

ПРАВОВА ПРИРОДА ІПОТЕКИ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Наукові праці МАУП, 2015, вип. 45(2), с. 20–23

Розглянуто правову природу іпотеки майнових прав на об'єкти нерухомого майна, зокрема, це стосується різновиду майнових прав, які вправі передавати в іпотеку інвестор та забудовник. Доведено, що інвестор вправі передати в іпотеку майнове право на набуття у власність нерухомості, і це право є зобов'язальним, у той час як забудовник вправі відчужити тільки майнове право щодо користування, володіння земельною ділянкою.

Забезпечення виконання зобов'язань шляхом передачі майнових прав в іпотеку на практиці викликає досить багато суперечностей та неузгодженостей. Це зумовлюється подекуди неоднозначним законодавчим регулюванням цього питання, а саме, не досить чітко в законодавстві прописано спектр прав, що можуть бути предметом іпотеки, порядок їх передачі в іпотеку та порядок звернення стягнення на такий предмет іпотеки.

Питання іпотеки, у тому числі іпотеки майнових прав, досліджувалося у працях А. А. Герц [1], Р. А. Майданика [2], С. В. Нижного [3] та інших вчених, проте ґрунтовного дослідження щодо іпотеки майнових прав так і не проведено у вітчизняній науці. Звідси вбачається, що тема є актуальною і потребує детального вивчення та опрацювання.

Відповідно до ч. 2 ст. 5 Закону України “Про іпотеку” [4] “предметом іпотеки може бути об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому”. До 25 грудня 2008 р. діяла норма, що предметом іпотеки могли бути тільки “об'єкт незавершеного бу-

дівництва або інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна у майбутньому. Обтяження такого нерухомого майна іпотекою підлягало державній реєстрації у встановленому законом порядку незалежно від того, хто є власником цього майна на час укладення іпотечного договору”.

Тільки Законом України “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва” від 28 грудня 2008 р. [5] було внесено зміни до Закону України “Про іпотеку”, якими встановлювалося, що майнові права на об'єкт незавершеного будівництва можуть виступати предметом іпотеки. Таке різнобічне законодавче трактування предмета договору іпотеки спричинило низку проблем із застосуванням цієї норми на практиці.

Зокрема, у судовій практиці були випадки визнання договорів іпотеки недійсними у зв'язку із неможливістю ідентифікації предмета іпотеки. Майнові права, які передаються в іпотеку, повинні бути чітко визначені в договорі іпотеки з метою їх ідентифікації

[8, 39–42]. У справі № 34/131, розглянутій Вищим Господарським судом України, ключовим питанням було невірне трактування сторонами предмета іпотеки, оскільки в договорі іпотеки прямо не зазначалося, що в іпотеку передаються майнові права, а тільки передбачалося, що передається об'єкт незавершеного будівництва. Вищий Господарський суд України не погодився із трактуванням предмета договору як майнових прав: “Майнові права можуть вважатися такими, що передані в іпотеку лише за тієї умови, якщо про це прямо вказано в самому іпотечному договорі в обсязі, достатньому для відповідної ідентифікації” [6]. Відсутність у договорі вказівки, що предметом є саме майнові права, є підставою для визнання іпотечного договору недійсним.

Практика Вищого Господарського Суду та Верховного Суду України щодо визначення предмета іпотеки, при іпотеці об'єкта незавершеного будівництва різняться. У справі № 4/178-09-5317 Вищий Господарський Суд України дійшов висновку, що на момент укладення договору іпотеки між сторонами спору Закон України “Про іпотеку” не передбачав такого предмета договору як майнові права на об'єкт незавершеного будівництва. На той час діяла норма ст. 16 Закону України “Про іпотеку”, яка передбачала, що передача в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва здійснюється шляхом передачі в іпотеку прав на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва. Своєю чергою Верховний Суд України дотримується позиції, що предметом іпотеки може виступати “як нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна у майбутньому, так і майнові права на нерухоме майно, які можуть бути відчужені іпотекодавцем, і на які може бути звернене стягнення” [8].

Ще однією проблемою на практиці є невизначеність майнових прав, які набувають інвестори у зв'язку з участю у Фонді фі-

нансування будівництва. У Законі України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” від 19 червня 2003 р. [7] відсутній чіткий поділ майнових прав. Видається доцільним розділити майнові права, які вправі передати в іпотеку забудовник, та які – довіритель. До першої категорії належать права володіння, користування земельною ділянкою, на якій може розташовуватися об'єкт будівництва (однак, не майнові права щодо передачі об'єкта будівництва у власність). До другої – право вимоги на певну кількість вимірних одиниць до управителя, яке впливає із договору про участь у фонді (тільки після сплати першого внеску), та майнові права на об'єкт інвестування (тільки після повної сплати за інвестиційними зобов'язаннями). Саме такий розподіл майнових прав допоможе уникнути подвійної застави майнових прав та допоможе чітко ідентифікувати вимоги, якими володіє кожен з учасників правовідносин.

