

ІПОТЕКА ЯК СПОСІБ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ЗА ПРАВОМ СТАРОДАВНЬОГО РИМУ ТА СУЧАСНОЇ УКРАЇНИ

АНИКІНА Галина Володимирівна - кандидат юридичних наук, професор кафедри приватного права Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова

ORCID <https://orcid.org/0000-0001-7482-019X>

ЛОЗІНСЬКА Світлана Володимирівна - кандидат юридичних наук, доцент, завідувач кафедри міжнародного та європейського права Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова

ORCID <https://orcid.org/0000-0002-6634-1575>

DOI: <https://doi.org/10.71404/EP.2025.1.42>

Стаття присвячена дослідженню правового регулювання інституту іпотеки в праві Стародавнього Риму та сучасному законодавстві України. Висвітлено період формування інституту застави починаючи з часів античності. Проаналізовано види застави які існували в Стародавньому Римі. З'ясовано, що перші форми застави забезпечували інтереси тільки кредитора і абсолютно не враховували інтереси позичальника. Звертається увага, що потри наявність нормативного регулювання іпотечних відносин, забезпечення інтересів кредиторів у Стародавньому Римі фактично втратило свою ефективність через серйозні недоліки в правовому регулюванні.

В результаті проведеного дослідження зроблено висновок, хоча правові системи Стародавнього Риму та сучасної України значно різняться, римське право заклало основи для багатьох важливих аспектів сучасної іпотеки, таких як забезпечення зобов'язань, принцип публічності та спеціальності іпотеки, а також захист прав кредиторів.

Ключові слова: зобов'язальні правовідносини, спосіб забезпечення виконання обов'язання, іпотечні правовідносини, застава, іпотека, види іпотеки, іпотекодавець, позичальник.

Постановка проблеми

Правове регулювання договору іпотеки, забезпечуючи ефективне функціонування

ринку нерухомості, є важливим інструментом для стабільності та розвитку економіки будь-якої держави. Прозоре регулювання іпотеки відіграє також ключову роль у залученні як іноземних, так і внутрішніх інвестицій.

За сучасних умов євроінтеграційних устремлень України та реформування усіх сфер діяльності, вдосконалення правових норм щодо регламентації іпотечних правовідносин є особливо важливим. Дослідження історичного розвитку іпотеки, її видів, ознак у процесі трансформації і розвитку цього способу забезпечення виконання зобов'язань допоможе здійснити оцінку чинних норм щодо регулювання іпотеки та визначити, які з них потребують вдосконалення.

Іпотеку та історичний розвиток іпотечного законодавства досліджували у своїх працях такі вчені як: О. Абакуменко, В. Бойко, В. Базилевич, А. Герц, В. Дмитренко, М. Дякович, О. Євтух, А. Журавель, В. Ковальов, О. Кізлова, Л. Леонова, С. Сарбаш, Л. Рябченко, І. Пучковська, Т. Шкрум, Є. Харитонов.

Метою статті є дослідження еволюційного розвитку інституту іпотеки як способу забезпечення виконання зобов'язань за правом Стародавнього Риму та сучасної України, виявлення проблем які виникали

при застосуванні іпотечного законодавства в минулому і в наш час, з метою запобігання їх повторення в майбутньому.

Виклад основного матеріалу

Заставне право є одним з найстаріших цивільно-правових інститутів, його історія бере початок ще з античних часів. Застава, як форма забезпечення виконання зобов'язань, була широко відома в Стародавньому Римі. Це право, яке було відоме як «*pignus*». Предметом застави могло бути рухоме чи нерухоме майно. Римське право розвивало принципи, що гарантували певну захищеність прав обох сторін угоди, боржника і кредитора. Право застави дозволяло кредиторів отримати певне майно для покриття боргу в разі невиконання зобов'язання боржником.

Першою в Стародавньому Римі виникла «*fiducia*». Цей вид застави гарантував повне задоволення інтересів кредитора, оскільки, заставлене майно ставало його власністю. Одночасно із виникненням застави кредитор отримував статус власника предмета, що давало йому право володіти, користуватися та розпоряджатися ним на власний розсуд. При виконанні договору позики боржником, кредитор зобов'язаний повернути предмет застави. Проте, обов'язок кредитора не мав юридичної сили, а тільки моральну. Цей обов'язок ґрунтувався лише на довірі боржника до кредитора і був розрахований на його порядність, чесність і добру совість (*bona fides*) [1, с. 203].

