

УДК 347.27(477)

О.С. Кізлова

## ЗАХИСТ ІНТЕРЕСІВ ЗАСТАВОДЕРЖАТЕЛЯ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Забезпечення виконання зобов'язань є окремим інститутом цивільного права. Існування інституту забезпечення виконання зобов'язань має за мету підвищення гарантій забезпечення майнових інтересів сторін зобов'язання, належного його виконання, а також усунення можливих негативних наслідків неналежного виконання зобов'язання.

Чинне законодавство передбачає декілька видів забезпечення виконання зобов'язань. Одним із способів забезпечення виконання зобов'язань є застава.

Основним правом заставодержателя – кредитора, яке передбачене Законом України «Про заставу» від 02.10.1992 р. [5], є право отримати задоволення з вартості заставленого майна в разі невиконання боржником (заставодателем) забезпеченої заставою вимоги. Закон передбачає два етапи реалізації цього права заставодержателя [5, ст.ст. 20-21]. Перший – повернення стягнення на заставлене майно та другий етап – реалізація заставленого майна [1, с. 86].

Підставою для повернення стягнення є декілька фактів. По-перше, це невиконання боржником своїх обов'язків за основним зобов'язанням, тобто невиконання основних умов зобов'язання. По-друге, неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов або невиконання частини умов зобов'язання. Проте в даному разі слід враховувати ступінь порушення або розмір тієї частини, в якій боржник не виконав свої зобов'язання. Наступною підставою є порушення заставодавцем обов'язків із вживання заходів, необхідних для збереження предмета іпотеки. Ця підстава для дострокового повернення застосовується як виключний захід у разі необхідності, яку визначає сам заставодержатель [4, с. 92-93]. Додатковою підставою, що передбачено законом, є випадок припинення – ліквідації або реорганізації юридичної особи – заставодавця. Таке право виникає в заставодержателя незалежно від настання строку виконання зобов'язання, забезпеченого заставою [5, п. 2 ст. 20]. Крім того, право повернення стягнення на заставлене майно належить заставодержателю й тоді, коли забезпечене заставою зобов'язання боржника не виконується третіми особами, за дії яких боржник несе відповідальність [6, ст. 164].

За рахунок заставленого майна заставодержатель має право задовольнити свої вимоги в повному обсязі, який визначається на момент вдоволення: відсотки, відшкодування збитків, неустойка, необхідні витрати з утримання заставленого майна, витрати за стягненням.

Законодавець дає можливість кредитору задовольнити свої вимоги до боржника за рахунок предмета застави різними засобами, зокрема:

- примусовий продаж заставленого майна;
- добровільний продаж заставленого майна;

– продаж заставленого майна, яке на момент відчуження не вилучено із застави.

Порядок примусової реалізації заставного майна регулюється ст.ст. 20, 21 Закону України «Про заставу», Законом України «Про іпотеку», Законом України «Про виконавче провадження» та іншими нормативно-правовими актами.

У ряді випадків передбачена законодавством процедура примусової реалізації заставного майна не задовольняє повною мірою інтереси учасників заставних правовідносин. Кредитор не задоволений найчастіше нечіткою правовою регламентацією і розтягнутою в часі процедурою. Боржник – бо предмет застави може бути реалізований за більш меншою ціною, крім того, затрати з реалізації предмета застави несе він як заставодавець (ст. 19 Закону «Про заставу»). Тому примусовий продаж застосовується у випадках, коли боржник ухиляється від контакту з кредитором. В інших випадках сторони мають обрати інші способи.

Згідно із ст. 33 Закону України «Про іпотеку» в разі невиконання або нена належного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом повернення стягнення на предмет іпотеки.

Повернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі:

- рішення суду;
- виконавчого напису нотаріуса;
- згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Законодавством передбачено позасудовий (добровільний) та судовий (примусовий) порядок врегулювання питання повернення стягнення на предмет іпотеки.

Закон України «Про заставу» встановлює, що повернення стягнення на заставлене майно здійснюється за рішенням суду (або третейського суду), на підставі виконавчого напису нотаріуса, якщо інше не передбачене законом або договором застави. Повернення стягнення на заставлене майно державного підприємства (підприємства, не менше п'ятдесяти відсотків акцій (часток, паїв) якого є в державній власності) здійснюється за рішенням суду.

Частинами 1 та 2 ст. 36 Закону «Про іпотеку» встановлено, що сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про повернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору. Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, який підлягає нотаріальному посвідченню і може бути укладений у будь-який час до набрання чинності рішенням суду про повернення стягнення на предмет іпотеки.

