

БЕЗОПЛАТНА ПРАВОВА ДОПОМОГА

Кременецький місцевий центр з надання безоплатної вторинної правової допомоги

Довірча власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором

Верховною радою України 20 вересня 2019 року прийнято закон «Про внесення змін до деяких актів щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні», яким передбачено новий вид забезпечення виконання зобов'язань – довірча власність.



Право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язань є різновидом права власності на майно, за яким кредитор, який отримав майно у довірчу власність (довірчий власник), не має права самостійно відчужувати таке майно, крім як для звернення стягнення на нього, а також викупу його для суспільних потреб. Виникнення довірчої власності відбувається на підставі договору, укладеного у письмовій формі. Сторонами такого договору є довірчий засновник

(боржник або третя особа) та довірений власник (кредитор).

Важливим є те, що з моменту встановлення довірчої власності право власності особи, яка передала своє майно у довірчу власність, припиняється.

До надання кредиту або позики, що забезпечується переданням нерухомого майна у довірчу власність, кредитор зобов'язаний запропонувати боржнику надання такого кредиту, позики, можливість забезпечити виконання цих зобов'язань іншим способом.

У Цивільному кодексі України передбачені обставини коли довірчий власник зобов'язаний звернути стягнення на об'єкт довірчої власності. До таких обставин належать:

- 1) державна реєстрація рішення про припинення юридичної особи - боржника за основним зобов'язанням або довірчого власника;
- 2) прийняття судом постанови про визнання боржника за основним зобов'язанням або довірчого власника банкрутом та відкриття ліквідаційної процедури;
- 3) смерть боржника за основним зобов'язанням, визнання його недієздатним або померлим.

Порядок звернення стягнення на об'єкт довірчої власності відбувається шляхом його продажу будь-якому покупцю на його вибір, якщо інше не передбачено договором.

Для початку довірчий власник письмово повідомляє боржника, користувача та довірчого засновника не пізніше ніж за 30 днів до укладення договору купівлі-продажу про

намір продати майно та мінімальну ціну продажу. В свою чергу боржник, користувач та довірчий засновник протягом 5 днів можуть повідомити довірчого власника про свій намір придбати об'єкт довірчої власності та внести грошову суму в розмірі мінімальної ціни продажу об'єкта довірчої власності, повідомленої довірчим власником, на депозит нотаріуса та отримати переважне право на його придбання.

Договором про встановлення довірчої власності може бути передбачено інший порядок звернення стягнення на об'єкт довірчої власності, мінімальна ціна продажу такого об'єкта довірчим власником або ж право довірчого власника отримати об'єкт довірчої власності у свою власність у рахунок виконання зобов'язань боржника.

За рахунок об'єкта довірчої власності довірчий власник має право задовольнити у повному обсязі свою вимогу, розмір якої визначається на момент фактичного задоволення, включаючи сплату процентів, неустойки, відшкодування збитків, завданих порушенням зобов'язання, та необхідних витрат на утримання об'єкта довірчої власності.

Припинення довірчої власності відбувається внаслідок звернення стягнення на такий об'єкт або внаслідок його передачі за актом приймання-передачі іншій особі.

Протягом п'яти робочих днів з дня припинення (у тому числі у зв'язку з його повним виконанням) основного зобов'язання довірчий власник зобов'язаний передати право власності на об'єкт довірчої власності довірчому засновнику, якщо інше не визначено договором про встановлення довірчої власності. У цьому випадку передача права власності на об'єкт довірчої власності здійснюється згідно з актом приймання-передачі, який підписується довірчим власником та особою, якій передається об'єкт довірчої власності. Акт приймання-передачі нерухомого об'єкта довірчої власності підлягає нотаріальному посвідченню.

У випадках коли незважаючи на повне виконання боржником свого зобов'язання, довірчий власник ухиляється від укладення та нотаріального посвідчення акта приймання-передачі, боржник або інша особа, яка має право на отримання права власності на об'єкт довірчої власності, має право звернутися до суду з позовом про визнання свого права власності на об'єкт довірчої власності або до нотаріуса за вчиненням виконавчого напису про витребування об'єкта довірчої власності у довірчого власника.

За результатами відчуження довірчим власником об'єкта довірчої власності (внаслідок звернення стягнення на такий об'єкт або внаслідок його передачі за актом приймання-передачі довірчому засновникові чи іншій особі) у набувача виникає право власності на такий об'єкт, якщо інше не встановлено законом або договором. Право власності нового власника на нерухоме майно виникає з моменту реєстрації такого права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Отже, довірча власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань є новелою українського законодавства та альтернативою іпотеці. Відмінністю є те, що іпотека – це застава нерухомого майна, що залишається у володінні особи, а довірча власність передбачає передачу майна другій стороні.