

Mortgage liability in the hereditary mass: some practical remarks

Іпотечне зобов'язання у складі спадщини: деякі практичні зауваги

Tetiana Abibulaieva

Key words:

mortgage, loan, credit, obligation, object of inheritance, responsibility of heir.

Ключові слова:

іпотечне зобов'язання, позика, кредит, обов'язок, об'єкт спадкування, відповідальність спадкоємця.

Постановка проблеми. У сучасних умовах активного банківського кредитування, значне місце в нотаріальній практиці посідає інститут іпотеки, як спосіб забезпечення виконання зобов'язання. Через необхідність придбання населенням житла для покращення житлових умов або отримання позики під заставу нерухомості, з позичальниками укладається договір іпотеки, за яким у заставу передається нерухоме майно чи права на нього для гарантування кредитором повернення наданої позики або кредиту. Одним з учасників зазначеної угоди досить часто є фізична особа, яка передає своє майно в заставу за власним зобов'язанням або є майновим поручителем за зобов'язанням іншої особи. Часто строки позики (кредиту) становлять майже третину середньостатистичної тривалості життя людини, а це майже 20–25 років. І з кожним роком виникає все більше судових процесів із питань врегулювання заборгованості в позиковому зобов'язанні, забезпеченому іпотекою, за участю вже спадкоємців померлого іпотекодавця або позичальника. Дослідження зазначеного питання актуальне, насамперед, через необхідність удосконалення і погодження одних нормативно-правових актів з іншими й узгодження позиції законодавця із зазначеного питання для можливості вирішення спорів, зокрема й у позасудовому порядку.

Стан дослідження проблеми. Питання специфіки зобов'язання у спадковому процесі загалом досліджували такі науковці, як: А.О. Гелич, Н.Ю. Голубєва, О.В. Дзера, Ю.О. Заїка, Р.А. Майданик, П.С. Нікітюк, І.Й. Пучковська, Х.З. Піцик, З.В. Ромовська, Є.О. Рябокони, В.В. Стратійчук, Є.О. Тупицька, Н.В. Філик, Є.О. Харитонов, Ю.Є. Ходико, Б.Б. Черепакін. Проте серед вищезазначених авторів вичення проблемних аспектів спадкування прав і обов'язків за договором іпотеки майже не проводилось і залишається доволі дискусійним.

Метою статті є аналіз наукової літератури та чинного українського законодавства, що регулює питання спадкового правонаступництва в іпотечних правовідносинах у частині наявності прогалин і суперечностей, що дозволить автору внести відповідні пропозиції для усунення суперечностей у теорії й удосконалення пакету нормативних документів із зазначеного питання на практиці.

Виклад основного матеріалу. Насамперед треба зазначити, що відносини спадкового правонаступництва в іпотечних зобов'язаннях, які є предметом нашого дослідження, виникають лише за умови певних юридичних фактів, до яких, зокрема, належить факт смерті особи.

Ще донедавна момент біологічної смерті – припинення людського життя – визначався дуже просто. Лікар підносило дзеркальце до рота хворого, і якщо воно запотівало, то він вважався живим, якщо ні – мертвим. Тобто для встановлення факту смерті потрібно було констатувати припинення дихання. Сучасна медицина вже давно довела недоцільність такого способу і відмовилась від нього.¹

¹ Івачевська Г.В. Проблеми встановлення критеріїв смерті фізичної особи та їх значення для цивільного права // Університетські наукові записки, 2007. – № 4 (24). – С. 193.

Історії людства відомі різноманітні підходи до констатації смерті, зокрема, померлою визнавали особу за відсутності як дихання, так і пульсу, за зупинки серця, за відсутності зміни кольору шкіри під час надавання, за відсутності реакцій на гаряче тощо.

У процесі розвитку медицина поступово дійшла висновку, що смерть людини встановлюється через смерть її мозку, унаслідок якої відбувається безповоротне згасання всіх життєздатних функцій організму.

Так, відповідно до Закону України «Про трансплантацію органів та інших анатомічних матеріалів людини», людина вважається померлою з моменту, коли встановлена смерть її мозку. Смерть мозку означає повну й незворотну втрату всіх його функцій. Момент смерті мозку може бути встановлено, якщо виключені всі інші можливі за даних обставин причини втрати свідомості та реакцій організму.

