

В. А. РИБАЧОК

*Вікторія Анатоліївна Рибачок, здобувач
Київського університету права НАН України,
юрист, ПП «Юридичне бюро Рижого»*

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНИХ ПРАВОВІДНОСИН ТА РОЛЬ НОТАРІУСА У ЇХ ОФОРМЛЕННІ В РАДЯНСЬКОМУ ПРАВІ ПІД ЧАС ПЕРШОЇ КОДИФІКАЦІЇ ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА

Досліджуючи зародження, формування та розвиток іпотечних правовідносин в Україні, неможливо залишити поза увагою питання щодо порядку оформлення іпотечних правовідносин за часів першої кодифікації цивільного права, коли Україна входила до складу Радянського Союзу. Саме в цей період іпотечні правовідносини в Україні почали поступово відроджуватися, оскільки за часів воєнного комунізму 1918–1920 р.р. не було жодного нормативного акта, що регулював би як цивільно-правові, так і заставні правовідносини. Протягом 1918–192 р.р. не дивлячись на положення Декрету «Про суд» № 1, що на законодавчому рівні закріпив положення про те, що керуватися законами царських або цивільних урядів, що були скинуті, лише в зв'язку з тим, що такі закони не були скасовані революцією та не суперечать революційному сумлінню та революційній правосвідомості¹, норми Зводу законів² на практиці не застосовувалися, що призвело до того, що в часи воєнного комунізму іпотечні правовідносини були повністю виключені з цивільно-правових відносин, що в свою чергу не могло не позначитися на розвитку іпотечного законодавства в Радянській Україні на початку 20-х років.

Питання оформлення іпотечних правовідносин у післяреволюційний період досить активно досліджувалися на початку та в середині ХХ ст. у науковій юридичній літературі такими видатними класиками цивілістики як: Ч. М. Азімов, О. О. Вишневський, О. Г. Гойбарг, Л. Н. Лунц, І. Б. Новицький, І. Г. Панаіотов та інші. Однак, більшість наукових робіт цих авторів присвячена саме дослідженню питань матеріального права щодо механізму встановлення іпотеки, при цьому поза увагою більшості науковців залишалися питання, присвячені дослідженню ролі нотаріуса при оформленні іпотечних правовідносин у післяреволюційний період.

У сучасній науковій літературі питання щодо розвитку іпотечних правовідносин у післяреволюційний період залишається поза увагою. Так, лише деякі сучасні вчені при дослідженні іпотечних правовідносин базують свої дослідження, враховуючи підвалини, що були закладені ще класиками цивілістики, серед таких молодих науковців можна виділити: Ю. О. Кожина, Я. Ю. Климова, О. В. Косенко, З. В. Хрулева, при цьому на сучасному науковому рівні не досліджуються питання, присвячені визначенню ролі та місця нотаріуса при оформленні іпотечних правовідносин у післяреволюційний період, хоча саме такі дослідження могли б допомогти визначити роль нотаріуса та його значення при оформленні іпотечних правовідносин як за часів першої кодифікації цивільного права Радянської України, так і в сучасних іпотечних правовідносинах.

Історичний розвиток післяреволюційного суспільства та політичного життя Радянської України вимагали нагальної розробки нормативної бази, спрямованої на регулювання цивільно-правових відносин, що почали відроджуватися після Х З'їзду РКП, що відбувся 15 березня 1921 р. та на якому В. І. Ленін наголосив на тому, що необхідно впроваджувати свободу обігу майна.

Так, вже на початку 1922 р. виникла нагальна потреба в розробці та прийнятті нормативного акта, що регламентував би механізм обігу майна, а саме цивільного кодексу. При цьому слід звернути увагу на той факт, що цивільний кодекс планувався, як тимчасовий нормативний акт, оскільки «саме нова економічна політика розглядалася, як вимушено допущене та тимчасове явище на шляху до комунізму»³.

