

4. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5; станом на 21.05.2022р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12#n1189>

DOI <https://doi.org/10.36059/978-966-397-266-4/22>

РОЗПОРЯДЖЕННЯ, КОРИСТУВАННЯ ТА ВОЛОДІННЯ ПРЕДМЕТОМ ІПОТЕКИ

Поведьонкова І. І.

*здобувач вищої освіти ступеня доктора філософії І курсу
кафедри цивільного та господарського права і процесу*

факультету права та економіки

Міжнародний гуманітарний університет

Науковий керівник: Денисяк Н. М.

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри цивільного та господарського права і процесу

факультету права та економіки

Міжнародний гуманітарний університет

м. Одеса, Україна

Іпотека – застава будь-якого нерухомого майна, при якій майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи.

Розпорядження, користування предметом іпотеки регулюється статтею 9 Закону «Про Іпотеку», Іпотекодавець має право володіти та користуватись предметом іпотеки відповідно до його цільового призначення.

Володіння іпотекодавця предметом іпотеки розуміється як фактичне фізичне чи господарське користування майном, яке не поєднає з отриманням його корисних властивостей. Володіння може переходити до інших осіб (не власників) відповідно до закону або договору.

Користування дає можливість отримання корисних властивостей із речі відповідно до її призначення. Право користування неможливо без фактичного володіння предметом іпотеки і тому здійснюється тільки у поєднанні з її володінням.

При користуванням предметом іпотеки, іпотекодавець повинен не припускати погіршення стану предмета іпотеки та зменшення його вартості понад норми його звичайної амортизації. У вказаній правовій конструкції,

враховуючи її диспозитивний характер, підкреслено причинний зв'язок стану іпотечного майна і його вартості внаслідок впливу на них іпотекодавця. Під фізичним зносом предмета іпотеки (Конструкції, елементу, системи інженерного обладнання, будівлі і споруди в цілому) слід розуміти втрату ними первинних технічно – економічних властивостей (міцності, стійкості, надійності тощо). Внаслідок впливу природно-кліматичних факторів і життєдіяльності людей.

Сторона іпотекодавця має право одержувати від предмета іпотеки продукцію, плоди і доходи, якщо інше не встановлено іпотечним договором. Визначаючи правомочність іпотекодавця на право одержувати від предмета іпотеки продукцію, плоди і доходи, законодавець зробив цю норму також диспозитивною. Тому, якщо в іпотечному договорі це передбачено, то іпотекодержатель також може мати право на продукцію, плоди і доходи (наприклад, у випадках, коли вони є засобом погашення особового зобов'язання).

Згідно зі ст. 9 Закону «Про Іпотеку» іпотекодавець, має також право розпорядження предметом іпотеки.

Право розпорядження – це право іпотекодавця, дає можливість визначити юридичну частку предмета іпотеки, аж до передачі права власності на неї іншим особам. Право розпорядження є невід'ємним від права власності і здійснюється особисто іпотекодавцем.

Іпотекодавець має право на підставі згоди іпотекодержателя, яка має міститися окремим пунктом в іпотечному договорі або у внесених до нього змінах чи додатках:

- добудовувати, провадити капітальний ремонт будівлі (споруди), що є предметом іпотеки, чи здійснювати істотні поліпшення цього майна;
- передавати предмет іпотеки у наступну іпотеку;
- передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування.

Іпотекодавець має право заповідати передане в іпотеку нерухоме майно. Правочин, який обмежує право іпотекодавця заповідати передане в іпотеку нерухоме майно, є нікчемним.

Згідно зі ст. 10 Закону «Про Іпотеку», якщо інше не встановлено законом чи іпотечним договором, іпотекодавець зобов'язаний вживати за власні кошти всі необхідні заходи для належного збереження предмета іпотеки, включаючи своєчасне проведення поточного ремонту, відновлення незначних пошкоджень, раціональну експлуатацію та захист предмета іпотеки від незаконних посягань та вимог ст. 322 Цивільного кодексу, відповідно до якої власник зобов'язаний утримувати майно, що йому належить, ст. 936-955 Цивільного кодексу (загальні положення про зберігання). З цього випливає, що іпотекодавець сам несе тягар утримання і ремонту іпотечного майна,

