

УДК 347.121.2



ІПОТЕКА МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

О. А. СУРЖЕНКО,

канд. юрид. наук, доц.,

доцент кафедри цивільного права № 1,

Національний юридичний університет

імені Ярослава Мудрого,

Україна, м. Харків

ORCID: 0000- 0002-9/32-9797

Розкрито проблеми прав на нерухоме майно як предмет іпотеки, майнові права на нерухомість, якої ще в іпотекодавця немає, проаналізовано правові механізми застави права на квартиру в будинку, який ще не здано в експлуатацію та судову практику, що склалася з приводу категорії спорів по визначенню договорів іпотеки недійсними.

Ключові слова: нерухомість, майнові права, іпотека, квартира, житловий будинок, договір, недійсність.

Поняття нерухомості широко досліджувалося в цивілістичній літературі як минулого, так і сучасності. Цим питанням присвячено численні праці вчених XIX – початку XX ст. В. Б. Єльяшевича, Г. Ф. Шершеневича та ін. Починаючи з середини XX ст. до початку його 90-х рр. досліджувались питання прав на окремі види нерухомих речей унаслідок відсутності за радянських часів поділу речей на рухомі та нерухомі. В основному піддавались аналізу відносини з житлом. Серед них найбільш ґрунтовними є праці В. П. Маслова, М. М. Сібільова, В. І. Жукова та інших кінця XX ст. Після прийняття в Україні нового Цивільного кодексу спостерігається значне пожвавлення у сфері не тільки цивілістичних досліджень нерухомості (І. В. Спасибо-Фатєєва, Ю. Є. Ходико, М. Б. Гончаренко, С. О. Слободянюк та ін.), а й в науці земельного права (М. В. Шульга, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченко та ін.).

Разом із тим проблематика нерухомого майна настільки багатоаспектна, що викликає чимало питань в правозастосовчій діяльності. Це стосується оформлення прав на нерухоме майно, вчинення правочинів із ним, спадкування

тощо. Одним із таких актуальних напрямків дослідження нерухомого майна є іпотека.

Проблема полягає в тому, що іпотекою є вид застави нерухомого майна. В якості останнього Закон України «Про іпотеку» [1] називає земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на ній і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Тобто визначення, аналогічне наданому в ст. 181 ЦК України [2]. Поширення Законом режиму нерухомої речі на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші об'єкти, права на які підлягають державній реєстрації, про що йдеться в цій нормі, спостерігається в ст. 1 Закону України «Про іпотеку», де вказується на те, що застава повітряних і морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів, майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено, регулюється за правилами, визначеними цим Законом.

Про поширення законом режиму нерухомої речі на інші об'єкти в цьому Законі не йдеться. В його ст. 5 уточнюється, що може бути предметом іпотеки. При цьому зазначається на вимоги до нерухомого майна, визначення якого міститься в ст. 1, а саме: про його належність іпотекодавцю на праві власності або господарського відання; можливість відчуження іпотекодавцем та звернення на нього стягнення; реєстрація прав на нього як окремого виділеного у натурі об'єкта права власності, якщо інше не встановлено цим Законом. Передбачаються й особливості іпотеки такого предмета, як об'єкт незавершеного будівництва.

Між тим предметом іпотеки можуть виступати й майнові права на нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору. Встановлюється лише вимога щодо документального підтвердження права іпотекодавця на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно в майбутньому.

Ще одним видом майнових прав, які можуть бути заставлені, є право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи

користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна. Більше того, таке право оренди чи користування нерухомим майном для цілей цього Закону вважається нерухомим майном.

З наведеного слідує, що Закон України «Про іпотеку» виходить з допустимості вважати нерухомим майном декількох об'єктів: а) суто нерухомих речей, тобто тих, які відповідають ознакам, наданим у ЦК України; б) на які поширюється режим нерухомих речей, хоча за своєю природою вони є рухомими; в) майнових прав, тобто інших, ніж речі, об'єктів. При цьому по відношенню до одних із цих прав у Законі вказується на юридичну фікцію (робиться застереження, що воно вважається нерухомим) – це право оренди, а по відношенню до інших цього не робиться (майнові права на нерухомість, якої ще в іпотекодавця немає). В останньому випадку це може бути тоді, коли самої нерухомості ще не існує, бо її ще не збудовано, або коли іпотекодавець має намір її придбати.