Однак, незважаючи на «тимчасовий характер» цивільного кодексу, В. І. Ленін особисто у своєму листі від 23 лютого 1922 р. до народного комісару юстиції наголошував на тому, що той: «... повинен особисто прослідкувати та перевірити, хто саме відповідає за кожен важливий розділ цивільного кодексу»⁴. Такі слова свідчать про те, що до розробки нової законодавчої бази Радянського Союзу на початку 1922 р. відносилися дуже серйозно та прагнули розробити такий цивільний кодекс, що міг би задовольняти інтереси громадян в різних правових площинах.

Так, В. І. Ленін наголошував, що Цивільний кодекс 1922 р., був направлений на «... законне задоволення будь-якого громадянина»⁵ та «пов'язаний із сучасним економічним обігом»⁶, хоча сам автор Цивільного кодексу 1922 р.⁷, О. Г. Гойхбарг, був переконаний, що «будь-який свідомий пролетарій знає ... що релігія – опіум для народу. Але рідко хто знає, що право є більш отруйним та дурманним опіум для того ж народу»⁸.

Аналізуючи розвиток іпотеки в післяреволюційний період, Ч. Н. Азімов виділяє два періоди становлення іпотечних правовідносин, що певною мірою відображають історичний розвиток іпотеки в Радянській Україні, як складової Радянського Союзу.

Так, до першого періоду становлення іпотечних правовідносин відносилось регулювання іпотечних правовідносин на законодавчому рівні в період НЕПу, коли в цивільному обігу приймав участь приватний капітал⁹.

Так, у період нової економічної політики зобов'язальні правовідносини відігравали велику роль в комерційному обігу, у зв'язку з чим виникла нагальна потреба в більш детальному законодавчому регулюванні механізму застосування засобів забезпечення виконання зобов'язань¹⁰, в тому числі й іпотеки.

До другого періоду вже відносилася іпотека на початку 60-х років¹¹, що формувалася під впливом другої кодифікації цивільного права, коли державна власність зайняла панівне становище, звівши нанівець правове регулювання іпотечних правовідносин, що завжди повинно було базуватися на приватному капіталі.

Однак, не дивлячись на той факт, що на другому етапі розвитку іпотечних правовідносин у післяреволюційний період відбувається повний занепад іпотечної системи, за часів першої кодифікації цивільного права, не дивлячись на те, як розроблявся Цивільний кодекс СРСР 1922 р., були відновлені заставні правовідносини, у тому числі й у Радянській Україні. Відродження іпотечних правовідносин у Радянській Україні нерозривно пов'язане з розвитком іпотечного законодавства в Радянському Союзі, оскільки положення цивільних кодексів союзних республік майже повністю дублювали положення Цивільного кодексу СРСР 1922 р., а Радянська Україна взагалі стала однією із перших союзних республік, що прийняла 01 лютого 1923 р. та опублікувала Цивільний кодекс УРСР 1923 р.¹².

Цивільний кодекс УРСР 1923 р. не застосовував термін «іпотека», а користувався при регулюванні заставних правовідносин щодо нерухомості (будівлі, права на забудову) загальним терміном «застава». Застосування такого терміну свідчить про те, що здобутки дореволюційного періоду, у тому числі і положення, що були закріплені у проекті Вотничного Статуту, не були враховані при розробці Цивільного кодексу СРСР 1922 р., а отже і при розробці положень Цивільного кодексу УРСР 1923 р.

Аналіз положень Цивільного кодексу УРСР 1923 р. свідчить про те, що застава в Радянській Україні мала похідний, додатковий характер по відношенню до основного зобов'язання¹³, оскільки в силу застави кредитор (заставодержатель) мав право у випадку невиконання боржником забезпеченої заставою вимоги отримати привілейоване право перед іншими кредиторами задоволення із цінності заставленого майна¹⁴. Однак, механізм переходу права власності на майно до кредитора не був передбачений на законодавчому рівні, а отже кредитор мав лише право на отримання привілейованого права перед іншими кредиторами щодо задоволення із цінності заставленого майна, при цьому таке право він не міг реалізувати, що певною мірою зводило нанівець наявну на той час іпотечну систему.

