



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

Комітет з питань фінансової політики і банківської діяльності

01008, м. Київ-8, вул. М. Грушевського, 5, тел.: 255-21-37, факс: 255-24-25

№ 04-37/9-448

"26" грудня 2017 р.

Міністерство юстиції України

копія: Слісєєвій Л.В.

До Верховної Ради України було подано електронну петицію (копія надрукованої версії додається) пані Слісєєвої Людмили Василівни з приводу внесення змін до статті 35 Закону України "Про іпотеку" щодо наявності у письмовій вимозі про усунення порушень підпису головного бухгалтера або відповідальної особи, яка є працівником підприємства та володіє вищою економічною освітою, а також щодо зазначення встановленої незалежним експертом оціночної вартості майна (предмету іпотеки), на яке відбудеться звернення стягнення у разі невиконання вимог.

Названа електронна петиція не набрала необхідної кількості голосів. Натомість, відповідно до доручення Першого заступника Голови Верховної Ради України Геращенко І.В., ця петиція знаходиться на опрацюванні в Комітеті з питань фінансової політики і банківської діяльності у статусі звернення громадян.

Крім наведеного, зазначена петиція викладає факти зловживань довіреностями під час висилання письмових вимог про усунення порушень. Також, на думку ініціатора петиції, вимоги містять неправдиві фінансові дані, зокрема, у частині оцінки предмета іпотеки.

З огляду на викладене, керуючись Законом України "Про комітети Верховної Ради України", просимо розглянути наведену в електронній петиції інформацію та повідомити Комітет стосовно наявності даних про факти, наведені у зверненні, а також висловити експертну думку щодо можливих законодавчих прогалин та доцільності законодавчого врегулювання проблематики, про яку йдеться в електронній петиції.

Додаток: роздрукований текст електронної петиції на 1 арк.

Перший заступник
Голови Комітету

М.В. ДОВБЕНКО



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Комітет Верховної ради України
з питань фінансової політики і
банківської діяльності

вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001
Тел.: +380 44 278-37-23, факс: + 380 44 271-17-83
E-mail: themis@minjust.gov.ua
<http://www.minjust.gov.ua>
Код ЄДРПОУ 00015622

№ _____
На № _____

Щодо розгляду електронної
петиції Єлісеєвої Л.В.

У зв'язку з листом Комітету Верховної Ради України з питань фінансової політики і банківської діяльності від 26 грудня 2017 року № 04-37/9-448 Міністерством юстиції розглянуто електронну петицію Єлісеєвої Л.В. щодо представництва юридичної особи, в тому числі внесення змін до статті 35 Закону України «Про іпотеку» в частині зазначення у вимозі про усунення порушень підпису головного бухгалтера або іншої відповідальної особи, розміру основного зобов'язання та процентів, оціночної вартості предмета іпотеки, на який, у разі порушення зобов'язання буде звернуто стягнення, та в межах компетенції повідомляється.

Щодо представництва юридичної особи слід зазначити, що за змістом статті 92 Цивільного кодексу України юридична особа набуває цивільних прав та обов'язків і здійснює їх через свої органи, які діють відповідно до установчих документів та закону.

Порядок створення органів юридичної особи встановлюється установчими документами та законом.

Орган або особа, яка відповідно до установчих документів юридичної особи чи закону виступає від її імені, зобов'язана діяти в інтересах юридичної особи, добросовісно і розумно та не перевищувати своїх повноважень.

Члени органу юридичної особи та інші особи виступають від імені юридичної особи відповідно до закону чи установчих документів.

Так, в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань містяться відомості про керівника юридичної особи, а за бажанням юридичної особи - також про інших осіб, які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо: прізвище, ім'я, по батькові, дата народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку в паспорті про право здійснювати платежі за серією та номером паспорта), дані про наявність обмежень щодо представництва

6589

юридичної особи (пункт 13 частини другої статті 9 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань»).

Крім того, слід додати, що відповідно до статті 246 Цивільного кодексу України довіреність від імені юридичної особи видається її органом або іншою особою, уповноваженою на це її установчими документами.

Довіреністю є письмовий документ, що видається однією особою іншій особі для представництва перед третіми особами. Довіреність на вчинення правочину представником може бути надана особою, яку представляють (довірителем), безпосередньо третій особі (частина третя статті 244 вказаного Кодексу).

Щодо оцінки майна, на яке пропонується звернути стягнення, необхідно зазначити, що відносини іпотеки регулює Закон України «Про іпотеку» (далі – Закон).