Стосовно права оренди, то його правова природа надто спірна [3] і дослідження цього права як предмета іпотеки викликає чимало питань. Натомість зупинимося на проблематиці іпотеки інших майнових прав на нерухомість.

Передусім слід зазначити, що цим правом не є право власності, хоча майнова природа цього права як права речового не викликає сумнівів [4]. Загально прийнято вважати, що об'єктом права власності є речі, але останнім часом йдеться про такий об'єкт цього права, як майно й навіть майнові права [5, с. 325; 6; 7; 8, с. 10]. Не поглиблюючись в цю дискусію, зазначимо, що вдвічі проблематичним вважати об'єктом права власності майнові права на нерухомість, якої ще в іпотекодавця немає. Принаймні, жодних підстав для твердження про таку можливість не вбачається у відсутність «матеріального субстрату» такого майнового права. В іншому разі воно явило б мильну бульбашку. І навіть припущення про право власності на це майнове право не було б не тільки корисним, а й не викликане практичною необхідністю в цьому як це має місце, наприклад, щодо права власності на частку в статутному

капіталі [9].

Отже, майнове право на неіснуючу в іпотекодавця нерухомість неприпустимо вважати об'єктом його права власності, але тим не менш воно може виступати предметом іпотеки.

Хоча в ст. 5 Закону України «Про іпотеку» і не вказується на можливість вважати нерухомістю право на частку в спільному майні, в ч. 2 ст. 6 встановлюється, що співвласник нерухомого майна має право передати в іпотеку свою частку в спільному майні без згоди інших співвласників за умови виділення її в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості. Таке надто суперечливе регулювання сприймається неоднозначно, оскільки предметом іпотеки в такому разі буде ніяк не частка у спільному майні, а конкретне майно, право на яке матиме особа, в якій припиниться право на частку. Адже в разі виділення її в натурі з реєстрацією прав на майно, що відповідатиме цій частці, припиняється правовий режим права спільної власності на нього.

Звертає на себе увагу й те, що в згаданій нормі йдеться про те, коли співвласник може укласти договір іпотеки на свою частку в спільному майні без згоди інших співвласників. Тобто він діє звичайним чином, реалізуючи своє право на виділ (ст. 364 ЦК України) безвідносно до іпотечного договору.

Якщо ж співвласник має намір заставити свою частку за згодою інших співвласників, то про це в Законі України «Про іпотеку» не йдеться. Тоді постає питання про те, чи можна вважати право на частку в спільній власності нерухомістю або дорівнювати його до нерухомості?

Видається, що спрямованість Закону України «Про іпотеку» доводить обмежене коло майнових прав, на які поширюється правовий режим нерухомих речей. Тобто, якщо інші майнові права на нерухомість не позначаються як предмет іпотеки, то вони ними бути не можуть. Такий висновок можна зробити й враховуючи той шлях, який пройшли спори стосовно іпотеки майнових прав на нерухоме майно.

Широкій юридичній громадськості відома проблема неоднакового

застосування судами, в тому числі вищої юрисдикції, ст. 5 Закону України «Про іпотеку» та положень ЦК України про заставу майнових прав. Справа в тому, що зміни до цієї статті щодо іпотеки майнових прав були внесені у 2008 р. До набуття ними чинності суди по-різному ставилися до можливості заставляти, зокрема, право на квартиру в будинку, який ще не здано в експлуатацію, а, можливо, будівництво якого ще й не розпочате. Водночас саме іпотечне кредитування дозволяло вносити кошти для початку будівництва і набути квартиру, вирішивши житлові проблеми. У цих випадках укладення кредитних договорів під заставу прав на майбутнє майно вирішувало чимало питань як для забудовників, так і для громадян.