Окрім того, Цивільний кодекс УРСР 1923 р. надавав можливість забезпечувати заставою лише дійсну вимогу, при цьому не мало значення, чи існує ця вимога на момент укладення договору іпотеки, чи вона виникне в майбутньому, чи взагалі вона є умовною.

Однією із головних новацій Цивільного кодексу СРСР 1922 р., що була перенесена і до Цивільного кодексу УРСР 1923 р., було скасування розподілу речей на рухомі та нерухомі у зв'язку зі скасуванням приватної власності на землю, що відбувалося на підставі Декрету «Про землю» від 26 жовтня (08 листопада) 1917 р.¹⁵, що був підставою для скасування приватної власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та Декрету ВЦК «Про скасування приватної власності на землю в містах» від 20 серпня 1918 р.¹⁶, що був підставою для скасування права приватної власності на земельні ділянки в межах всіх міських поселень, незалежно від суб'єктного складу правоволодільцев, а також від того, чи були ці земельні ділянки забудовані, чи ні; оскільки, якщо «земля не може бути об'єктом власності, то руйнується і система розподілу об'єктів права на рухомість та нерухомість»¹⁷, що не могло не вплинути як на визначення предмету іпотеки, так і іпотечної системи в цілому.

Так, відповідно до Цивільного кодексу УРСР 1923 р. предметом іпотеки могло бути будь-яке майно, не вилучене з обігу, в тому числі боргові вимоги, право забудови, а також право на гірський відвід і на розробку місцезнаходження корисних копалин.

Однак, такі видатні цивілісти, як Л. О. Лунц та І. Б. Новицький наголошували увагу на тому, що застосування цієї норми на практиці було практично неможливе, оскільки «застави гірських відводів не було та не могло бути ... якщо в умовах соціалістичного суспільства взагалі немає підґрунтя для широкого застосування застави, то особливо це можна визнати по відношенню до застави права вимоги»¹⁸.

Предметом іпотеки не могло бути майно, що було вилучене з цивільного обігу, тобто, відповідно до ст. 22 Цивільного кодексу УРСР 1923 р.¹⁹, націоналізовані будівлі. Окрім того, відповідно до ст. 27 Земельного кодексу РСФСР від 30 жовтня 1922 року²⁰, предметом іпотеки не могла бути і земля, що на момент прийняття Цивільного кодексу УРСР 1923 р. вже була повністю націоналізована в Радянському Союзі, в тому числі і на території Радянської України.

У разі порушення заборони щодо передачі землі в іпотеку такий правочин визнавався недейсним, а особи, що були винні в оформленні такого договору, притягалися до кримінальної відповідальності та позбавлялися земельних ділянок, що знаходилися в їх користуванні²¹.

Як Цивільний кодекс СРСР 1922 р., так і Цивільний кодекс УРСР 1923 р. закріпили на законодавчому рівні як законну, так і договірну іпотеку, оскільки дозволяли, щоб іпотека виникала на підставі закону та за взаємною згодою сторін.

Законодавець у післяреволюційний період більшу увагу приділяв правовому регулюванню саме договірної іпотеки. Окрім того, слід звернути увагу на той факт, що законодавець у часи першої кодифікації радянського права відвів особливе місце саме нотаріусу при встановленні договірної іпотеки, оскільки прямо встановив, що договір іпотеки будівлі, а також права на гірський відвід та на розробку місцезнаходження корисних копалин підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню з подальшою реєстрацією в комунальному відділі за місцем знаходження відповідного майна.

Закріплення на законодавчому рівні вимоги щодо нотаріального посвідчення іпотечного договору свідчить про те, що нотаріус зайняв провідне місце під час оформлення договорів іпотеки, а отже саме він повинен був забезпечувати безспірність іпотечних договорних правовідносин.

Нотаріус, після посвідчення договору іпотеки, повинен був видати іпотекодержателю заставний акт – заставне свідоцтво²² та внести про це відомості до нотаріальної актової книги.

