

УДК 347.27

Ю. Ходико, кандидат юридичних наук, асистент кафедри цивільного права № 1 Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

Принципи «єдиного об'єкта» та «єдиної юридичної долі» у відносинах іпотеки земельних ділянок

У статті автором розглядаються питання застосування принципів «єдиного об'єкта» і «єдиної юридичної долі» при здійсненні іпотеки земельних ділянок. Проаналізовано українське законодавство, наукові дослідження, зроблені ґрунтовні висновки, які мають як теоретичне, так і практичне значення щодо зазначеного питання.

Ключові слова: іпотека, земельна ділянка, іпотека земельних ділянок.

Об'єктом іпотеки може бути не лише власне земельна ділянка, а й земельна ділянка, «обтяжена» розташованим на ній іншим нерухомим майном, зокрема, будівлями, спорудами тощо.

Метою цієї статті є дослідження питання застосування принципів «єдиного об'єкта» та «єдиної юридичної долі» у відносинах іпотеки земельних ділянок на засадах наукової обґрунтованості та практичної доцільності.

У статті 181 ЦК України [1] та ст. 1 Закону України «Про іпотеку» [2] при визначенні поняття нерухомої речі вказується на фізичний зв'язок будівлі (споруди) із землею, проте нічого не зазначається про юридичний зв'язок. Законодавець не надає жодного юридичного значення «юридичного зв'язку» земельної ділянки та розташованого на ній об'єкта.

Н. Фішер вказує на два напрями, якими можна скористатися при регулюванні цивільно-правового обороту земельної ділянки та будівель (споруд), розташованих на ній. Перший: погодитися з існуванням права власності на два окремих об'єкти, які фактично разом утворюють функціональну єдність («єдиної юридичної долі» земельної ділянки та об'єкта, розташованого на ній). Другий напрям полягає в тому, щоб з'єднати земельну ділянку та об'єкти, розташовані на ній, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення і, утворюючи їх функціональну єдність, у правовому сенсі розглядати як

один єдиний об'єкт, відносно якого може бути встановлено тільки одне право власності (тобто не бути об'єктом різних прав) («єдиного об'єкта» земельної ділянки та об'єкта, розташованого на ній) [3, с. 73].

З огляду на вищевикладене для іпотечних правовідносин було б правильним у розвитку національного законодавства приєднатися до другого напрямку — єдиного об'єкта, оскільки земельна ділянка та об'єкти, розташовані на ній, переміщення яких є неможливим, без їх знецінення та зміни їх призначення, є фактично (в фізичному сенсі) складовими частинами однієї нерухомої речі. Крім того, саме фізичні властивості об'єкта (зв'язок будівель (споруд) із землею) повинні формувати їх правовий режим, а не навпаки.

Про необхідність побудови законодавства на принципі «єдиного об'єкта», зокрема, наголошує і К. І. Скловський, зазначаючи, що з практичної точки зору існування двох незалежних один від одного власників на одну неподільну нерухомість може бути допустимим лише до того часу, поки ці права власності перебувають у сплячому, фіктивному стані, позбавлені правомочності розпорядження, тобто допоки заборонений оборот нерухомості [4, с. 499]. Земля фізично без будівлі, споруди може існувати самостійно, проте уявити самостійне функціонування споруди, будівлі у відриві від земельної ділянки неможливо. Немає логіки в тому, що складові частини однієї речі, які фізично та механічно взаємопов'язані між собою, можуть відчужуватися окремо, тобто фактично на існуючий фізично єдиний об'єкт нерухомості однією особою набувається два права. Це суперечить одному з головних принципів речового права «одна річ — одне право». Майнові права на будівлю, споруду повинні залежати від наявності майнових прав на земельну ділянку, на якій розташовані будівля, споруда. При різномірності речових прав на земельну ділянку та будівлю, споруду на ній, повноваження власника земельної ділянки стають «паралізованими», а сама земельна ділянка втрачає значення як об'єкт цивільного обороту. Це позначається, у свою чергу, на рівні «забезпечувального ефекту» іпотеки як способу забезпечення виконання зобов'язання.

