

НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В УКРАИНЕ

Усуб Ельчин Ариф оглы,

соискатель кафедры гражданского права Киевского национального университета имени Тараса Шевченко

Статтю присвячено визначенню законодавчих підходів до нормативно-правового регулювання іпотеки нерухомого майна, акцентується увага на багаторівневному регулюванні відносин іпотеки і особливості її реалізації.

Ключові слова: нормативне регулювання, іпотека, нерухоме майно, іпотечний договір.

Современное украинское гражданское право установило общие правила об ипотеке, но как свидетельствует практика, этого недостаточно для нормального функционирования ипотечных отношений, при которых не всегда удается на уровне закона закрепить гарантии реализации прав и законных интересов участников этих отношений. Особую сложность вызывает регулирование ипотечных отношений, предметом которых является недвижимое имущество.

Целью этой статьи является необходимость определения особенностей законодательного подхода к нормативному регулированию ипотеки недвижимости в Украине и особенностей ее реализации.

В юридической науке общепризнано, что ипотека – важнейший институт цивилизованной рыночной экономики. Ипотечные отношения имеют многовековую историю [1, с. 37], и хотя Украина находится еще на пути становления этих отношений, но перспективный потенциал дает возможность развить, законодательно закрепить и ввести в экономику страны ипотечное кредитование.

Исследования проблем определения предмета ипотеки по договору были предметом дискуссий и научных исследований таких ученых и юристов-практиков: А. В. Дзеры, В. В. Луца, Е. С. Кизловой, И. И. Пучковской, Р. А. Майданика, О. Т. Евтуха, К. В. Паливоды, В. Г. Першина, М. М. Дяковича, Т. С. Шкрума и других.

В Украине вопрос об ипотеке регулируется рядом нормативно-правовых актов, основным среди которых является Закон Украины «Об ипотеке». В соответствии со ст. 1 Закона Украины «Об ипотеке» ипотека определяется как вид обеспечения выполнения обязательства недвижимым имуществом, которое остается во владении и пользовании ипотекодателя, согласно которому ипотекодержатель имеет право в случае невыполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение своих требований за счет предмета ипотеки в преимущественном порядке перед другими кредиторами этого должника.

Как следует из Закона Украины «Об ипотеке», законодатель часто употребляет такие понятия, как «предмет» и «объект» ипотеки, однако не разделяет их. В этом случае целесообразно согласиться с В. Олейником, который считает, что недвижимое имущество является «предметом» ипотеки, а слово «объект» целесообразно использовать для определения того или иного недвижимого имущества в смысле элемента гражданских прав [2, с. 72]. Относительно предмета ипотеки, то уместно утверждение Л. Фоменко, что интересным нюансом Закона Украины «Об ипотеке» являются особенности конкретизации предмета ипотеки [3, с. 16]. Например, в ФРГ выделяют следующие виды ипотеки: обычную ипотеку и обеспечивающую ипотеку. Обычная ипотека, в свою очередь, делится на ипотеку, подтвержденную ипотечным актом, и ипотеку, зарегистрированную в поземельной книге [6, с. 43–44].

Гражданское законодательство Украины устанавливает, что предметом ипотеки могут быть: строения, сооружения, жилье, предприятие как целостный имущественный комплекс, а также имущество, отнесенное законом к недвижимому. Кроме того, предметом ипотеки могут быть земельные участки, принадлежащие гражданам на праве частной собственности, и многолетние насаждения.

Кроме того, предметом ипотеки также может быть: а) объект незавершенного строительства или другое недвижимое имущество, которое станет собственностью ипотекодателя после заключения ипотечного договора, при условии, когда ипотекодатель может документально подтвердить право на приобретение им в собственность соответствующего недвижимого имущества в будущем; б) часть объекта недвижимого имущества лишь после ее выделения и регистрации права собственности на нее как на отдельный объект недвижимости, если иное не установлено законодательством, в) право аренды или пользования недвижимым имуществом, которое предоставляет арендатору или пользователю право строить, владеть и отчуждать объект недвижимости.

По общему правилу, предметом ипотеки могут быть один или несколько объектов недвижимого имущества (ст. 5 Закона Украины «Об ипотеке»). Если иное не установлено ипотечным договором, недвижимое имущество передается в ипотеку вместе со всеми его принадлежностями и на условиях, которые определены ГК Украины и нормами Закона Украины «Об ипотеке». Вместе с тем законодательством установлены определенные ограничения относительно некоторых предметов. Предметом ипотеки не могут быть объекты в силу специальных законов: а) национальные культурные ценности, находящиеся в государственной собственности и занесены или подлежат занесению в Государственный реестр национального культурного наследия (законы Украины «О Национальном архивном фонде и архивных учреждениях», «О музеях и музейном деле»); б) объекты государственной собственности, приватизация которых запрещена законодательными актами, а также имущественные комплексы государственных предприятий и их структурных подразделений, находящихся в процессе корпоративизации (законы Украины «О приватизации государственного имущества», «О перечне объектов права государственной собственности, не подлежащих приватизации»); в) имущество благотворительных организаций (ст. 19 Закона

України «О благотворительности и благотворительных организациях»); г) имущество высших учебных заведений государственной и коммунальной собственности, обеспечивающее их уставную деятельность (ст. 63 Закона Украины «О высшем образовании») [4, с. 647].