Оскільки іпотекодавцем міг виступати як сам боржник, так і треті особи, при умові, що вони є власниками майна, що передається в іпотеку, нотаріус перед посвідченням іпотечного договору повинен був перевірити право власності у іпотекодавця на нерухоме майно, що передається ним в іпотеку.

У разі припинення застави, нотаріус, на вимогу зацікавленої особи, робив про це відмітку в нотаріальній актової книзі.

Цивільний кодекс УРСР 1923 р. закріплював можливість передачі майна, що знаходиться в іпотечі в наступну іпотеку. Однак, у нотаріальній практиці того часу були

відсутні договори іпотеки, на підставі яких майно передавалося в наступну іпотеку, оскільки радянські юристи були переконані, що передача майна в наступну іпотеку не відповідає вимогам цивільно-правових відносин Радянського Союзу.

Отже, в перші післяреволюційні роки починає відроджуватися значення участі нотаріуса при оформленні заставних договорів щодо цінного майна – тобто майна не вилученого з обігу, про що свідчить той факт, що недотримання нотаріальної форми договору застави тягло за собою визнання такого договору недійсним.

Таким чином, 20-ті роки ХХ ст. стали новим етапом відродження та розвитку не лише заставних правовідносин, а й нотаріату в цілому.

Однак, проведення кредитної реформи в 1930-1931 р.р. призвело до того, що застава перестала виступати приватноправовим засобом забезпечення виконання основного зобов'язання, тепер договір застави міг забезпечувати лише пряме планове банківське кредитування.

Так, саме в цей період законодавець втрачає інтерес до іпотеки, оскільки нею, як засобом забезпечення виконання зобов'язання, могло бути забезпечене лише зобов'язання щодо кредитування населення, оскільки основне місце посідає вже не приватна власність, а державна, звернення стягнення на яку було заборонено на законодавчому рівні.

Фактично цей етап розвитку іпотечних правовідносин закінчився в середині 30-х років, після проведення кредитної реформи, однак, юридично він закінчився у 1963 р., тобто в часи другої кодифікації цивільного права, оскільки з розвитком радянського суспільства панівне місце серед форм власності остаточно зайняла державна, а отже потреба в детальному регулюванні іпотечних правовідносин у Радянській Україні, як і в Радянському Союзі взагалі зникла.

Не дивлячись на той факт, що правове регулювання іпотечних правовідносин вже в середині 30-х років було зведено нанівець, не можна стверджувати, що цей період не вніс свій вклад у розвиток іпотечних правовідносин та нотаріату в цілому. Так, саме на початку 20-х років закріпилося провідне місце за нотаріусом при оформленні іпотечних правовідносин, оскільки саме нотаріус посвідчував іпотечні договори та надавав їм статусу безспірності. Окрім цього, більш детальне дослідження механізму становлення іпотечних правовідносин під час першої кодифікації цивільного права допоможе визначити місце нотаріуса в оформленні сучасних іпотечних правовідносин та зрозуміти розвиток іпотечних правовідносин під впливом різних економічних передумов, що сприятиме вдосконаленню іпотечної системи України в цілому.

¹ Стручок П. И. Введение в теорию гражданского права. – М., 1931. – С. 37.

² Законы гражданские // Звод законів. – Т. 10. – Ч. 1.

³ Бабаев А. Б. Система вещных прав. – Wolters Kluwer Russia, 2007. – С. 138.

⁴ Ленинский сборник. Том XXXV. – М., 1945. – С. 334.

⁵ Ленин В. И. Полное собрание сочинений. – М., 1978. – С. 248.

⁶ Ленин В. И. Полное собрание сочинений. – М., 1978. – С. 248.

⁷ Чистяков О. И. Хрестоматия по истории отечественного государства и права. 1917-1991 гг. – М., 1997. – С. 134.

⁸ Гойхбарг А. Г. Основы частного имущественного права. – М., 1924. – С. 8.