Однак після укладення цих договорів мали випадки їх оспорення задля визнання їх недійсними з метою уникнення іпотеки як способу забезпечення кредитних зобов'язань. При вирішенні цих спорів суди іноді підходили формально до винесення рішення, вважаючи, що має передусім враховуватися дія закону в часі. Тобто до набрання чинності Законом про внесення змін до ст. 5 Закону України «Про іпотеку» [10] майнові права не вважались такими, що могли виступати предметом іпотеки і тому договори іпотеки цих майнових прав визнавалися недійсними.

Проте судами виносилися й протилежні рішення про відмову у визнанні договору іпотеки недійсним. Мотивацією було зіставлення ст. 5 Закону України «Про іпотеку» та статей 575 і 576 ЦК України з їх систематичним та логічним тлумаченням. Адже якщо ЦК України допускає можливість застави майна, яке заставодавець набуває після виникнення застави, то це не може обмежуватися лише майбутнім урожаєм, приплідом худоби, тим більш, що перелік, наданий у ч. 2 ст. 576 ЦК України, не виключний. Спираючись на загальний дозвіл заставляти будь-яке майно, крім того, по відношенню до якого в ЦК України міститься заборона, суди вважали, що таким майном можуть бути й майнові права на нерухомість, якої ще не існує [11]. Тим більше, що саме на цьому побудовані правові механізми іпотечного кредитування в інших законах України [12].

З цього приводу слід зазначити таке.

По-перше, законодавець не обмежує сторони договору застави у визначенні предмету іпотеки, якою можуть бути майнові права на нерухоме майно, якого ще не існує на момент укладення цього договору. Головне для регулювання відносин застави полягає в тому, аби забезпечити належне виконання договору.

По-друге, по суті, майнові права на нерухоме майно, якого ще не існує на момент укладення договору іпотеки, є потенційною річчю. Саме такий висновок слідує з ч. 2 ст. 190 ЦК України про майнові права, які законодавець дорівнює до речей. Тому майнове право на нерухомість, яка зводиться, стосується нічого іншого, як нерухомості як об'єкту права та предмету іпотеки.

По-третє, завжди в подібних спірних випадках слід керуватися ст. 6 ЦК України про свободу договору, адже сторони самі визначилися з тим, що саме буде його предметом. Заборон щодо цього законодавство не містить. Сутності відносин іпотеки встановлення як предмета майнових прав на нерухоме майно, яке ще не збудоване, також не суперечить. Навпаки, саме такий предмет влаштував на час укладення договору і його сторони, і те соціальне становище у сфері будівництва з його кредитування, яке склалося 2008 р., й в інші роки до внесення змін до ст. 5 Закону України «Про іпотеку». Отже, сама ця тенденція свідчить, що в такому предметі іпотеки виникла потреба і саме він виявився найбільш ефективним засобом забезпечення кредитування.

По-четверте, у тій хвилі позовів, які стали заявлятися на визнання недійсними договорів іпотеки, вбачається ніщо інше, крім намагання уникнути належного виконання і звернення стягнення. Іншого пояснення таких позовів знайти не можна. Тому є всі підстави стверджувати, що здійснення цивільних прав (а право на захист є також цивільним правом) особами, які заявляють про недійсність договорів іпотеки лише тому, що начебто законодавством на час укладення договору такий його предмет, як майнові права на незбудовану нерухомість, не передбачався, є яскравим проявом зловживання своїм правом (ч. 3 ст. 13 ЦК України) і порушенням принципу справедливості (ст. 3 ЦК

Україні). Спроба в такий спосіб спростувати забезпечення кредитного договору іпотекою і залишити такий кредитний договір без надійного забезпечення його виконання є шляхом для порушення прав сторони кредитного договору. Нічим іншим такий позов обґрунтований бути не може.

По-п'яте, з огляду на попередній висновок важливо звернути увагу й на те, що відповідно до ст. 15 ЦК України кожна особа має право на захист свого цивільного права або інтересу і разі їх порушення, оспорювання або невизнання. Одним із способів захисту є визнання правочину недійсним (ч. 2 ст. 16). У позовах про визнання недійсними договорів іпотеки з мотивацією того, що його предмет становлять майнові права на недобудовану нерухомість, відсутнє порушення, невизнання або оспорювання прав іпотекодержателя або його інтересів. Тобто очевидна інша мотивація цих позовів, що відрізняється від наміру захистити свої права.