Згідно з визначенням положень статті 1 Закону іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким *іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом.*

Частиною першою статті 3 Закону передбачено, що *іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду.*

Відповідно до змісту статті 18 Закону іпотечний договір укладається між одним або декількома іпотекодавцями та іпотекодержателем у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. *Іпотечний договір повинен містити, зокрема, таку істотну умову, як зміст та розмір основного зобов'язання, строк і порядок його виконання та/або посилання на правочин, у якому встановлено основне зобов'язання.*

Іпотечний договір може містити інші положення, зокрема, *визначення вартості предмета іпотеки, посилання на документ, що підтверджує право власності іпотекодавця на предмет іпотеки, відомості про обмеження та обтяження прав іпотекодавця на предмет іпотеки, визначення способу звернення стягнення на предмет іпотеки.*

При цьому необхідно додати, що, як встановлено статтею 526 Цивільного кодексу України, *зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.*

Згідно з положеннями статей 610, 611 цього Кодексу *порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (неналежне виконання).*

У разі порушення зобов'язання настають правові наслідки, встановлені договором або законом.

У свою чергу згідно з правилом частини першої статті 33 Закону у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом. Право іпотекодержателя на звернення стягнення на предмет іпотеки також виникає з підстав, встановлених статтею 12 цього Закону.

Так, відповідно до частин першої, другої статті 35 Закону у разі порушення основного зобов'язання та/або умов іпотечного договору іпотекодержатель надсилає іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмову вимогу про усунення порушення. В цьому документі зазначається стислий зміст порушених зобов'язань, вимога про виконання порушеного зобов'язання у не менш ніж тридцятиденний строк та попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги. Якщо протягом встановленого строку вимога іпотекодержателя залишається без задоволення, іпотекодержатель вправі прийняти рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору.

Положення частини першої цієї статті не є перешкодою для реалізації права іпотекодержателя звернутись у будь-який час за захистом своїх порушених прав до суду у встановленому законом порядку.

Частиною третьою статті 36 Закону передбачено, що договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками, може передбачати: передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 цього Закону; право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, встановленому статтею 38 цього Закону.

Відповідно до частин першої, третьої статті 37 Закону іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. Правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання.

Іпотекодержатель набуває предмет іпотеки у власність за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності. У разі набуття права власності на предмет іпотеки іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.

Згідно з частинами першою, шостою статті 38 Закону якщо рішення суду або договір про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідне застереження

в іпотечному договорі) передбачає право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві, іпотекодержатель зобов'язаний за 30 днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти цей договір. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед такими особами за відшкодування завданих збитків.

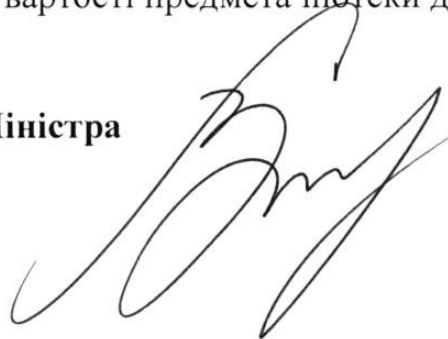
Ціна продажу предмета іпотеки встановлюється за згодою між іпотекодавцем і іпотекодержателем або на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності, на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед іншими особами згідно з пріоритетом та розміром їх зареєстрованих прав чи вимог та перед іпотекодавцем в останню чергу за відшкодування різниці між ціною продажу предмета іпотеки та звичайною ціною на нього.

За змістом частини першої статті 39 Закону у разі задоволення судом позову про звернення стягнення на предмет іпотеки у рішенні суду зазначається, зокрема, початкова ціна предмета іпотеки для його подальшої реалізації.

Частиною другою статті 43 Закону передбачено, що *початкова ціна продажу предмета іпотеки встановлюється рішенням суду або за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем, а якщо вони не досягли згоди, - на підставі оцінки, проведеної відповідно до законодавства про оцінку майна і майнових прав та професійну оціночну діяльність, при цьому початкова ціна продажу майна не може бути нижчою за 90 відсотків його вартості, визначеної шляхом його оцінки.*

Таким чином, як відносини представництва юридичної особи, так і процедура визначення вартості предмета іпотеки достатнім чином врегульовано законодавством.

Перший заступник Міністра



Наталія БЕРНАЦЬКА