⁹ Азимов Ч. Н. Залоговое право. – Х.: Оригинал, 1993. – С. 7-9.

¹⁰ Вишневский А. А. Залоговое право. Учебное пособие. – М., 1995. – С. 10.

¹¹ Азимов Ч. Н. Залоговое право. – Х.: Оригинал, 1993. – С. 7-9.

¹² Чистяков О. И. Хрестоматия по истории отечественного государства и права. 1917-1991 гг. – М., 1997. – С. 123-125.

¹³ Новицкий И. Б., Луцк Л. А. Общее учение об обязательстве. – М., 1950. – С. 244.

¹⁴ Гражданский кодекс Украинской ССР. – М., 1942. – С. 16.

¹⁵ Декрет «О земле». Собрание узаконений РСФСР, 1917. – № 1. – Ст. 3.

¹⁶ Декрет ВЦИК «Об отмене частной собственности на землю в городах». Собрание уложений РСФСР, 1918. – № 62. – Ст. 674.

¹⁷ Комментарий Гражданского кодекса РСФСР, – М., 1925. – С. 60-61.

¹⁸ Новицкий И. Б., Луцк Л. А. Общее учение об обязательстве. – М., 1950. – С. 244.

¹⁹ Чистяков О. И. Хрестоматия по истории отечественного государства и права. 1917–1991 гг. – М., 1997. – С. 134.

²⁰ Земельный кодекс РСФСР, принятый на IV сессии – Л., 1925.

²¹ Климов Я. Ю. Ипотека земли в законодательстве России и Германии : дис. ... кандидата юрид. наук: 12.00.03 / Климов Ярослав Юрьевич. – Москва, 2000. – С. 23.

²² Панаиотов И. Г. Обеспечение обязательств (неустойка, залог, задаток, поручительство). – М., 1958. – С. 23.

Резюме

В роботі зроблена спроба на теоретичному рівні проаналізувати існуючі на рівні доктрини підходи до історії становлення та розвитку інституту іпотеки за часів першої кодифікації радянського цивільного права, а також проаналізувати роль нотаріуса в оформленні радянської іпотеки за часів першої кодифікації радянського цивільного права. Звертаючись до різних точок зору, проаналізовано історію становлення інституту іпотеки в пост революційний період, зосереджено увагу на механізмі передачі в іпотеку майна в під час першої кодифікації радянського цивільного права, а також на порядку оформлення іпотеки.

Ключові слова: застава, дійсна вимога, договір іпотеки, заставне свідоцтво, зобов'язальні правовідносини, іпотека, наступна іпотека, нотаріальна актова книга, предмет іпотеки, приватний капітал.

Резюме

В работе сделана попытка на теоретическом уровне проанализировать существующие на уровне доктрины подходы к истории становления и развития института ипотеки во время первой кодификации советского гражданского права, а также проанализировать роль нотариуса в оформлении советской ипотеки во время первой кодификации советского гражданского права. Обращаясь к разным точкам зрения, проанализировано историю становления института ипотеки в постреволюционный период, сосредоточено внимание на механизме передачи в ипотеку имущества во время первой кодификации советского гражданского права, а также порядке оформления ипотеки.

Ключевые слова: залог, действительное требование, договор ипотеки, залоговое свидетельство, обязательственные правоотношения, ипотека, последующая ипотека, нотариальная актовая книга, предмет ипотеки, частный капитал.

Summary

The article attempts on the theoretical level to analyze the approaches to history of formation and development of category of mortgage in doctrine during first codification of soviet civil law as well as to analyze the role of notary in execution of soviet hypothec during first codification of soviet civil law. With consideration of different opinions, the history of formation and development of category of mortgage during post-revolutionary period, the attention is focused at mechanism of placing under mortgage of property during first codification of soviet civil law as well as of execution of hypothec.

Key words: pledge, actual demand, mortgage agreement, mortgage deed, liability relationship, hypothec, subsequent mortgage, book of notarial acts, subject of the mortgage, private capital.

Отримано 20.11.2010