«*Pignus*» порівняно з попередньою формою застави, став значним кроком уперед, оскільки визнавався двостороннім договором, що надавав можливість позовного захисту. Зміст цього договору полягав у передачі боржником кредитору рухомого або нерухомого майна як гарантії належного та своєчасного виконання зобов'язання. Згідно з «*pignus*», кредитор отримував право володіти річчю і продавати її, використовуючи виручену суму для покриття боргу, якщо боржник не повернув його в установлений термін [2, с. 101].

Недоліками «*fiducia*» та «*pignus*» було те, що заставлене майно вилучалося із цивільного обороту. Це лише ускладнювало мож-

ливість виконання зобов'язання боржником [3, с. 8].

Подальшим етапом розвитку заставного права стала «*praedialitium*» яка встановлювала правила укладання угод не лише між приватними особами, а й між приватними особами та державою. При цьому в рамках цих відносин не було поділу на рухоме та нерухоме майно. Цей тип відносин чітко описується в Інституціях Гая. Якщо держава продавала річ, що була закладена, і власнику вдавалося її оволодіти, то «*usucersitio*» могла мати місце. Однак, у такому випадку нерухоме майно можна було придбати за допомогою дворічного терміну давності. На основі предіатури особа, яка купувала майно від римського народу (або скарбниці), називалася «*praediator*» [4, с. 335].

Таким чином, можна зробити висновок, що перші форми застави забезпечували інтереси тільки кредитора і абсолютно не враховували інтереси позичальника.

Одночасно з предіатурою в грецьких провінціях Риму існувала іпотека. Слово «*hypothekē*», як і сам спосіб забезпечення, має давньогрецьке походження. Із захватом Греції військами Давнього Риму іпотека була запозичена давньоримським правом, де вона отримала значний розвиток поряд з іншими різновидами застави [5, с. 219].

Особливість іпотеки полягала в тому, що предмет застави залишався у власності та володінні боржника. Це призвело до можливості встановлювати кілька застав на один і той самий об'єкт. У разі невиконання боржником основного зобов'язання іпотека кредитору надавалось право задоволення вимог із вартості заставленої нерухомості [6, с. 153-154]. Кредитор отримував право вимагати заставлену річ у разі невиконання зобов'язань, продати її та використати отриману суму для погашення боргу, повернувши боржникові залишок [7, с. 120]. Кредиторів вигідніше було залишати заставлене майно у боржника з метою створення йому умов для виконання свого зобов'язання [3, с. 8].

У випадку виникнення іпотечних відносин з участю кількох кредиторів встановлювалася черговість задоволення їхніх вимог. Спочатку переважне право на стягнення з

предмета застави мали ті кредитори, з якими іпотечні відносини виникли раніше. Кожен наступний іпотечний кредитор повинен був бути повідомлений про попередні іпотеки і чітко усвідомлювати свою черговість у задоволенні вимог [8, с. 119].

Аграрна спрямованість римської економіки сприяла тому, що земля становила велику цінність. Спочатку іпотека застосовувалась переважно щодо сільськогосподарських ділянок та була пов'язана з їх орендою. Для забезпечення своєчасної сплати наймачем боргу у вигляді орендної плати кредитори вимагали закріплення в договорі положення, що все приведенне, привезене та вирощене на найманій ділянці боржник не може вивезти, поки він не сплатить заборгованість за договором [9, с. 177]. На межі земельної території, яка належала позичальнику, ставився стовп з написом «іпотека». Це вказувало, що власність є забезпеченням претензії кредитора в конкретній сумі [10, с. 9].

Отже, земельна ділянка, на межі якої встановлювався такий стовп, слугувала забезпеченням основного боргу. Заставлена земля не передавалася кредитору, і боржник продовжував нею користуватися, отримуючи доходи.

Особливістю римського права було те, що воно дозволяло учасникам іпотечних правовідносин звертатися до суду для захисту порушеного права [11, с. 41–44]. Це здійснювалося через особистий позов «*actio in personae*» незадоволеного кредитора до боржника. Такий позов застосовувався, якщо сума, отримана від продажу предмета іпотеки, була недостатньою для задоволення вимог усіх кредиторів. Крім того, покупець майна міг подати позов до продавця-боржника, якщо придбане у нього майно згодом було витребуване та продане іпотекодержателем [12]. Однак, у цьому випадку позов можна було подати лише на різницю між сумою, сплаченою продавцю, і тією, що була отримана після продажу предмета іпотеки. Якщо ж виручена від продажу предмета іпотеки сума перевищувала вимоги всіх кредиторів, то «*huregocha*» поверталася іпотекодавцю [10, с. 44].