Список літератури:

1. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/898-15/page>.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page10>.
3. Спасибо-Фатєєва І. В. Відчуження права оренди / І. В. Спасибо-Фатєєва // Вісник НАПрНУ. – 2010. – № 4. – С. 118–127.
4. Спасибо-Фатєєва І. В. Речові права за Цивільним та Господарським кодексом України / І. В. Спасибо-Фатєєва // Право України. – 2015. – № 4. – С. 60–68.
5. Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин : монографія / С. І. Шимон. – К. : Юрінком Інтер, 2014.
6. Яворська О. Майнові права як об'єкти цивільного обороту / О. Яворська // Вісник Львівського університету імені Івана Франка. Серія юридична. – 2011. – Вип. 53. – С. 229–230.
7. Гладь Ю. О. Правові засади обігу зобов'язальних вимог кредитора / Ю. О. Гладь // Наукові праці МАУП : зб. наук. праць. – 2011. – Вип. 3 (30) . – С. 106.
8. Спасибо І. А. Набуття права власності у цивільному праві України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03/ Іларіон Андрійович Спасибо. – К., 2010. – 187 с.
9. Спасибо-Фатєєва І. В. Поняття майна, майнових та корпоративних прав як об'єктів права власності / І. В. Спасибо-Фатєєва // Вісник комерційного права. – 2004. – № 5. – С. 9–18.
10. Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008 р. № 800-VI (800-17) IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/800-17>.
11. Постанова ВСУ від 29 листопада 2010 р. по справі № 3-24гс10 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/13485895>.

12. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 р. № 979-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.

Сурженко О. А. Ипотека имущественных прав на недвижимое имущество.

Раскрыты проблемы прав на недвижимое имущества как предмет ипотеки, имущественные права на недвижимость, которых у ипотекодателя еще нет, проанализированы правовые механизмы залога прав на квартиру в доме, который еще не сдан в эксплуатацию, судебная практика, которая сложилась по поводу категории споров по признанию договоров ипотеки недействительными.

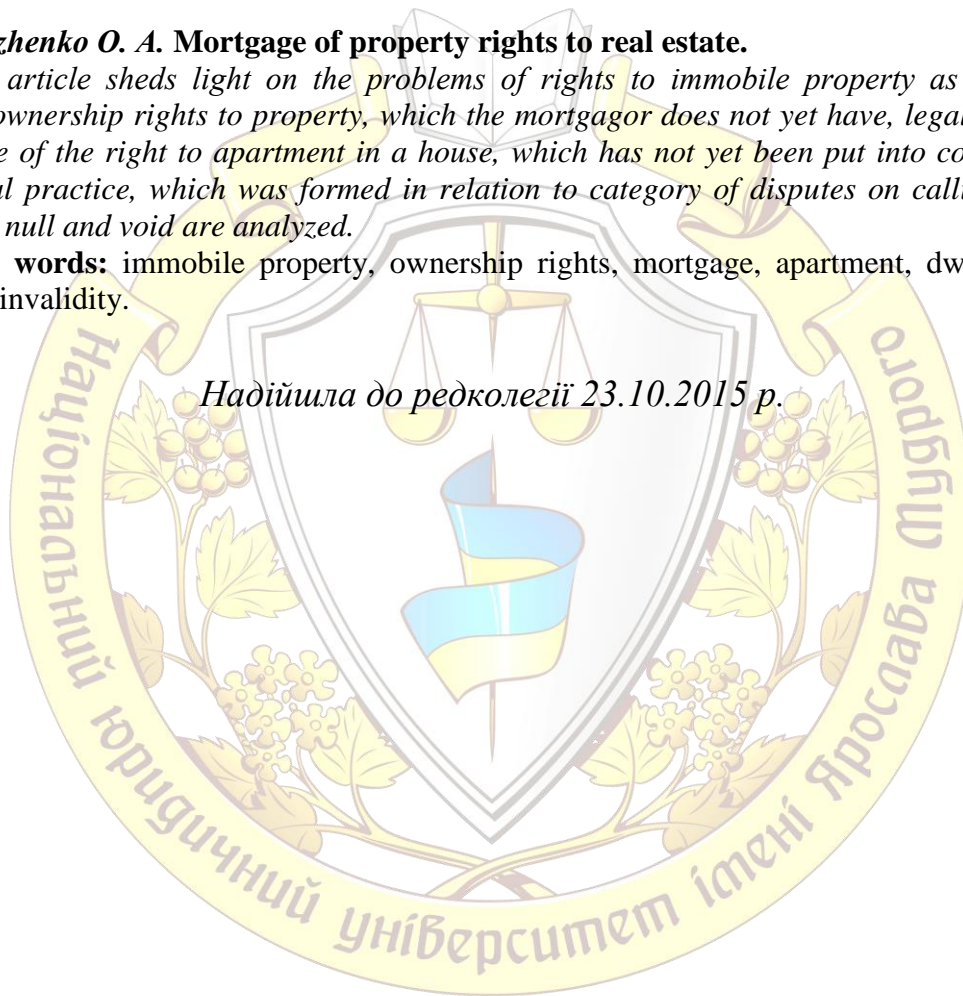
Ключевые слова: недвижимость, имущественные права, ипотека, квартира, жилой дом, договор, недействительность.

