

*Горбачова В. С.,**аспірантка кафедри цивільного права № 2**Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

ДОГОВІР ПРО ЗАДОВОЛЕННЯ ВИМОГ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ В КОНТЕКСТІ ПОДІЛУ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ НА ОСНОВНІ ТА ДОДАТКОВІ

Анотація. Стаття присвячена розгляду договору про задоволення вимог іпотекодержателя в контексті однієї з варіацій наукового поділу цивільно-правових договорів на основні та додаткові.

Автор звертає увагу на те, що, відповідно до одного з наукових підходів, такий поділ пов'язується з відповідним поділом зобов'язань, а його прихильники відносять до основних договорів, зокрема, договір кредиту, а до додаткових (вторинних, акцесорних) – зокрема, договір застави.

Проте поглиблення розгляду цієї концепції привело автора до висновку, що між акцесорністю правовідносин та акцесорністю договорів існують значні відмінності, які проявляються у зв'язку між відповідними правовідносинами й договорами. Особливо чітко такі відмінності проявляються саме в підставах виникнення відповідних правовідносин. Зокрема, основне зобов'язання, яке забезпечується іпотекою, може виникати на підставі, відмінній від договору, однак виникнення додаткового (акцесорного) зобов'язання є неможливим без основного. Проте умовою укладення договору про задоволення вимог іпотекодержателя є існування іпотечних правовідносин, які можуть виникати також на підставі рішення суду або закону. У зв'язку з цим у такому разі досліджуваній договір не вважатиметься додатковим до іпотечного договору з огляду на відсутність останнього.

Враховуючи дискусійні моменти аналізованої концепції, автор пропонує розмежовувати широке й вузьке розуміння додатковості (акцесорності) цивільно-правового договору, зокрема договору про задоволення вимог іпотекодержателя. Додатковими у широкому розумінні договорами слід вважати домовленості, що спрямовані на конкретизацію, розвиток або припинення наявних відносних цивільних правовідносин (зобов'язань), що, як правило, виникають на підставі цивільно-правових договорів. Це додаткові за призначенням договори, до яких належать домовленості, що встановлюють поруку, заставу, іпотеку тощо.

Додатковими у вузькому розумінні є договори, якими змінюються, доповнюються або припиняються умови (пункти) наявних цивільно-правових домовленостей. Це додаткові за правовою природою договори, предметом яких є текст наявних домовленостей і які мають технічний характер. Укладення таких договорів вимагає існування «основного» договору, зміст якого конкретизується, змінюється або припиняється, адже, як правило, вони не містять усіх необхідних істотних умов, що висуваються законом до договорів, на підставі яких виникають цивільні правовідносин. В практиці такі договори називаються додатковими договорами або договорами про внесення змін до певного договору.

Ключові слова: договір, домовленість, додатковий договір, договір про задоволення вимог іпотекодержателя, іпотека.

Постановка проблеми. Теоретичні положення про поділ цивільно-правових договорів на основні та додаткові (акцесорні) можна зустріти в сучасних наукових дослідженнях, а також підручниках з цивільного права. Водночас у рамках одного з наукових підходів до відповідної диференціації такий поділ пов'язується з аналогічним поділом зобов'язань, а його прихильники, зокрема, вказують на те, що розмежування таких видів договорів є наслідком забезпечення виконання договірних зобов'язань іншим зобов'язанням, у зв'язку з чим самостійне існування останніх виключається, тому договори, що укладаються задля виконання первинного договору, мають вторинний характер. З цього випливає, що первинним буде, наприклад, договір кредиту, а вторинним (акцесорним) – договір застави [1, с. 148].

Водночас, незважаючи на, здавалося би, повну зрозумілість окресленої концепції, вона потребує більш ретельного пояснення.

З викладеного вище випливає, що доктринальну основу окресленого поділу цивільно-правових договорів складають наукові положення, які умовно можна виокремити в теорію додаткових, або акцесорних, зобов'язань. Отже, доктринальною основою для відповідного наукового підходу є положення, які стосуються переважно не договору, а зобов'язання як відносного цивільного правовідношення. Проте ототожнення зобов'язання як правовідношення й договору як підстави його виникнення породжує низку ризиків для наукового дослідження. Особливо яскраво це демонструється випадками, коли саме зобов'язання виникає не на підставі договору. Це обумовлює необхідність внесення зрозумілості у це питання.