поза як не має інших осіб, на яких може бути покладена ця відповідальність. Звичайно утримувати предмет іпотеки власник повинен у справному стані (забезпечувати збереження, підтримувати належні санітарний і технічний стан, утримувати від руйнування і псування). Поняття «справний стан» пов'язано з процесом експлуатації того чи іншого об'єкта і носить безумовно чисто технічний характер. Справним станом, називають стан об'єкта, при якому він відповідає всім вимогам нормативно-технічної документації. Тому, якщо на час перевірки стан предмета іпотеки не відповідає вимогам нормативно-технічної документації, то вважається, що цей об'єкт перебуває у несправному стані. Нормативи, яких іпотекодавець повинен дотримуватись при утриманні та ремонті предмета іпотеки, є базовим, встановленими органами виконавчої влади. Базові нормативи містяться в будівельних нормативах і правилах, тимчасових будівельних нормах, нормах протипожежної безпеки, тощо.

Іпотекодавець повинен належним чином виконувати свої обов'язки з утримання і ремонту предмета іпотеки та здійснювати їх в межах дії іпотечного договору (до припинення іпотеки). Підтримання майна в справному стані забезпечується іпотекодавцем за рахунок проведення планово-попереджувальних заходів, за допомогою яких досягається завдання безперервного використання майна. Таким чином, основне завдання обслуговування – це попередження виникнення несправностей у конструктивних елементах конкретного предмета іпотеки. Разом з тим одними лише попереджувальними заходами обслуговуючого характеру, навіть при їх регулярності та якості, підтримання певного рівня працездатності стану іпотеки не вирішити. При цьому відповідний ремонтний вплив на іпотеку – захід також необхідний. Якщо їх не здійснювати планово і в міру необхідності, то це зробить неможливим або істотно ускладнить використання майна до його функціонального призначення. Головне завдання ремонту-поновлення працездатності стану предмета іпотеки.

При видачі іпотечних кредитів та в їх забезпеченні слід виключити формальний підхід в оформленні договорів, в яких фіксуються обов'язки іпотекодавця проводити поточний і капітальний ремонт. Порядок побудови взаємовідносин сторін на час проведення капітального ремонту предмета іпотеки не знаходить свого відображення в жодному із Законів, які регулюють іпотечні відносини, а ні в Цивільному кодексі України. Усім зрозуміло, що капітальний ремонт – це трудоемний, високовитратний і тривалий захід, який унеможливорює використання всієї або значної частини предмета іпотеки. Тому відносини сторін у цей період доцільно детально обумовити в іпотечному договорі. Врахування наслідків, які можуть настати при перерозподілі фінансових потоків у

іпотекодавця в період проведення капітального ремонту, повинно зайняти значне місце в тексті іпотечного договору (особливо відносно строків і обсягів проведених робіт). Банку-іпотекодержателю не варто при включенні в текст іпотечного договору обов'язків іпотекодавця щодо здійснення поточного і капітального ремонтів безпідставно сподіватися на його можливості з самофінансування для цієї мети. Безперечно іпотекодавець може передбачити проведення капітального ремонту за рахунок власних коштів. Але такий підхід може бути аргументованим, якщо він підкріплений відповідними розрахунками, а також при невеликому обсязі проведення ремонтних робіт (наприклад, у недавно побудованому приміщенні). Самофінансування можливе й у випадку, коли іпотекодавець у змозі оплатити вартість ремонту за рахунок мобілізації грошових коштів для виконання конкретних робіт шляхом активізації внутрішніх і зовнішніх ресурсів, якщо це, звичайно, не зашкодить його платоспроможності за основним зобов'язанням.

Чинне законодавство України не передбачає вимагати дострокове виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання, у разі якщо іпотекодавець грубо порушує правила ремонту предмета іпотеки, тому ця позиція має бути детально прописана в іпотечному договорі. Іпотекодавець повинен своєчасно повідомляти іпотекодержателя про будь-яку загрозу знищення, псування або погіршення стану предмета іпотеки, а також про будь-які обставини, що можуть негативно вплинути на права іпотекодержателя за іпотечним договором. Норма частини 2 ст. 10 Закону «Про іпотеку» ґрунтується на вимогах ст. 232 Цивільного кодексу України, відповідно до якої ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження (псування) майна несе його власник, якщо інше не встановлено договором або законом.

Література:

1. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР: станом на 01 січня 2020 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-D0%B2%D1%80#Text>
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV: станом на 01.08.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n5815>
3. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV: станом на 10.10.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15/ed20221010#Text>