Від незворотної смерті слід відрізнити смерть клінічну – це період між життям і смертю, коли немає видимих ознак життя, але ще продовжуються життєві процеси, що дають можливість оживлення організму. Під час клінічної смерті дихання, кровообіг і рефлекси відсутні, проте клітинний обмін речовин триває анаеробним шляхом.²

Щодо спадкових відносин, з погляду права, є лише смерть біологічна (незворотна), засвідчена в установленому законом порядку шляхом складення відповідного акту з подальшим оформленням свідоцтва про смерть.

З початком спадкового процесу, крім факту смерті біологічної, може бути пов'язаний і ще один факт – оголошення особи померлою. Зазначений факт встановлюється в судовому порядку за приписами окремого провадження й має такі самі наслідки для відкриття спадщини, як і власне факт смерті особи.

З обома юридичними фактами, і з фактом біологічної смерті особи, і з фактом оголошення особи померлою, закон пов'язує виникнення нових правовідносин – відносин спадкового правонаступництва.

За загальним правилом, до спадкоємців померлої особи переходять усі права й обов'язки спадкодавця, які не припинилися з його смертю, зокрема й обов'язки за договором іпотеки, укладення якого спричинило виникнення відносин зобов'язального характеру між іпотекодавцем і іпотекодержателем.

Закон виділяє декількох учасників іпотечного зобов'язання – іпотекодержателя, боржника та майнового поручителя. Останні двоє учасників, залежно від їхнього правового статусу в договорі, охоплюються терміном «іпотекодавець», який законодавець розуміє як «особу, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель».³ Іпотекодержателем визнається кредитор за основним зобов'язанням.

Від учасників іпотечних правовідносин треба відрізнити сторони договору, якими в такому разі є іпотекодавець та іпотекодержатель.

Так, згідно зі ст. 2 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), учасниками цивільних правовідносин є фізичні й юридичні особи. Отже, від кількісного складу правочину залежить кількість учасників зобов'язання. У договорі іпотеки, зазвичай, дві сторони – іпотекодержатель та іпотекодавець. Боржник, що не володіє заставленою нерухомістю, здебільшого, не бере участі в укладанні іпотечної угоди, проте тристоронній іпотечний договір також має місце на практиці.

Отже, суб'єктний склад іпотечного зобов'язання може виглядати так:

- 1) іпотекодержатель та іпотекодавець-майновий поручитель;
- 2) іпотекодержатель та іпотекодавець-боржник.

Не виключається можливість наявності трьох суб'єктів іпотечного правовідношення одночасно – іпотекодержателя, майнового поручителя й іпотекодавця-боржника, наприклад, за умови передання в іпотеку майна, що належить на праві спільної часткової власності двом або більше особам, серед яких є також і боржник. До того ж кількісний склад учасників зобов'язання може перевищувати кількість сторін у разі множинності осіб на будь-якому боці (кілька іпотекодержателів, іпотекодавців тощо).

² Івачевська Г.В. Проблеми встановлення критеріїв смерті фізичної особи та їх значення для цивільного права // Університетські наукові записки. – 2007. – № 4 (24). – С. 192–200, (наша с. 196).

³ Закон України «Про іпотеку» // Верховна Рада України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15/print1488876619527661> – ст. 1.

Законодавчі обмеження для певних видів учасників конкретного правовідношення (наприклад, передбачення законом можливості бути стороною договору лише для фінансової установи, банку тощо) на іпотечні правовідносини не поширюються. Так, на боці як іпотекодавця, так і іпотекодержателя можуть бути будь-які особи як юридичні, так і фізичні, залежно від обсягу їхньої дієздатності. Присутність у зобов'язанні фізичних осіб завжди зумовлює наявність ризику випадкової смерті учасника зобов'язання, що спричинює виникнення нових правовідносин – спадкових, у межах наявного іпотечного зобов'язання.

Така непередбачувана обставина, як смерть, завжди викликає в іншій стороні договору певну занепокоєність щодо подальшого виконання наявного зобов'язання. І саме високий рівень нормативної визначеності держави щодо регулювання означеного питання дасть впевненість іншій стороні в забезпеченні її інтересів від негативних наслідків невиконання договору.