Питання договору як регулятора цивільних відносин загалом та відносин, що складаються у зв'язку із заставою нерухомості, зокрема ставали предметом розгляду таких учених-юристів, як С.С. Алексєєв, І.В. Венедіктова, Є. Годеме, Н.М. Дихта, І.В. Жилінкова, О.С. Іоффе, А.В. Коструба, О.О. Кот, Н.С. Кузнєцова, Р.А. Майданик, В.В. Надьон, О.О. Отраднова, Я.М. Романюк, І.В. Спасибо-Фатєєва, Р.О. Халфіна, Ю.Є. Ходико, Я.М. Шевченко, Р.Б. Шишка, О.Я. Явор, В.Л. Яроцький.

Мета статті полягає у визначенні сутності цивільно-правового договору про задоволення вимог іпотекодержателя в контексті поділу цивільно-правових договорів на основні та додаткові (акцесорні).

Виклад основного матеріалу дослідження. Розмежування основних та додаткових (акцесорних) зобов'язань, а також співвідношення між ними демонструється системою причинно-наслідкових зв'язків, в рамках чого розвиток та припинення

основного цивільного правовідношення можуть забезпечуватись ланцюгом договорів.

У зв'язку зі значним поширенням такого виду забезпечення зобов'язань, як іпотека у сфері кредитування, як модель основного зобов'язання слід взяти кредитне правовідношення, що має відносний характер, тобто являє собою зобов'язання.

Якщо сторони звертаються до укладення попереднього договору, саме він стає відправною ланкою відповідного ланцюга. За ним слідує основний договір, на підставі якого виникає боргове зобов'язання, що забезпечується іпотекою, тобто кредитний договір. Наступною ланкою у відповідній системі договорів виступатиме іпотечний договір, що слугує підставою виникнення забезпечувальних цивільних правовідносин, тобто на його підставі виникає зобов'язання іпотеки, яке вже має акцесорний характер, адже іпотечне правовідношення не може існувати без основного зобов'язання. У зв'язку з цим з огляду на окреслену вище концепцію іпотечний договір також набуває додаткового (акцесорного) характеру. Сам же ланцюг складається з трьох договорів, таких як попередній, основний, додатковий (акцесорний). При цьому кожен наступний базується на попередньому.

У зв'язку з цим у межах аналізованої наукової концепції договір про задоволення вимог іпотекодержателя може бути укладений за наявності правовідносин іпотеки, адже інакше в ньому немає жодного сенсу. Проте якщо іпотечні правовідносини виникли на підставі акцесорного договору, то договір про задоволення вимог іпотекодержателя виступає акцесорним договором по відношенню до акцесорного договору, тобто є додатковим (акцесорним) договором другого порядку. У зазначеній ланці він посідає четверте місце.

Проте в аспекті окресленого необхідно зважати на те, що досліджувана концепція будується на зв'язку саме відносних цивільних правовідносин (зобов'язань). Додаткове (акцесорне) зобов'язання не може існувати без основного. В цьому сенсі право іпотекодержателя задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки за невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання [2, с. 147] входить до змісту правовідношення іпотеки, яке може існувати лише за наявності зобов'язання, що забезпечується, тобто основного зобов'язання.

Водночас підстави виникнення основного та додаткового зобов'язань можуть мати різний характер. Зокрема, недоговірне відносне цивільне правовідношення, наприклад правовідношення з відшкодування шкоди, завданого деліктом, може забезпечуватись договірним цивільним правовідношенням, наприклад заставним. При цьому все одно йдеться про додатковий характер одного правовідношення по відношенню до іншого.

Однак у цивілістичній літературі не прийнято називати додатковим (акцесорним) зобов'язання, умовою виникнення якого виступає абсолютне цивільне правовідношення. Наприклад, для виникнення відносного цивільного правовідношення купівлі-продажу необхідно, щоби продавець перебував в абсолютних цивільних правовідносинах власності в ролі власника. З цього випливає, що відносне правовідношення купівлі-продажу є додатковим (акцесорним) до абсолютного правовідношення власності.