Можливість беззаперечного повернення стягнення на заставне майно на підставі виконавчого напису нотаріуса визначається Законом України «Про нотаріат» [8], Переліком документів, за якими стягнення заборгованості проводиться в безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів [8-10]. Цей Перелік включає стягнення заборгованості за нотаріально засвідченим

правочином, що передбачає повернення стягнення на заставлене майно. Для отримання виконавчого напису є необхідним оригінал нотаріально засвідченого правочину (договір застави), за яким не задоволена забезпечена заставою вимога, та документи, що підтверджують беззаперечність заборгованості боржника і встановлюють прострочення виконання зобов'язання. Тобто допускається безспірний порядок повернення стягнення на заставлене майно на підставі виконавчого напису нотаріусів у будь-якому разі, якщо це передбачено угодою сторін. Проте слід враховувати, що виконавчий напис може бути застосований лише тоді, коли подані документи підтверджують беззаперечність заборгованості боржника (третьої особи). Крім того, у відносинах між юридичними особами необхідно, щоб з дня виникнення права вимоги минуло не більше одного року [4, ст. 88]. При виникненні суперечки, а також у разі пропуску вказаного терміну (одного року) справа належить до розгляду судом.

Вибір підстави повернення стягнення є правом сторін, які визначають цей порядок договором. Договір про задоволення вимог іпотекодержателя, яким також вважається відповідне застереження в іпотечному договорі, визначає можливий спосіб повернення стягнення на предмет іпотеки відповідно до Закону. Визначений договором спосіб задоволення вимог іпотекодержателя не перешкоджає іпотекодержателю застосувати інші, встановлені цим Законом, способи повернення стягнення на предмет іпотеки [7].

Реалізація заставленого майна є другим кроком у задоволенні вимог кредитора – заставодержателя з вартості заставленого майна [1, с. 90-91]. Реалізація предмета іпотеки, на який повертається стягнення за рішенням суду або за виконавчим написом нотаріуса, проводиться, якщо інше не передбачено рішенням суду, шляхом продажу на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження з дотриманням вимог Законів України «Про заставу», «Про іпотеку». Цивільним законодавством України встановлений єдиний механізм задоволення вимог кредитора – заставодержателя: це реалізація предмета застави з публічних торгів (ст. 591 ЦК України). Вибір способу реалізації має бути наперед передбачений сторонами в договорі. Порядок реалізації залежить головним чином від характеристик заставленого майна, його виду, властивостей та якостей, з урахуванням досить важкої процедури продажу заставленого майна з аукціонів (публічних торгів). Виняток складає майно державних підприємств і відкритих акціонерних товариств, утворених у процесі корпоратизації, всі акції яких знаходяться в державній власності. Таке майно реалізується виключно з аукціонів (публічних торгів) [5, ст. 21].

Реалізація заставленого майна з аукціонів проводиться державними виконавцями на підставі виконавчого листа суду або наказу господарського суду, виконавчого напису нотаріуса. Реалізація майна державних підприємств і відкритих акціонерних товариств, утворених у процесі корпоратизації, всі акції яких знаходяться в державній власності, проводиться відповідним органом приватизації. Державний виконавець або орган приватизації є організаторами аукціону.

Початкова вартість заставного майна під час його реалізації визначається виходячи з оцінки майна при укладанні угоди про заставу. Оцінка майна,

що передається в заставу у відношеннях з участю комерційних банків, здійснюється з урахуванням розроблених НБУ Методичних рекомендацій до застосування комерційними банками Закону України «Про заставу» [9]. НБУ рекомендує оцінювати заставлене майно на підставі «Методики оцінки вартості об'єктів приватизації». У випадках, коли предметом застави є державне майно та майно утворених у процесі корпоратизації АТ, статутний фонд яких містить державну частину, необхідно обов'язкове подання звіту про експертну оцінку або письмове обґрунтування ринкової вартості майна, що передається в заставу [10]. Крім того, під час проведення оцінки таких об'єктів, що передаються в заставу, слід застосовувати такі методичні підходи, як у разі визначення примусової ліквідаційної вартості даного об'єкта. При цьому під час проведення розрахунків необхідно враховувати термін, на який надається кредит, процентну ставку за кредит і ступінь забезпечення кредиту [3, с. 5].

Покупець до проведення торгів може ознайомитись з поданим майном за місцем його знаходження.