Іпотечні правовідносини, здебільшого, забезпечують виконання саме позикових і кредитних договорів, проте законодавство не виключає можливості укладення іпотеки для забезпечення, наприклад, договору купівлі-продажу, поставки тощо. З огляду на це, подальший розгляд буде здійснюватися без урахування поодиноких випадків забезпечення іпотекою інших, ніж зазначені вище зобов'язання.

Неоднакова практика застосування та відсутність чіткої регламентації, доволі часто, у разі смерті боржника або майнового поручителя, позбавляє кредитора можливості реалізації своїх прав на іпотечне майно, зокрема й в судовому порядку. Тому вважаємо за необхідне зупинитися на основних проблемних аспектах порушеного в статті питання.

Залежно від виду участі померлого спадкодавця в іпотечному зобов'язанні, різняться правові наслідки та підстави для покладення відповідних прав і обов'язків на його спадкоємців:

1. Якщо спадкодавець за життя був іпотекодержателем і одночасно кредитором за договором позики, то, за загальним правилом, до складу спадщини додається право іпотеки, що належало померлому на момент смерті.

Так, основу спадкового майна становлять майнові права й обов'язки спадкодавця (право власності на нерухоме майно, транспортні засоби, вклади тощо). Як спадкування можуть переходити також окремі немайнові права, які необхідні для реалізації пов'язаних з ними майнових прав.⁴

За вищезазначених обставин, на практиці у спадкоємців виникає чимало питань, зокрема питання оформлення, підтвердження та реалізації свого успадкованого права як за договором позики, так і за договором іпотеки, адже ані в Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженому Наказом Міністерством юстиції України від 22 лютого 2012 р. № 296/5, ані в інших законах порядок оформлення права на спадщину на майнові права не врегульований. Ще більша складність виникає в разі наявності декількох спадкоємців, коли право іпотеки поряд із правами позикодавця необхідно розділити між усіма порівну.

Відсутність законодавчого регулювання та будь-яких вказівок компетентних органів зумовлює ініціювання спадкоємцями лише судових процесів, що є довгим і дорогим засобом реалізації своїх прав, який за відсутності нормативного «підкріплення» може закінчитися й без позитивного результату.

Так, відповідно до ст. 1296 ЦК України, спадкоємець, який прийняв спадщину, може одержати свідоцтво про право на спадщину. Стосовно нерухомого майна таке право трансформоване в обов'язок – спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса або в сільських населених пунктах – до уповноваженої на це посадової особи відповідного органу місцевого самоврядування за свідоцтвом про право на спадщину на нерухоме майно (ст. 1297 ЦК України).

Питанню спадкування майнових прав на нерухомість законодавець уваги не приділив. Відсутні посилення на це й у Законі України «Про іпотеку». Проте без належних доказів переходу таких прав боржник, відповідно до ст. 517 ЦК України, має право не виконувати свого зобов'язання новому кредиторіві.

⁴ Методичні рекомендації щодо вчинення нотаріальних дій, пов'язаних із вжиттям заходів щодо охорони спадкового майна, видачею свідоцтв про право на спадщину та свідоцтв про право власності на частку в спільному майні подружжя, схвалені рішенням Науково-експертної ради з питань нотаріату при Міністерстві юстиції України 29 січня 2009 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/n0001323-09>

Зважаючи на те, що, відповідно до ст. 513 ЦК України, правочин щодо заміни кредитора в зобов'язанні вчиняється в такій самій формі, що і правочин, на підставі якого виникло зобов'язання, право вимоги за яким передається новому кредиторі, а підставою для заміни кредитора, відповідно до абз. 2 п. 1 ст. 512 ЦК України, визнається правонаступництво, вважаємо, що підтвердження прав і обов'язків за договором іпотеки має здійснюватися в нотаріальній формі шляхом видавання нотаріусом свідоцтва про право на спадщину на майнові права (зокрема й іпотеку), що має видаватися в нотаріальному порядку на підставі документів, що посвідчували такі права спадкодавця (договір іпотеки, рішення суду тощо). Означені дії мають стати підставою для внесення нотаріусами змін у відповідні реєстри щодо заміни іпотекодержателя порядком спадкового правонаступництва. На жаль, сьогодні відсутність означених норм не дозволяє нотаріусам вчиняти комплекс вищезазначених посвідчувальних і реєстраційних заходів, що має бути виправлено шляхом удосконалення чинного законодавства.