Судова практика свідчить, що крім питання ідентифікації предмета іпотеки виникає проблема для інвесторів набуття права власності на інвестований об'єкт через перебування останнього в іпотеці. Зокрема, у справі № 6-45 цс 13, розглянутій Верховним Судом України, Суд зробив правовий висновок, відповідно до якого виконання зобов'язань за інвестиційною угодою свідчить про вчинення дій, спрямованих на виникнення юридичних фактів, необхідних і достатніх для отримання права вимоги переходу права власності на об'єкт будівництва або набуття майнових прав на цей об'єкт [8].

Відповідно, своїм рішенням Верховний Суд України визнав, що розпорядження майновими правами на об'єкт будівництва будь-ким, крім особи інвестора або без його згоди на передачу майнових прав у заставу, порушує права інвестора й не відповідає вимогам ч. 2 ст. 583 ЦК України та ст. 5 Закону України “Про іпотеку” [4] (у редакції, яка була чинною з 23 лютого 2006 р. до 25 грудня 2008 р.) [8].

Вбачається, що таке рішення суду дасть можливість на практиці чітко розмежувати спектр прав, які може передати в іпотеку інвестор, а які – забудовник. Крім того, Верховний Суд України у цьому рішенні окреслив саме визначення майнового права, яким володіє інвестор. Зокрема, зазначається, що “це обумовлене право набуття в майбутньому прав власності на нерухоме майно (право під відкладальною умовою), яке виникає тоді, коли виконані певні, але не всі правові передумови, що є необхідними й достатніми для набуття речового права. Виконання зобов’язань за інвестиційною угодою свідчить про вчинення дій, спрямованих на виникнення юридичних фактів, необхідних і достатніх для отримання права вимоги переходу права власності на об’єкт будівництва або набуття майнових прав на цей об’єкт” [8].

Таким чином, можна дійти висновку, що інвестор вправі передати в іпотеку майнове право на набуття у власність нерухомості і це право є зобов’язальним, яке впливає з інвестиційного договору. У той час як забудовник таким правом не володіє, а, відповідно, вправі відчужити тільки майнове право щодо користування, володіння земельною ділянкою.

Институт ипотeki майнових прав ще недостатньо вивчено на сьогодні, що спричиняє деякі колізії на практиці. Це, зокрема, стосується різновиду майнових прав, які вправі передавати в іпотеку інвестор (за договорами про інвестування у будівництво) та забудовник. Доведено, що інвестор вправі передати в іпотеку майнове право на набуття у власність нерухомості, і це право є зобов’язальним, яке впливає з інвестиційного договору, у той час як забудовник вправі відчужити тільки майнове право щодо користування, володіння земельною ділянкою.

Институт ипотeki имушественных прав еще недостаточно изучен на сегодня, что порождает некоторые коллизии на практике. Это, в частности, касается разновидностей имушественных прав, которые вправе передавать в ипотеку инвестор (по договорам об инвестировании в строительство) и застройщик. Доказано, что инвестор вправе передать в ипотеку имушественное право на приобретение в собственность недвижимости и это право является обязательственным, которое вытекает из инвестиционного договора, в то время как застройщик вправе отчуждать только имушественное право пользования, владения земельным участком.

The institute of property rights mortgage is poorly studied that generates some conflicts in practice. This particularly deals with the property rights which the



Література

1. Герц А. А. Ипотека підприємства як єдиного майнового комплексу: монографія / А. А. Герц. – Львів, 2007. – 194 с.
2. Майданик Р. А. Правова природа інституту іпотеки / Р. А. Майданик // Юрид. вісн. – 2009. – № 1 (10). – С. 31–38.
3. Нижний С. В. Застава майнових прав як спосіб забезпечення виконання зобов’язань: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / С. В. Нижний – К., 2007. – 198 с.
4. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. // ВВР України. – 2003. – № 38. – 19 верес.
5. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: Закон України від 28 грудня 2008 р. // ВВР України. – 2009. – № 19 (08.05.2009). – Ст. 257.
6. Постанова Вищого господарського суду України від 25 листопада 2009 р. / Справа № 34/131 // Архів Вищого господарського суду України.
7. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. – 2003. – № 52.
8. Правовий висновок Верховного Суду України у спорі про визнання договору іпотеки майнових прав частково недійсним [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/C5005EEB2AE0CDF0C2257B8D0030DB8F?OpenDocument&year=2013&month=06&](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/C5005EEB2AE0CDF0C2257B8D0030DB8F?OpenDocument&year=2013&month=06&)

investor (under the construction contracts) and the developer can transfer. It is proved that the investor may transfer under the mortgage contract the property right to acquire the ownership of the property and this right is obligatory right, which results from the investment agreement, while the developer, may only alienate property right on the land use and possession.

Надійшла 25 березня 2015 р.