Попри наявність нормативного регулювання іпотечних відносин, забезпечення

інтересів кредиторів у Стародавньому Римі фактично втратило свою ефективність через серйозні недоліки в правовому регулюванні. В період занепаду римського права іпотека встановлювалася лише через угоду між іпотекодавцем і іпотекодержателем, без можливості для сторонніх осіб дізнатися про обтяження майна. Відсутність публічності іпотеки, призвела до того, що інтереси кредитора залишалися незахищеними, він не міг бути впевнений, що це майно вже не закладено. Це спонукало кредиторів шукати більш ефективні способи забезпечення своїх прав. У результаті намітився регрес у розвитку римського цивільного права та повернення до особистого забезпечення у позикових відносинах [5, с. 219].

У 469 році імператор Лев спробував поліпшити ситуацію своєю конституцією, запровадивши пріоритет для так званої «*hypotheca publica*», або «*quasi publica*», яка оформлялася в суді або за участю трьох свідків. Однак, конституція не передбачала механізму, який би забезпечував доступ широкої публіки до інформації про заставлене майно.

За таких умов іпотека, попри закладену в її основу ідею дієвого способу забезпечення виконання зобов'язань, перетворилася у настільки непридатний у цьому аспекті інструмент, що навіть на законодавчому рівні були введені обмеження її використання. Зокрема, опікунам було заборонено розміщати кошти підопічних під будь-які заставні забезпечення через небезпеку їх втрати. Така ситуація у сфері забезпечувальних відносин у Давньому Римі призводить до думки про те, що римлянам був взагалі незнайомий реальний кредит коли інтереси кредитора забезпечувалися певним майном.

Правове регулювання іпотеки в Стародавньому Римі мало значний вплив на розвиток цивільного права в Європі, в тому числі і в Україні. Хоча сучасне українське законодавство значно відрізняється від римського права, принципи та концепції, закладені в римській іпотечній, все ж таки знайдуть своє відображення в українському праві.

На початку 1992 року в Україні Верховною Радою України були прийняті Земельний кодекс України та Закон України

«Про заставу» [14]. Це стало важливим кроком у розвитку процедури надання іпотечних кредитів під заставу землі. Подальший розвиток інституту виконання іпотечно-го зобов'язання пов'язаний із прийняттям Цивільного кодексу України [15] та Закону України «Про іпотеку» [16]. Повний перелік об'єктів нерухомості, які можуть виступати як предмет іпотеки вперше було сформовано в Законі України «Про іпотеку», що набрав чинності 1 січня 2004 року. Окрім цього, згаданий Закон визначив чіткі правила та процедури щодо надання іпотечних кредитів. Це значно покращило правову основу для розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. Відповідно до Закону іпотекодержатель має переважне право у разі невиконання боржником іпотечного зобов'язання має право задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки. Якщо іпотекодавець порушує умови, визначені іпотечним договором, іпотекодержатель може вимагати дострокового виконання основного зобов'язання. У разі його невиконання іпотекодержатель має право звернути стягнення на предмет іпотеки. Ст. 23 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмеження» [17] розглядає заставу (іпотеку) нерухомого майна як обмеження речових прав на нерухоме майно і вимагає їх реєстрації у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обмежень.

Таким чином, характерною ознакою правового регулювання іпотеки в Україні є публічність – ознака, яка вимагає фіксації іпотечного обтяження у певних реєстрах. Зацікавлені особи можуть отримати повну інформацію про предмет іпотеки.

Висновки

Варто погодитися з думкою О. С. Кізлової, що у римському приватному праві з стародавніх часів була розроблена ефективна система способів забезпечення виконання зобов'язань. Ця система у першу чергу була спрямована на захист інтересів кредитора та стимулювання боржника до виконання ним свого зобов'язання [18, с.44]. Недоліком римського права є те, що воно не забезпечувало публічності іпотеки, і це створювало проблеми для кредиторів. У сучасному

праві, зокрема в Україні, забезпечення публічності та прозорості прав на майно є важливим елементом правового регулювання іпотеки. В Україні існує реєстр іпотек, що дає можливість кредиторам перевіряти, чи є обтяження на майно, що робить систему більш прозорою і надійною.

Римське право визнавало можливість застосування генеральних іпотек, що позбавляло іпотеку принципу спеціальності. Сучасне українське законодавство, навпаки, підкреслює важливість цього принципу — іпотека повинна бути встановлена на конкретне майно, що забезпечує вимоги кредитора, що робить систему більш ефективною і знижує ризики для кредиторів. Українське законодавство також вводить пріоритет іпотечних прав у випадку кількох застав, що дозволяє чітко визначити черговість задоволення вимог кредиторів у разі неплатоспроможності боржника.