2. Непоодинокими є випадки, коли померлий спадкодавець за життя був іпотекодавцем і боржником за основним зобов'язанням одночасно. Треба зауважити, що такий випадок найбільше врегульовано законом, який зазначає: *«в разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, зокрема й порядком спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою»*.⁵

Така норма фактично означає заміну іпотекодавця в іпотечному й боржника в позиковому (кредитному) зобов'язанні спадкоємцями померлого іпотекодавця.

На відміну від нормативно-правового регулювання ЦК України питання заміни кредитора, питанню заміни боржника не приділено значної уваги. Так, відсутня норма щодо визначення переліку підстав для такої заміни, а невизначеність завжди породжує суперечки.

Ст. 520 ЦК України визначено, що боржник у зобов'язанні може бути замінений іншою особою (переведення боргу) лише за згодою кредитора, якщо інше не передбачено законом. Тривалий час зазначена норма породжувала спори як у науці, так і на практиці щодо того, що відсутність у законі посилання на таку підставу заміни боржника, як правонаступництво, не створює цілеспрямованої заміни боржника в зобов'язанні за згодою сторін, а відбувається успадкування грошового обов'язку спадкоємцем, що прийняв спадщину.⁶

Позитивним є те, що 2009 р. у ст. 520 ЦК України внесено доповнення другою частиною речення *«якщо інше не передбачено законом»*, що дало змогу судовій практиці дійти висновку про те, що *«у разі смерті боржника за кредитним договором за наявності спадкоємців відбувається заміна боржника в зобов'язанні, який несе відповідальність у межах вартості майна, одержаного в спадщину»*.⁷

З огляду на вищезазначене, пропонується узгодити із законодавчими приписами ст. 520 ЦК України *«Заміна боржника у зобов'язанні»* ч.ч. 2, 3 такого змісту:

«У разі смерті боржника за зобов'язанням, що допускає спадкове правонаступництво, відбувається передбачена законом заміна боржника у відповідному зобов'язанні.

У разі входження до складу зобов'язання грошового обов'язку, його обсяг обмежується вартістю успадкованого майна».

У запропонованій редакції автором свідомо не вживається термін «відповідальність спадкоємця», оскільки відповідальність може мати місце лише в разі допущення порушення спадкоємцями своїх аутентичних обов'язків, передбачених законом, а до моменту такого порушення має місце лише покладення на них обов'язку з виконання зобов'язання спадкодавця, що перейшло в спадок.

⁵ Закон України «Про іпотеку» // Верховна Рада України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15/print1488876619527661> – ст. 23.

⁶ Постанова Верховного Суду України від 17 квітня 2013 р. у справі № 6–18ц13 // Верховний Суд України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/16CE5DC59FF77EB9C2257C92003A6995](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/16CE5DC59FF77EB9C2257C92003A6995)

⁷ Постанова Вищого спеціалізованого суду України від 14 грудня 2016 р. у справі № 557/950/15-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://protokol.com.ua/ua/vssu_pislya_smerti_borgnika_vidbuvaetsya_zamina_yogo_v_kreditnomu_zobov_yazanni_na_spadkoemtsya/

3. Одним із найбільш дискусійних питань у теорії та практиці є припинення обов'язків майнового поручителя-іпотекодавця в разі смерті боржника-фізичної особи.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 523 ЦК України, порука або застава, встановлена іншою особою, припиняється після заміни боржника, якщо поручитель або заставадавець не погодився забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником.

Проте спеціальні нормативні акти, як-от Закон України «Про іпотеку» й Закон України «Про заставу», у переліках підстав припинення застави (іпотеки) зазначеного пункту не містять. Не містить такого положення і ст. 593 ЦК України «Припинення права застави».

Така прогалина зумовлює наявність суперечок на практиці щодо застосування положення ст. 523 ЦК України до іпотечних правовідносин. Крім того, не останнє місце посідає *теорія відсутності факту заміни боржника порядком спадкування* через «не внесення» правонаступництва до переліку підстав заміни боржника у ЦК України (на відміну від заміни кредитора).