Справедливо зазначає Є. В. Максимова, що чинне законодавство розглядає земельні ділянки та будівлі, з одного боку, як самостійні об'єкти, що обертаються незалежно один від одного і можуть мати різні правові режими, а з другого — як фізично та юридично пов'язані між собою види нерухомого майна [5, с. 34].

Аналіз положень статей 6, 16 Закону України «Про іпотеку» та ч. 1 ст. 120 Земельного кодексу України (ЗК України) [6] дає всі підстави говорити про те, що національне законодавство України розвивається у напрямі визнання принципу «єдиної юридичної долі». Виходячи з економічних та правових реалій, які існують у нашій державі, реалізація принципу «єдиної юридичної долі» у розвитку законодавства щодо нерухомих речей, зокрема і в іпотечних правовідносинах, є достатньо виправданою. Утім його здійснення повинно стати певним перехідним етапом у реалізації принципу «єдиного об'єкта».

Є певні проблеми на шляху формування цивільного обороту нерухомості, зокрема іпотеки за принципом «єдиного об'єкта». По-перше, значна кількість будівель, споруд перебуває у власності осіб, які не є власниками земельних ділянок. По-друге, численна кількість будівель та споруд належить особам, що не мають належним чином оформлених речових або зобов'язальних прав на земельні ділянки, де розташовані об'єкти. По-третє, деякі об'єкти розташовані на земельних ділянках, які обмежені в обороті або взагалі вилучені з обороту, тощо.

У свою чергу, слід відзначити, що негативним наслідком принципу «єдиної юридичної долі», яким пішло національне законодавство, є встановлення «балансу інтересів» та прав на об'єкти як у здійсненні правового регулювання у вказаній сфері, так і практичного застосування норм, оскільки ми зіштовхуємося з колізією прав власника земельної ділянки та власника об'єкта, розташованого на останній.

Якщо детально проаналізувати ст. 6 Закону України «Про іпотеку», то можна побачити, як у чинному законодавстві реалізується принцип «єдиної юридичної долі». Так, якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом із будівлями (спорудами), на якій вони розташовані. І навпаки, якщо в іпотеку передаються будівлі (споруди), розташовані на земельній ділянці, які належать іпотекодавцю на праві власності, то іпотечці підлягають будівлі (споруди) разом із земельною ділянкою.

Якщо ж сторони уклали договір іпотеки і його предметом передбачили, наприклад, будівлю (споруду) без земельної ділянки, на якій вона розташована, то в даному разі слід розуміти, виходячи з положень норми наведеного вище закону, що іпотека на цю земельну ділянку все одно поширюється. Нотаріус не повинен посвідчувати лише іпотеку будівлі (споруди). Крім того, реєстрація обтяження іпотекою в реєстрі

повинна бути як на будівлю (споруду), так і на земельну ділянку, на якій розташована остання. Для неухильного дотримання цього законодавчого положення на практиці доцільним було б, щоб іпотечні договори, в яких не дотримано вимог єдності іпотеки земельної ділянки та будівель (споруд), розташованих на ній єдиним власником, такі договори визнавалися нікчемними.

Інакше законодавець регулює відносини, в яких власники земельної ділянки та будівлі (споруди) є різними.