Таким чином, хоча правові системи Стародавнього Риму та сучасної України значно різняться, римське право заклало основи для багатьох важливих аспектів сучасної іпотеки, таких як забезпечення зобов'язань, принцип публічності та спеціальності іпотеки, а також захист прав кредиторів.

Література

1. Дихта Н. М. Фидуціарний договір у Римському приватному праві. *Актуальні проблеми держави і права*. О.: Юрид. література. 2007. Вип. 33. С. 201-206.
2. Бошицький Ю. Л. Деякі питання застави майнових прав інтелектуальної власності в Україні. *Часопис Київського університету права*. 2022. №2-4. С. 100-104.
3. Герц А. А. Іпотека підприємства як єдиного майнового комплексу : автореф. дис. канд. юрид. наук. 12.00.03. Львів, 2006. 20 с.
4. Баурда М. М. Законодавче закріплення застави у джерелах римського права. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. №2. С. 332-337.
5. Нігреєва І. О. Іпотека в праві Стародавнього Риму: поняття та визначальні характеристики. URL: <https://dspace.onu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/193b50d3-74f5-43b8-9ef5-a4813a0f1f3e/content>

6. Мельник Л. В. Еволюція системи іпотечного кредитування evolution of the mortgage lending system. *Гроші фінанси, кредит*. Випуск 32. 2018. С.153-157.

7. Леонова Л. С. Історія становлення інституту застави в цивільному праві. *Наукові записки. Юридичні науки*. 2006. Том 53. С. 118-121.

8. Основи римського приватного права: підручник / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін.; За заг. ред. В. І. Борисової та Л. М. Баранової. Х.: Право, 2008. 224 с.

9. Орач Є. М., Тищик Б. Й. Основи римського приватного права К. : Юрінком Інтер, 2000. 238 с.

10. Журавель А. В. Розвиток інституту іпотеки в Україні: історичний досвід, проблеми та перспективи : автореф. дис. канд. юрид. наук 12.00.01, Х. 2009. 20 с.

11. Благая І. Історія правового інституту застави і сучасність. *Право України*. 2000. № 1. С. 41–44.

12. Чопко Ю. Забезпечення виконання зобов'язань. URL: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=326>

13. Земельний кодекс України. Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.

14. Про заставу. Закон України від 2 жовтня 1992 р. № 2654-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 47. Ст. 642. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text>

15. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.

16. Про іпотеку. Закон України від 5 червня 2003 року №898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>

17. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. №1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>

18. Кізлова О. С. Іпотека за римським приватним правом та її рецепція у сучасне

SUMMARY

The article is devoted to the study of the legal regulation of the mortgage institution in the law of Ancient Rome and modern legislation of Ukraine. The period of formation of the mortgage institution starting from the times of antiquity is highlighted. The types of mortgage that existed in Ancient Rome are analyzed. It is found that the first forms of mortgage ensured the interests of only the creditor and did not take into account the interests of the borrower at all.

It is noted that despite the existence of regulatory regulation of mortgage relations, securing the interests of creditors in ancient Rome actually lost its effectiveness due to serious shortcomings in legal regulation. During the period of the decline of Roman law, a mortgage was established only through an agreement between the mortgagor and the mortgagee, without the possibility for third parties to learn about the encumbrance of the property.

The lack of publicity of the mortgage left the lender's interests unprotected, as he could not be sure that the property was not already mortgaged. This prompted lenders to look for more effective ways to secure their rights.

The article emphasizes that an important step towards the revival of mortgage legal relations in our country was the adoption of the Law of Ukraine «On Collateral», which contains the main provisions on the concept and subject of mortgage, the rights and obligations of the parties. The article emphasizes the importance of the entry into force of the Law of Ukraine «On Mortgage», which opened up opportunities for the development of the mortgage market in Ukraine and attracting investments.

The study concluded that, although the legal systems of Ancient Rome and modern Ukraine differ significantly, Roman law laid the foundation for many important aspects of modern mortgages, such as the security of obligations, the principle of publicity and specialty of mortgages, and the protection of creditors' rights.

Keywords: legal obligations, method of securing the performance of an obligation, mortgage legal relations, pledge, mortgage, types of mortgage, mortgagor, borrower.

цивільне законодавство України. *Актуальні проблеми держави і права*. С.43-50.