Судова практика з такого питання ґрунтується на висновках Верховного Суду України, зроблених у постанові від 13 квітня 2013 р. (справа № 6–18цс13) щодо необхідності з'ясування факту заміни боржника порядком спадкового правонаступництва для отримання висновку про припинення іпотеки у зв'язку із заміною боржника, якщо заставадавець не погодився забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником (рішення Вищого спеціалізованого суду України від 14 грудня 2016 р., справа № 557/950/15-у).

Ще одним проблемним питанням на практиці виявляється форма вираження вищезазначеної згоди поручителя або заставадавця та її дійсність, якщо вона зроблена заздалегідь у договорі поруки або застави (іпотеки) щодо невизначеного кола осіб.

З огляду на вищенаведене, для уникнення суперечок вважаємо за необхідне викласти ст. 523 ЦК України у такій редакції:

«Порука або застава (іпотека) майна, встановлена іншою особою, припиняється після заміни боржника (зокрема й порядком спадкування), якщо поручитель або заставадавець не погодився забезпечувати виконання зобов'язання новим боржником.

Форма надання згоди поручителем або заставадавецем (іпотекодавцем) має відповідати формі правочину, яким така порука або застава (іпотека) встановлені.

Будь-які умови про визначення в договорі наперед згоди поручителя або заставадержателя (іпотекодержателя) на забезпечення виконання зобов'язання будь-яким боржником у майбутньому є нікчемною.

Застава, встановлена первісним боржником, зберігається після заміни боржника, якщо інше не встановлено договором або законом».

Необхідно наголосити, що зазначені зауваги є лише частиною великого «пулу» запитань до законодавця щодо порядку регулювання іпотечних правовідносин учасників спадкового процесу.

Висновки. Питання регулювання іпотечних правовідносин зі спадковим елементом потребує вдосконалення і змін чинного українського законодавства. Права й інтереси кредитора, боржника та спадкоємців іпотекодавця чи іпотекодержателя не повною мірою закріплені нормами закону, що на практиці викликає низку складнощів. Зазначені в статті пропозиції пропонуються до імплементації в чинне законодавство для усунення прогалин і суперечностей для гарантій захисту прав і інтересів учасників таких правовідносин.

Анотація

Стаття присвячена дослідженню питання спадкового правонаступництва в іпотечних зобов'язаннях, проблемним аспектам реалізації кредитором і боржником своїх прав, а також пропозиціям щодо внесення змін до чинного законодавства для приведення норм різних законів у відповідність одна одній, закріплення відповідних правових гарантій за учасниками іпотечних правовідносин.

Summary

The article is devoted to the study of the issue of inheritance succession in mortgage liabilities, the problematic aspects of realization by the creditor and debtor of their rights, as well as proposals for amending the current legislation in order to bring the rules of different laws into conformity to one, and to secure the corresponding legal guarantees for the participants of the mortgage relationships.

Використана література:

1. Закон України «Про іпотеку» // Верховна Рада України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15/print1488876619527661>.
2. Івачевська Г.В. Проблеми встановлення критеріїв смерті фізичної особи та їх значення для цивільного права // Університетські наукові записки. – 2007. – № 4 (24).
3. Постанова ВСУ від 17 квітня 2013 р. у справі № 6–18цс13 // Верховний суд України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/16CE5DC59FF77EB9C2257C92003A6995](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/16CE5DC59FF77EB9C2257C92003A6995);
4. Постанова ВССУ від 14 грудня 2016 р. у справі № 557/950/15-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://protokol.com.ua/ua/vssu_pislya_smerti_borgnika_vidbuvaetsya_zamina_yogo_v_kreditnomu_zobov_yazanni_na_spadkoefftsya/;
5. Методичні рекомендації щодо вчинення нотаріальних дій, пов'язаних із життям заходів щодо охорони спадкового майна, видачею свідоцтв про право на спадщину та свідоцтв про право власності на частку в спільному майні подружжя, схвалені рішенням Науково-експертної ради з питань нотаріату при Міністерстві юстиції України 29 січня 2009 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/n0001323-09>.

Тетяна Абібулаєва,

*аспірант відділу проблем цивільного, трудового і підприємницького права
Інституту держави і права імені В.М. Корецького НАН України*