В соответствии со ст. 79-1 Земельного кодекса Украины земельный участок может быть объектом гражданских прав исключительно с момента его формирования и государственной регистрации права собственности на него. Государственная регистрация прав на земельные участки осуществляется после государственной регистрации земельных участков в Государственном земельном кадастре. В п. 4 ст. 577 ГК Украины как необходимый элемент формы ипотеки указывается, что залог недвижимости подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации. В тоже время, как указывает В. А. Белов, «Получается, что государственная регистрация прав имеет такое же юридическое значение, как и государственная регистрация перехода прав: все права на недвижимость возникают, прекращаются (переходят и ограничиваются) безотносительно к государственной регистрации. Регистрации же подлежат уже состоявшиеся возникновение и прекращение прав» [7, с. 40–42]. Однако в законодательстве не определено условие, при котором государственный орган отказывает в государственной регистрации.

Как отмечается в литературе, взаимные права и обязанности у сторон по ипотечному договору возникают не с момента государственной регистрации ипотеки, а с момента его нотариального удостоверения. Например, в случае ипотеки, возникающей на основании закона или решения суда, со дня совершения соответствующей сделки, на основании которой возникает ипотека, или со дня вступления в законную силу решения суда [4, с. 646]. Следует исходить из того, что государственная регистрация прав на ипотеку является правоудостоверяющим фактом существующих взаимоотношений, а не порождающим.

Законом Украины «Об ипотеке» установлен приоритет права ипотечодержателя на удовлетворение обеспеченных ипотекой требований. Такое преимущественное право возникает у ипотечодержателя перед другими лицами, права или требования которых на переданное в ипотеку недвижимое имущество не зарегистрированы в установленном законом порядке или зарегистрированы после государственной регистрации ипотеки. Приоритет такого права ипотечодержателя возникает с момента государственной регистрации ипотеки (ст. 3). Обременение недвижимого имущества ипотекой подлежит государственной регистрации на основании уведомления ипотечодателя, форма и содержание которого исчерпывающе предоставлены в ст. 4 Закона Украины «Об ипотеке», но законом могут быть установлены и дополнительные требования к этой информации.

В соответствии со ст. 33 Закона Украины «Об ипотеке» в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения должником основного обязательства ипотечодержатель (в данном случае – кредитор) вправе удовлетворить свои требования по основному обязательству путем обращения взыскания на предмет ипотеки. Обращение взыскания на предмет ипотеки осуществляется на основании решения суда, исполнительной надписи нотариуса или согласно договору об удовлетворении требований ипотечодержателя [5, с. 99].

Сопоставление терминов «регистрация прав» и «регистрация перехода (возникновения, прекращения) прав» позволяет предположить, что законодатель имел в виду установить различное юридическое значение результатов данных «регистраций». Действительно, ведь говоря о возникновении, переходе или прекращении прав, мы указываем тем самым на уже состоявшиеся, свершившиеся, наступившие безотносительно к государственной регистрации факты. Те случаи, когда законодатель требует государственной регистрации перехода (возникновения, прекращения) прав на недвижимость – это случаи, когда такой государственной регистрации придается только и исключительно доказательственное значение.

В случаях, когда законодатель требует регистрации перехода, возникновения или прекращения прав на недвижимость, он признает, что сам переход, возникновение или прекращение этих прав могут и должны происходить до государственной регистрации данных фактов. Причем только до государственной регистрации, иначе и регистрировать-то будет нечего: не будет перехода, возникновения или прекращения.

Государственная регистрация ипотеки как обременения (ограничения) вещного права на недвижимое имущество влечет следующие практически значимые последствия. На основании ст. 3 Закона Украины «Об ипотеке», при наличии нескольких ипотек на один и тот же объект недвижимости, установленных в обеспечении разных обязательств, вопрос о том, какая из ипотек является первоначальной, а какая последующей, подлежит разрешению на основе данных единого государственного реестра прав о дате государственной регистрации ипотеки. Этой датой согласно ст. 3 Закона Украины «Об ипотеке» является день государственной регистрации прав. Следовательно, несмотря на то, что возникновение права залога не зависит от государственной регистрации ипотеки как обременения (ограничения) права собственности (хозяйственного ведения) на предмет ипотеки, разрешение вопроса о первоначальном или последующем характере ипотеки поставлено в зависимость именно от даты указанной регистрации.