Проте в такому разі теорія додатковості (акцесорності) максимально наближається до теорії детермінації, за якої кожен перехід права власності забезпечується відносним цивільним правовідношенням, що необхідно розглядати як таке, що має додатковий характер до абсолютного правовідношення. З цього

мало би слідувати те, що кожен наступний договір, який укладається щодо, наприклад, певного предмета матеріального світу, є додатковим до попереднього.

Однак найбільша відмінність між акцесорністю зобов'язань та договорів проявляється саме в підставах виникнення відповідних правовідносин. Зокрема, якщо правовідношення з відшкодування недоговірної шкоди з'явилося на підставі факту її завдання, то потерпілий і порушник можуть укласти, наприклад, договір про припинення такого зобов'язання шляхом передачі відступного. Хоча умовою укладення такого договору є наявність зобов'язання, сам договір не базується на якомусь іншому договорі, адже відповідне правовідношення з'явилося на недоговірній підставі.

З іншого боку, якщо не виконується боргове зобов'язання, що з'явилося, наприклад, на підставі кредитного договору, а сторони при цьому укладають договір про припинення зобов'язання шляхом передачі відступного, то постає питання про те, яким є зв'язок між кредитним договором і договором про припинення зобов'язання шляхом передачі відступного. Фактично другий укладається для припинення першого, а також правовідношення, що з'явилося на його підставі, проте договір про припинення зобов'язання шляхом передачі відступного також може бути укладений для припинення недоговірного цивільного правовідношення, тобто за відсутності договору як підстави виникнення правовідношення, що припиняється. З цього випливає автономність відповідних договорів по відношенню один до одного.

Повертаючись до договору про задоволення вимог іпотекодержателя, вбачаємо, що за «класичного» розвитку подій, що включає використання такої домовленості в умовах практики, виникнення, розвиток та припинення основних і додаткових зобов'язань забезпечуються таким «ланцюгом» договорів:

- 1) основний договір, на підставі якого виникає зобов'язання, що забезпечується іпотекою;
- 2) іпотечний договір;
- 3) договір про задоволення вимог іпотекодержателя.

У зв'язку з цим крайній договір виглядає як логічне продовження договірного регулювання відповідних відносин. Однак іпотекою може забезпечуватись не лише договірне, але й недоговірне зобов'язання. Крім того, ст. 3 Закону України «Про іпотеку» зазначає, що іпотека може встановлюватись на підставі договору, закону або рішення суду [3].

Зазначені обставини конкретизують досліджуваний ланцюг юридичних фактів, адже з викладеного випливає, що основне зобов'язання, яке забезпечується іпотекою, може виникати на підставі, відмінній від договору. При цьому іпотечне правовідношення може виникати на підставі закону або рішення суду. Водночас це не становить перешкоди для використання учасниками відповідних правовідносин договору про задоволення вимог іпотекодержателя, адже ч. 1 ст. 3 Закону України «Про іпотеку» також передбачає, що до іпотеки, яка виникає на підставі закону або рішення суду, застосовуються правила щодо іпотеки, яка виникає на підставі договору, якщо інше не встановлено законом [3]. У зв'язку з цим в описаній ситуації договір про задоволення вимог іпотекодержателя укладатиметься за відсутності договору як підстави виникнення основного зобов'язання, а також іпотечного договору, що унеможливило його розгляд як додаткового (акцесорного) договору до відповідних цивільно-правових договорів.

З викладеного вище випливає, що в сучасній доктрині цивільного права в рамках досліджуваного наукового підходу додатковість (акцесорність) цивільно-правових договорів визначається через умови їх укладення й характер породжуваних ними правовідносин. Додатковим (акцесорним) у такому розумінні вважається договір, умовою укладення якого є існування певного договірної цивільного правовідношення (зобов'язання) і який, як правило, однак не обов'язково укладається за наявності договору як підстави виникнення та/або розвитку відповідних правовідносин. У зв'язку з цим до додаткових (акцесорних) у такому розумінні належать договори застави, іпотеки, поруки тощо.

Зв'язок між цими договорами й домовленостями, що стали підставою виникнення основних зобов'язань, є очевидним, однак не має безпосереднього детермінуючого характеру. При цьому відповідний зв'язок переважно забезпечується залежністю додаткового (акцесорного) зобов'язання від основного, однак не взаємозалежністю відповідних договорів.