Surzhenko O. A. Mortgage of property rights to real estate.

The article sheds light on the problems of rights to immobile property as a subject of mortgage, ownership rights to property, which the mortgagor does not yet have, legal mechanisms of mortgage of the right to apartment in a house, which has not yet been put into commission, as well judicial practice, which was formed in relation to category of disputes on calling mortgage agreements null and void are analyzed.

Key words: immobile property, ownership rights, mortgage, apartment, dwelling house, agreement, invalidity.

Надійшла до редколегії 23.10.2015 р.



Розширена анотація
статті Сурженко О. А. на тему:
«Іпотека майнових прав на нерухоме майно»

***Surzhenko O. A.*, PhD, candidate of legal sciences, associate professor,
associate professor of civil law department № 1, Yaroslav Mudryi National Law
University, Ukraine, Kharkiv**

An extended abstract of a paper on the subject of:
« Mortgage of property rights to real estate»

In the article are considered issues of problem of rights to immovable property as mortgage, property rights for real estate, which the mortgagor has not yet, analysed legal mechanisms of collateral rights to an apartment in a house that has not yet been launched, and the jurisprudence that has developed over the categories of disputes in recognition of the mortgage contracts invalid.

Main emphasis is on the fact that the Law of Ukraine "On Mortgage" specifies the requirements for property that can be mortgaged, and the peculiarities of the mortgage object, as an object under construction. Although the spread of law regime to other immovable objects under this law does not say as such can serve other rights. They are in particular property rights to the property, which will become the property of the mortgagor after the conclusion of the mortgage contract; right to lease or use of real estate, which provides the tenant or person to build, own or dispose of immovable property.

It is concluded that the real estate as mortgage offered are considered a number of items:

- a) purely immovable things, i.e. those that match the attributes provided in the Civil Code of Ukraine;
- b) things that are within the fixed mode, though by their nature they are moving;

c) property rights, i.e. other objects.

Specified difficulty to consider the subject of ownership of real estate property rights, which mortgagor does not have. At least, no grounds for the assertion of that possibility is not provided the lack of "material substrate" of such proprietary rights.

However, we have to value mortgage not only as its nature as real estate, but in terms of capacity to ensure proper performance of the contract. Especially considering that in fact, the property rights to immovable property, which does not exist at the time of the mortgage contract, is a potential thing.

Argued that claims for invalidation of mortgage agreements aimed at preventing the proper performance of the contract, secured by mortgage and foreclosure of its subject. Links to independent mortgaged thing thus can not be taken into account by the courts when resolving these disputes.