В соответствии со ст. 5 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимость и их обременений» в государственном реестре прав регистрируются вещные права и их обременения на земельные участки, а также на объекты недвижимого имущества, а именно: предприятия как единые имущественные комплексы, жилые дома, здания, сооружения (их отдельные части), квартиры, жилые и нежилые помещения. Следует отметить, что легальное определение термина «здание» в законодательстве Украины не дается.

В тоже время в Общероссийском классификаторе основных фондов, утвержденном Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 г. № 359 [8], в соответствии с которым нежилые здания – «представляющие собой архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных

воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу». Различный юридический статус объектов «нежилое помещение» и «здание» устанавливается также статьей 1 Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ, согласно которой: «недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы» [9].

Следует отметить, что правовой режим здания (сооружения) отличный от правовой природы нежилого помещения, поскольку первые являются недвижимостью только при наличии неразрывной связи с земельным участком, а вторые вне зависимости от такой связи.

Особый интерес заслуживает ситуация регистрации договора ипотеки незавершенного строительством объекта. Согласно ст. 5 Закона Украины «Об ипотеке» предусматривается залог незавершенного строительством недвижимого имущества, возводимого на земельном участке, отведенном для строительства, в том числе зданий и сооружений. Объектом в данном случае будет являться объект незавершенного строительства, и именно этот объект будет внесен в данные Единого государственного реестра. Возникнет вопрос: что считать объектом ипотеки, когда государственная регистрация уже проведена и данные объекта уже внесены в государственный реестр, определяющий именно объект незавершенного строительства [10, с. 144–145]. Данный вопрос на практике вызывает множество спорных моментов и, тем самым, заставляет задуматься о внесении соответствующих изменений как в нормы действующего законодательства, так и в процесс государственной регистрации.

Подытоживая проведенный анализ, можно сделать следующие выводы.

1. Особенности законодательного подхода к правовому регулированию отношений ипотеки отражаются в разных уровнях его регулирования, а именно, на уровне общих норм ГК, Закона Украины «Об ипотеке» и специальных норм Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимость и их обременений», которые определяют особенности его реализации.

2. Содержание ипотеки составляет непосредственное господство лица над вещью. Ипотека может возникать вследствие прямого указания закона (законная ипотека) и на основании договора ипотеки (договорная ипотека).

3. В настоящий момент законодательством определяется различие таких объектов недвижимости как здание и нежилое помещение.

4. Свидетельство о приобретении недвижимого имущества является основанием для регистрации в установленном законом порядке права собственности покупателя на приобретенную недвижимость, права возникают с момента государственной регистрации.

5. Требуется усовершенствования проблема регистрации объекта незавершенного строительства в Законе Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений».

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Кассо Л. А. Понятие о залоге в современном праве / Л. А. Кассо. – Переизд. – М.: Статут, 1999. – С. 37.
2. Олійник В. Ще раз про предмет іпотеки / В. Олійник // Юрид. радник. – 2005. – № 4. – С. 72.
3. Фоменко Л. Кредиторский прорыв / Закон и бизнес / Л. Фоменко. – 2003. – № 26. – С. 16.
4. Договірне право України. Загальна частина: навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзери, Н. С. Кузнецова та ін.: за ред. О. В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – С. 646, 647.
5. Ситарчук О. Договор ипотеки и его последствия / О. Ситарчук // Юридический журнал. – № 5 (107). – 2011. – С. 97 – 104.
6. Маслов С. Способы обеспечения обязательств по гражданскому кодексу Германии. – ВІЩВ // Суспільство. Держава. Право. – 2002. – № 1. – С. 43–44.
7. Белов В. А. Юридическая природа государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с недвижимостью / В. А. Белов // Цивилистические записки: межвузовский сборник научных трудов. Вып. 3. – М.: Статут, 2005. – 502 с.
8. Общероссийский классификатор основных фондов, утвержденный Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 г. № 359 [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://kodifikant.ru/class/okof>.
9. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://www.consultant.ru/popular/o_gosudarstvennoj_registracii_prav_na_nedvizhimoe_imuwestvo_i_sdelok_s_nim/.
10. Лютий І. О. Іпотека: навч. посіб./ І. О. Лютий, В. І. Савич, О. М. Калівошко. – К.: Знання, 2011. – 445 с.

Article is devoted to the definition of legislative approaches to legal regulation of real estate mortgage, focuses on the multi-level regulation of relations mortgages, and especially its implementation.

Статья посвящена определению законодательных подходов к нормативно-правовому регулированию ипотеки недвижимого имущества, акцентируется внимание на многоуровневом регулировании отношений ипотеки и особенности ее реализации.