Зокрема, в судовій практиці знайшов підтримку підхід, у рамках якого спростовується можливість іпотеки мати абстрактний характер, тобто бути «автономною» від основного зобов'язання. Суб'єктний склад обох правовідносин є взаємозалежним. Зокрема, як зазначає Касаційний цивільний суд України у складі Верховного Суду у своїй Постанові від 12 грудня 2018 року у справі № 758/3453/16-ц, іпотекотримателем може бути тільки особа, яка є кредитором за основним зобов'язанням [4]. При цьому ще раніше Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду у Постанові від 14 лютого 2018 року у справі № 910/16461/16 зазначив, що у зв'язку з припиненням шляхом виконання основного зобов'язання товариства перед банком за кредитним договором припинилося похідне зобов'язання у вигляді іпотеки за іпотечним договором [5].

У зв'язку з цим договір про задоволення вимог іпотекотримателя може безпосередньо впливати на правовідносини, що виникли з інших правових підстав, зокрема на підставі, наприклад, кредитного та іпотечного договорів, розвивати та припинити ці правовідносини. Проте наявність зазначених договорів не є обов'язковою умовою його укладення.

Водночас у зв'язку з положеннями аналізованої наукової концепції слід звернути увагу на інше розуміння додаткових договорів, яке знаходить підтримку, зокрема у Р.Б. Шишки. Як зазначає вчений, додаткові договори доповнюють чи змінюють умови основного договору [6, с. 378], уточнюють або пролонгують його. Вони залежать від основних договорів, слідує їм юридичній долі [7, с. 122], отже, мають службове призначення [6, с. 378]. Очевидно, що в цьому разі йдеться, зокрема, про додаткові договори, якими вносяться зміни до умов наявних договорів, зокрема до асортименту товарів, що закупляються, характеру та обсягу послуг і робіт.

Зокрема, в ході розвитку відповідних правовідносин вже після укладення певного договору покупець, замовник послуг або робіт може забажати змінити, доповнити чи конкретизувати характер чи обсяг благ, які бажає отримати, або інші пункти домовленості, тому для того, щоб не укласти новий договір, сторони, як правило, укладають додатковий договір до вже наявного. Отже, укладення таких договорів вимагає існування «основного» договору, який конкретизується, змінюється або припиняється, адже, як правило, вони не містять усіх необ-

хідних істотних умов, що висувуються законом до договорів, на підставі яких виникають цивільні правовідносини.

Висновки. Проведений аналіз показує, що в рамках аналізованої наукової концепції, в межах якої до додаткових (акцесорних) договорів відносять, зокрема, договори поруки, застави, іпотеки, додатковість (акцесорність) договору розглядається як його характеристика, що позначає укладення відповідного договору для забезпечення виконання, розвитку або припинення наявного цивільного правовідношення, що, як правило, має відносний характер, а також за наявності договору, що виступив підставою виникнення та/або розвитку відповідних правовідносин.

Однак з огляду на те, що як основне зобов'язання, так і іпотечне можуть виникати на підставі, відмінній від цивільно-правового договору, договір про задоволення вимог іпотекотримателя в окресленому розумінні може бути самостійним цивільно-правовим договором, а його зв'язок з кредитним та іпотечним договорами за їх наявності є досить умовним. Причина полягає в тому, що в основу поділу договорів на основні та додаткові в рамках аналізованої концепції покладається відповідний поділ правовідносин. Однак, на відміну від правовідносин, між якими існує безпосередній зв'язок, між договорами такого зв'язку немає, що підкреслюється, зокрема, можливістю виникнення основного зобов'язання, а також іпотеки на підставах, відмінних від договору.

Дійсно додатковими до основних виступають так звані технічні договори, якими є договори про внесення змін до чинного договору або договори, які конкретизують чи змінюють умови чинних договорів. Як правило, вони так і називаються: «Договір про внесення змін до договору...», «Додатковий договір до договору...».