Якщо в іпотеку передається земельна ділянка, яка належить власнику будівлі (споруди) на праві оренди, то в разі звернення стягнення новий власник земельної ділянки зобов'язаний надати власнику будівлі (споруди) такі ж умови користування земельною ділянкою. І відповідно, навпаки, якщо в іпотеку передається будівля, розташована на земельній ділянці, що перебуває у власника будівлі в оренді, у разі звернення стягнення новий власник будівлі набуває прав і обов'язків іпотекодавця за правочином, яким встановлено умови оренди цієї земельної ділянки. У такому випадку слід погодитися з постановою Вищого господарського суду України від 25.06.2008 № 18/244, в якій суд зазначив, що при передачі в іпотеку будівлі (споруди) відповідна земельна ділянка, на якій розташований предмет іпотеки, передається в іпотеку лише у разі, якщо вона належить іпотекодавцю на праві власності. Якщо ж ця земельна ділянка належить іншій особі та була передана іпотекодавцю в оренду (користування), вказана земельна ділянка в іпотеку не передається. У даному випадку іпотека поширюється на земельну ділянку в частині захисту прав нового власника предмета іпотеки (будівлі, споруди) щодо оренди (користування) цією земельною ділянкою [7].

Тобто «автоматично» на право оренди земельної ділянки при іпотеці будівлі іпотека не поширюється. Із вищевикладеного можна зробити висновок, що при іпотеці фізично єдиного об'єкта (земельної ділянки та будівлі (споруди), розташованої на цій земельній ділянці і невід'ємно пов'язаної з нею) відбувається його «юридичне розщеплення», що не відповідає фізичним властивостям вказаного об'єкта.

У законі визначається питання іпотеки лише земельних ділянок і розташованих на них будівель (споруд) (статті 6, 16 Закону України «Про іпотеку»). Водночас на практиці 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 застосовуються положення частин 4, 5 ст. 6 та ст. 16 Закону України «Про іпотеку», оскільки 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, або право оренди, що дозволяє будувати; 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 такого 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 «єдиного об'єкта».

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 такого висновку. Якщо законодавець уводить 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 іпотечі. 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 із зазначеного, норму ч. 6 ст. 6 Закону України «Про іпотеку» слід виключити.

Таким чином, можна зазначити, що чинне законодавство України у сфері іпотеки земельних ділянок потребує подальшого вдосконалення, а саме вибору концептуальної моделі, за якою ця сфера іпотечних правовідносин буде розвиватися. Найбільш виправданою є модель, побудована на принципі «єдиного об'єкта».

Список використаної літератури

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відом. Верхов. Ради України. — 2003. — № 40/44. — Ст. 356.
2. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV // Відом. Верхов. Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
3. Фишер Н. Единство земельных участков и расположенных на них зданий в немецком вещном праве / Н. Фишер // Государство и право. — 2006. — № 11. — С. 70–75.
4. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве : учеб.-практ. пособие / К. И. Скловский. — 2-е изд. — М. : Дело, 2000. — 512 с.
5. Максимова Е. В. Переход прав на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение / Е. В. Максимова // Экол. право. — 2004. — № 5. — С. 33 — 39.
6. Земельный кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України. — 2002. — № 3/4. — Ст. 27.
7. Постанова Вищого господарського суду України від 25.06.2008 р. № 18/244 [Електронний ресурс] // Вищий господарський суд України : офіц. веб-сайт. — Режим доступу: http://arbitr.gov.ua/docs/28_1996760.html. — Заголовок з екрана.

Стаття надійшла до редколегії 01.02.2013.

Ходько Ю. Принципы «единого объекта» и «единой юридической судьбы» в отношениях ипотеки земельных участков

В статье автором рассматриваются вопросы применения принципов «единого объекта» и «единой юридической судьбы» при осуществлении ипотеки земельных участков. Проанализировано украинское законодательство, научные исследования, сделаны основательные выводы, которые имеют как теоретическое, так и практическое значение относительно указанного вопроса.

Ключевые слова: ипотека, земельный участок, ипотека земельных участков.

Khodyko Y. The principles of «integral legal object» and «single legal fate» in land plot mortgage

In the article the author examines a question of «integral legal object» and «single legal fate» principles in land plot mortgage. The Ukrainian legislation, historical and foreign experience analyse in relation to the outlined question. Proposed introduction of amendments to existing legislation.

Keywords: mortgage, land plot, land plot mortgage.