

*Ю. Є. Ходико,
кандидат юридичних наук, асистент
кафедри цивільного права І Національного університету
«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*

Правовий режим об'єктів будівництва на земельній ділянці, що перебуває в іпотеці

Прийнятий Закон України «Про іпотеку» у ст. 6 сформував один із основоположних принципів на якому повинні будуватися іпотечні правовідносини. Це принцип «єдиної юридичної долі земельної ділянки та будівель (споруд) розташованих на ній». Проте закон не врегулював всі аспекти реалізації даного принципу на практиці. У законі визначається питання іпотеки лише земельних ділянок і розташованих на них будівель (споруд) (статті 6, 16 Закону України «Про іпотеку»). Водночас виникають ситуації, коли в іпотеку передається земельна ділянка, на якій лише пізніше власник розпочинає будівництво певного об'єкта. Це питання взагалі не врегульовано законодавством. Тому розглянемо вказану ситуацію.

У даному разі слід з'ясувати такі питання:

- 1) чи має право іпотекодавець зводити на переданій в іпотеку земельній ділянці будівлі (споруди), без згоди іпотекодержателя ?
- 2) що слід вважати початком будівництва об'єкта (його часова, правова та фактична сторона) ?
- 3) чи поширюється автоматично іпотека на будівлі (споруди), що зводяться ?

1. Відповідно до п. 1 ч. 3 ст. 9 Закону України «Про іпотеку» іпотекодавець має право виключно за згоди іпотекодержателя зводити будівлі (споруди), розташовані на земельній ділянці, що передана в іпотеку. Отже, для того щоб розпочати будівництво, іпотекодавець повинен отримати згоду іпотекодержателя. Така згода може бути передбачена в самому іпотечному договорі. Якщо такої вказівки в договорі немає, сторони можуть у подальшому доповнити іпотечний договір відповідною умовою.

Логічно постає питання: які можуть бути правові наслідки для іпотекодавця, якщо він розпочне будівництво на переданій в іпотеку земельній ділянці без згоди іпотекодержателя? Причому не має значення, це буде самочинне будівництво (ст. 376 ЦК України) або будівництво, яке здійснюється відповідно до закону (отримані всі дозволи на будівництво відповідно до містобудівного законодавства, є належно оформлена та погоджена з відповідними органами проектна документація тощо).

Вважаю, що єдиним правовим наслідком такого будівництва буде надання іпотекодержателю права вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, забезпеченого іпотекою відповідної земельної ділянки.

2. Початок будівництва. Початком будівництва має бути час, після укладення договору іпотеки. Якщо будівництво було розпочато до моменту укладення договору про іпотеку, то в цьому разі мають застосовуватися положення частин 4, 5 ст. 6 та ст. 16 Закону України «Про іпотеку». Так як застосування статей 6 та 16 Закону України «Про іпотеку» є можливим лише в тому випадку, якщо об'єкт будівництва на момент укладення договору іпотеки вже існує. Крім того, вказані норми Закону України «Про іпотеку» передбачають автоматичне поширення правового режиму іпотеки об'єкта будівництва на земельну ділянку і навпаки, правовий режим іпотеки земельної ділянки поширюється на об'єкт будівництва.

Початок будівництва окрім часових рамок характеризується також фактичним та юридичним аспектом. Юридичним аспектом є наявність: а) права власності на земельну ділянку, б) всіх дозволів на будівництво та інших документів, які необхідні для будівництва об'єктів нерухомості відповідно до містобудівного законодавства. Фактичним аспектом буде наявність фактичного початку будівництва об'єкта, тобто збудована хоча б частина будівлі (споруди), наприклад, закладено фундамент тощо.

3. Поширення іпотеки на будівлю, що зводиться. Виходячи з аналізу норм чинного законодавства можна дійти наступного висновку. Якщо на

земельній ділянці, яка передана в іпотеку, починається будівництво, то на будинок (будівлю, іншу капітальну споруду) має поширюватися режим земельної ділянки, у тому числі іпотека.

Цей висновок можна пояснити так.

По-перше, до закінчення будівництва об'єкт вважається об'єктом незавершеного будівництва. Відповідно до п. 6 ст. 6 та ст. 16 Закону України «Про іпотеку» об'єкт незавершеного будівництва передається в іпотеку разом із земельною ділянкою, на якій він розташований. Тобто законодавець пов'язує іпотеку об'єкта незавершеного будівництва завжди з іпотекою земельної ділянки, на якій останній зводиться.

По-друге, поширення іпотеки разом із землею і на будівлі (споруди) повною мірою відповідає принципу «єдиної юридичної долі».

По-третє, це є економічно доцільним, оскільки збільшує обсяги «забезпечувальної маси» іпотеки для основного зобов'язання та можливостей щодо розвитку будівництва.

По-четверте, якщо провести аналогію іпотеки будівлі (споруди), що зводиться на вже переданій в іпотеку земельній ділянці, з набуттям права власності на будівлі (споруди), що будуються власником земельної ділянки (ч. 2 ст. 375 ЦК України), то можна дійти до такого висновку. Якщо законодавець вводить правило, за яким власник земельної ділянки набуває право власності на зведені ним будівлі (споруди) та інше нерухоме майно, то чому не повинна поширюватися іпотека на будівлі (споруди), що будуються на земельній ділянці, яка вже перебуває в іпотеці? Вважаю, що може.

Отже, іпотека має поширюватися на будівлі (споруди), які будуються на переданій в іпотеку земельній ділянці. Причому таке поширення повинно відбуватися «автоматично».

У випадку коли іпотекодержатель дозволяє при укладенні іпотечного договору іпотекодавцю будівництво, в подальшому іпотека буде поширюватися на будівлі (споруди), що будуються на земельній ділянці, яка

знаходиться в іпотеці. Для запобігання будь-яким проблемам сторони мають визначити в договорі певні моменти:

1) відомості, що дозволяють ідентифікувати земельну ділянку (кадастровий номер (обов'язково), цільове призначення земельної ділянки та, як додаток до договору, кадастровий план розташування земельної ділянки);

2) відомості, що дозволяють ідентифікувати об'єкт, що буде будуватися (проектна документація тощо);

3) відомості про дозволи відповідних уповноважених органів на здійснення будівництва.

Важливо звернути увагу на закріплену в ч. 6 ст. 6 Закону України «Про іпотеку» суперечливу норму, що об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці, вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об'єкта незавершеного будівництва. Вказана норма суперечить статтям 5, 6 і 16 Закону України «Про іпотеку».

Так, якщо уявити ситуацію, за якої власник земельної ділянки, переданої в іпотеку, надає її в оренду для будівництва іншій особі, то виходить, що об'єкт будівництва відповідно до п. 6 ст. 6 Закону України «Про іпотеку», власником якого є орендар земельної ділянки, переданої в іпотеку іншою особою, також автоматично стає предметом іпотеки. Постає питання: чому об'єкт будівництва, власником якого є особа, яка жодного стосунку не має до передачі в іпотеку земельної ділянки, повинен бути обтяжений іпотекою? У даному разі не можна поширювати правовий режим іпотеки земельної ділянки на об'єкт, що будується на цій земельній ділянці. Лише у разі звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку новим власником земельної ділянки повинні бути забезпечені власнику об'єкта будівництва такі ж умови оренди земельної ділянки, які надавалися йому іпотекодавцем земельної ділянки. Тому вважаю за необхідне, виходячи з зазначеного, норму ч. 6 ст. 6 Закону України «Про іпотеку» слід виключити.