Водночас з огляду на те, що договір про задоволення вимог іпотекотримателя все ж таки, як правило, укладається за наявності кредитного (або іншого договору, на підставі якого виникає основне зобов'язання) та іпотечного договору, при цьому завжди безпосередньо впливає на зміст основного та акцесорного зобов'язань, існує можливість теоретичного розмежування додаткових договорів у широкому та у вузькому розуміннях. Такий підхід має змогу зробити чітким досліджуваній поділ та обґрунтувати життєздатність досліджуваної концепції.

В рамках такого погляду додатковими у широкому розумінні договорами слід вважати домовленості, що спрямовані на конкретизацію, розвиток або припинення наявних відносин цивільних правовідносин (зобов'язань), що, як правило, виникають на підставі цивільно-правових договорів. Це додаткові за призначенням договори, до яких належать домовленості, що встановлюють поруку, заставу, іпотеку тощо.

Додатковими у вузькому розумінні є договори, якими змінюються, доповнюються або припиняються умови (пункти) наявних цивільно-правових домовленостей. Це додаткові за правовою природою договори, предметом яких є текст наявних домовленостей.

З огляду на окреслені в ході аналізу дискусійні моменти вважаємо, що лише така концепція здатна пояснити віднесення до додаткових договорів тих, що можуть бути укладені за наявності основних та акцесорних зобов'язань, і за одночасної відсутності договорів як підстав їх виникнення з урахуванням формування таких правовідносин на недоговірних підставах.

Література:

1. Борисова В.І., Баранова Л.М., Бегова Т.І. та ін. Цивільне право : підручник : у 2 т. / за ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. Харків : Право, 2011. Т. 2. 816 с.
2. Мирославський С.В., Ковтун О.О. Звернення стягнення на предмет іпотеки: сучасні правові реалії в Україні. *Форум права*. 2017. № 4. С. 147–151. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/FP_index.htm_2017_4_25 (дата звернення: 20.09.2020).
3. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313 (зі змінами).
4. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 12 грудня 2018 року, судова справа № 758/3453/16-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78750621> (дата звернення: 20.09.2020).
5. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 14 лютого 2018 року, судова справа № 910/16461/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72245150> (дата звернення: 20.09.2020).
6. Шишка Р.Б. Характеристика, типи та види договорів. *Право та управління*. 2011. № 3. С. 369–380.
7. Шишка Р.Б. Характеристика договорів. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право*. 2013. № 4. С. 119–125.

Horbachova V. The mortgagee's claims satisfaction contract in context of division of civil contracts into main and additional

Summary. The article is devoted to consideration the mortgagee's claims satisfaction contract in context of one of variations of scientific division of contracts into main and additional.

The author focuses on the theoretical provision according to which mentioned division of contracts is based on appropriate differentiation of obligations and its supporters classifies as main contract particularly credit agreement and as additional (derivative, accessory) for example pledge agreement.

At the same time deeper analyzes of theoretical provisions within appropriate concept allowed the author to conclude that there is significant difference between accessorially of relationships and accessorially of the contracts. And such difference lays in causes of appropriate relationships emergence. Particularly, the main obligation that is guaranteed by mortgage can be established by the cause that is different from contract but at the same time the emergence of additional (accessory) obligation without the main obligation is impossible. But one of the grounds for concluding the mortgagee's claims satisfaction contract is mortgage relationships that can be established not only by appropriate agreement but also by judgment or by law. So this demonstrates that in appropriate situation the analyzed contract cannot be classified as additional to mortgage contract because of its absence.

In consideration of debatable moments of analyzed scientific concept the author proposes to divide the wide and the narrow sense of additionality (accessorially) of civil contracts including mortgagee's claims satisfaction contract. In this context additional in wide sense is an agreement that aimed on concretization, development or termination of existing civil relationships (obligations) that as a rule has been established by civil contract. This is an additional by their purpose contracts such as surety contract, pledge contract, mortgage contract etc.

At the same time additional in narrow sense are the contracts which change, complement or terminate terms (clauses) of already concluded agreements. There are additional by their nature contracts which aimed on the texts of existing contracts and play technical role. Such contracts can be concluded only when main contract which content is concretizing, changing or termination is in power. As a rule additional in this sense contract has no necessary essential conditions to establish independent legal relationships. In practice such contracts as usually called additional or contract on amendments for the contract.

Key words: contract, agreement, additional contract, mortgagee's claims satisfaction contract, mortgage.