Відповідно до п. 244 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, придбання заставленого майна з публічних торгів (аукціонів) оформляється нотаріусом за місцем знаходження такого майна шляхом видачі набувачу відповідного свідоцтва. Видача свідоцтва про придбання заставленого рухомого майна здійснюється за місцем проведення аукціону. Для нерухомого майна це свідоцтво є підставою для видачі відповідним органом акта про право власності на земельну ділянку в порядку, передбаченому законодавством.

У разі, якщо аукціон визначається як такий, що не відбувся, заставодержатель, якщо буде згоден заставодавець, може залишити заставлене майно за собою за початковою ціною. У разі відмови призначається повторний аукціон, але не раніш місяця після першого аукціону. На повторному аукціоні початкова вартість заставленого майна може бути знижена в разі згоди заставодавця, але не більше ніж на 30%. Якщо повторний аукціон не відбувся, виконавчі документи повертаються заставодержателю.

Якщо сума, отримана від продажу заставленого майна, не є достатньою для покриття вимог кредитора, він має право отримати задоволення з вартості іншого майна боржника, але вже в порядку черги, якщо інше не передбачено законом або угодою сторін. Сума, що залишається після задоволення вимог кредитора, повертається власнику заставленого майна.

Таким чином, інтереси заставодержателя можуть бути задоволені декількома засобами. І найкраще буде, якщо всі елементи цього процесу будуть обговорені окремо в договорі між учасниками заставних правовідносин.

### *Література*

1. Вишне夫斯基 А.А. Залоговое право: Учеб. и практ. пособие. – М., 1995.
2. Витрянский В.В. Порядок обращения взыскания на заложенное имущество // Закон. – 1995. – № 5.
3. Макуха В.В. Особливості оцінки заставної нерухомості // Держ. інформ. бюл. про приватизацію. – 1999. – № 12.
4. Пучковская И.И. Ипотека – залог недвижимости. – Х., 1997.
5. Про заставу: Закон України від 2 жовтня 1992 р. № 2654-ХІІ.

6. Цивільний кодекс України від 2004 р.
7. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003.
8. Про нотаріат: Закон України від 2 вересня 1993 р. № 3425-ХІІ.
9. Перелік документів, за якими стягнення заборгованості проводиться у безспірному порядку на підставі виконавчих написів нотаріусів: Постанова КМ від 29.06.1999 р.
10. Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Затв. наказом МЮ України від 03.03.2004 р. № 20/5.
11. Положення про порядок надання Фондом державного майна України дозволу на заставу державного майна: Наказ ФДМ України від 04.06.1996 р.
12. Положення про порядок проведення аукціонів (публічних торгів) по реалізації заставленого майна: Постанова КМ України від 22.12.1997 р. (із змін.).

УДК 347.772(477)

*Ю.Л. Бошицький*

### **ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОЇ ОХОРОНИ ГЕОГРАФІЧНИХ ЗАЗНАЧЕНЬ В УКРАЇНІ**

Право на географічне зазначення є відносно новим цивільно-правовим інститутом, який перебуває в Україні у стадії становлення. У багатьох зарубіжних розвинутих країнах він існує давно й успішно сприяє функціям ринкової економіки. Ще у 1883 р. Паризька Конвенція про охорону промислової власності включила найменування місця походження товарів до об'єктів промислової власності й надала їм свою юрисдикцію.

У нашій країні правове регулювання відносин, пов'язаних із географічним зазначенням місця походження товарів, передбачено ЦКУ (Глава 45. «Право інтелектуальної власності на географічне зазначення») та спеціальним Законом України «Про охорону прав на зазначення походження товарів». Коло питань щодо даної сфери відносин регулюються також Законами України «Про захист від недобросовісної конкуренції», «Про охорону прав на знаки для товарів та послуг», «Про захист прав споживачів», «Про рекламу» тощо.

Незважаючи на певні термінологічні розбіжності, у Кодексі використовується термін «географічне зазначення» (ст. 501), а в Законі України «Про охорону прав на зазначення походження товарів» – «зазначення походження товару» (ст. 6). Під географічним зазначенням походження товару слід розуміти назву країни, населеного пункту, місцевості чи іншого географічного об'єкта, яка використовується для позначення товару, особливі властивості якого виключно чи головним чином визначаються характерними для даного географічного об'єкта природними чи людськими факторами або тими й іншими факторами одночасно.

Термінологічні проблеми характерні також і для законодавства інших країн, тому сьогодні ще не визначено єдиної термінології для зазначення місця походження товарів. У національних законодавствах використовується різна термінологія, яка переважно трактується по-різному. Це зумовило введення Світовою організацією торгівлі (СОТ) терміна – «indication of geographical origin» (позна-