що дозволив використовувати заставу як важливий інститут іпотеки. Закон України «Про заставу», сприяючи розповсюдженню заставних операцій, передбачив, на відміну від раніше діючого законодавства, різноманітні види застави. Саме завдяки йому був відроджений інститут іпотеки (застава нерухомості), який сьогодні є найбільш діючим засобом забезпечення умов кредитних та інших договорів. А прийняття 5 червня 2003 р. Закону України «Про іпотеку» підтверджує факт важливості не лише існування, а й ефективного практичного застосування цього інституту. На сьогодні джерелами правового регулювання іпотечних відносин в Україні є: Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Закон України «Про заставу», Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим боргом та іпотечні сертифікати», Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Закон України «Про іпотечні облигації» та інші нормативно-правові акти, зокрема накази та інформаційні листи Фонду державного майна України, Національного банку України, Державної податкової адміністрації.

Ураховуючи зазначене, пропонуємо детальніше врегулювати чинне законодавство у сфері регламентації відносин іпотеки, а конк-

ретніше: доповнити Закон України «Про іпотеку» положенням, що буде регламентувати гарантії прав сторін правовідносин при заставі нерухомого майна, що, у свою чергу, зміцнить інститут іпотеки та встановить відповідність між Законом України «Про іпотеку» і Законом України «Про заставу» (ст. 56 Закону України «Про заставу»); доповнити зміст ч. 1 ст. 4 Закону України «Про заставу», в якій вказується, що предметом застави можуть бути майно та майнові права, положенням з визначенням понять рухомого та нерухомого майна, яке може виступати предметом застави; відпрацювати розроблення схем довгострокового кредитування під заставу земель - це питання потребує удосконалення задля того, щоб надати можливість суб'єктам правовідносин здійснювати різні види правочинів (наприклад, можливість користування заставленим майном іпотекодержателя третьою особою) тощо. Удосконалення інституту іпотеки, що стрімко здійснюється сьогодні, є дуже важливим. Закордонний досвід свідчить, що за допомогою іпотеки вирішується багато соціальних та економічних проблем, тому введення в Україні нормально функціонуючого механізму застави нерухомого майна - іпотеки - сприятиме її соціально-економічній стабілізації. А отже, модернізація інституту іпотеки сьогодні надасть можливість вивести на більш високий рівень відносини цивільного обігу, а також покращити рівень життя як населення, так і самої держави.

Література:

1. Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве. - М.: Статут, 1999. - 213 с.
2. Краснікова О.М. З історії іпотечного кредитування в Україні // Фінанси України. - 1998. - №4. - с. 95-96.
3. Кулинич П. Іпотека в Україні: на шляху з минулого в майбутнє // Українське комерційне право. 2002. - №2. - с. 3-13.
4. Азимов Ч.Н. Залоговое право. - Х.: РИП Оригінал, 1993. - 43 с.
5. Краснікова О.М. Ретроспектива зародження іпотечного кредиту в Україні // Економіка АПК.- 1998. - №1. - с. 61-64.
6. Пучковская И.И. Ипотека: залог недвижимости. - Х.: Консум, 1997. - 132 с.
7. Суржинський М. Теоретичні та практичні аспекти застосування іпотеки // Юридичний журнал. - 2004. - № 6(24). - с. 51-57.