

## ПИТАННЯ ТЕОРІЇ

УДК 347.27:347.214.1

### ИПОТЕКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК ОСОБЫЙ ВИД ЗАЛОГА

**Кизлова Елена Сергеевна**

доктор юридических наук, доцент, заведующая кафедрой гражданского и хозяйственного права и процесса Международного гуманитарного университета

Ипотека – это особый вид залога, где в качестве объекта выступает недвижимое имущество. Однако, существуют случаи, установленные законодательством Украины, при которых, ипотека возникает на объекты, которые за своими физическими естественными свойствами относятся к движимому имуществу, но нормы законодательства на них распространяется режим недвижимого имущества.

Ч. 1 ст. 181 Гражданского кодекса Украины (далее – ГК Украины) [1] определяет, что к недвижимым вещам принадлежат земельные участки, а также объекты, расположенные на земельном участке, перемещение которых представляется невозможным без их обесценивания и изменения назначения. В настоящее время эта норма не отвечает потребностям общества и, по нашему мнению не отвечала им даже на момент принятия ГК Украины.

В науке гражданского права делятся дискуссии относительно понятия категории «недвижимое имущество». Невзирая на то, что разделение имущества на движимое и недвижимое закреплено в гражданском законодательстве большинства стран мира, в отечественной гражданско-правовой доктрине нет единой мысли о понятии категории «недвижимость» и критериев отнесения к ней. Четкий законодательный критерий разделения имущества на движимое и недвижимое крайне необходим. Ведь при бессистемном отнесении различных видов имущества к категории «недвижимого» возникает вопрос об условности понятия данной категории. С практической точки зрения это недопустимо, поскольку законодательство устанавливает различные правовые режимы движимого и недвижимого имущества.

В юридической науке сложились три теории понятия «недвижимости». Первая, наиболее распространенная предлагает признавать недвижимость вещи, которые имеют крепкую связь с землей

(К. Победоносцев, Е. Васильковский, Ю. Гамбаров). Представители второй концепции (Г. Шершеневич, К. Малишев, И. Францессон) ссылаясь на судебную практику в свое время, предлагали при определении признаков недвижимости руководствоваться критерием «наличия юридической связи прав владельца строения с землей, на котором оно построено», считая, что не надо признавать недвижимостью сооружения, построенные на чужой земле и временные. Существовала и промежуточная мысль, согласно которой можно выделить и третью теорию. Ее представители – А. Вормс, В. Ельяшевич и А. Думашевский. По их мнению, сооружения, построенные на чужой земле в силу обязательственного права необходимо считать вещами движимыми, а строения, созданные в силу вещного права на эту землю, – недвижимыми вещами. Последняя теория может найти в современных правовых системах как сторонников, так и оппонентов, но, по нашему мнению очень трудно не считать недвижимостью здание, которое возведено на земле, взятой в долгосрочную аренду, например на 90 лет.

Некоторые юристы устанавливают, что выбранный законодателем критерий для разграничения движимого и недвижимого имущества – возможность перемещения имущества без его обесценивания и изменения его назначения – является недостаточным для определения сферы действия Закона Украины «Об ипотеке» от 5 июня 2003 г., № 898 – VI [4]. Поэтому, отмеченный критерий следует дополнить специальными законодательными положениями о том, что временные здания и сооружения к категории недвижимого имущества не принадлежат. Следует также решить вопрос о возможности отнесения к движимому имуществу коммуникаций, дорог, тротуаров, предполагая, что эти объекты охватываются законодательным определением понятия недвижимого имущества,

но их техническая инвентаризация на это время де-факто не осуществляется [5].

Некоторые вещи остаются вне влияния нормы ст. 181 ГК Украины. Например: срубы, курортные дома, вагончики для отдыха и т. п. А во-вторых, технологии перемещения недвижимости применялись в мире еще с 1455 г. когда Аристотель Фьораванти перенес колокольню церкви Санта-Мария Маджорне со всеми звонами больше чем на 10 м. В 1934 г. инженер Кирлан передвинул в Макеевке кирпичное двухэтажное здание почты весом 1300 т. Возможно, авторы ст. 181 ГК Украины по-другому понимают «невозможность перемещения без их обесценивания и изменения назначения», но в настоящее время необходимо констатировать возможность пересмотра положений, которые регулируют отмеченные отношения.

Некоторые юристы и экономисты пытаются понять природу недвижимости раскрыв физическое, экономическое и правовое содержание.

На определение юридического деления вещей на движимые и недвижимые обращал внимание Д. И. Мейер, который устанавливал, что «недвижимое имущество по нашему законодательству – земли, дома, заводы и т. д.; движимое – мореходные и речные суда, книги, карты, инструменты, скот, хлеб сжатый и молотый и так далее. Словом, разделение имущества на движимое и недвижимое, принятое законодателем, отвечает природе вещей: все имущество, которое по природе своей оказывается движимым и недвижимым, признается таким и законодательством [3].

Однако, отсутствует необходимость в том, чтобы юридическое разделение имущества на движимое и недвижимое совпадало с физической возможностью перемещения вещей в пространстве: в области права такое разделение имущества имеет то значение, что одни определения связываются с вещами недвижимыми, иные с вещами движимыми; но имущество, которое признается по закону недвижимым, недвижимо по своей природе или оно движимое – это все равно; и если, например, законодательство найдет необходимым какое-то определение, которое касается недвижимого имущества, распространить и на имущество движимое, то определение это будет применяться и к движимому имуществу, и наоборот [3].

Относительно движимого имущества, то ч. 2 ст. 181 ГК Украины относит к нему вещи, которые можно свободно перемещать в пространстве. На такие виды движимого имущества (по физическим свойствам) как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты ГК Украины устанавливает правовой режим недвижимого имущества, но, в соответствии с п. 2 ст. 1

Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений» от 1 июля 2004 года № 1952 – IV на эти объекты не распространяется правовой режим государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество.

Таким образом, возникает юридическая коллизия – залог воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов регулируется по правилам недвижимости (ипотеки), а процедура регистрации залога данного имущества (вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений) происходит как движимых вещей.

В России термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в законодательстве времен правления Петра I в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования движимого и недвижимого имущества». Под недвижимым имуществом понимались земля, угодья, здания, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому также относились полезные ископаемые, которые находятся в земле и разные строения, которые возносятся над землей, а также построенные под ней, например: шахты, мосты, дамбы.

Российское законодательство XIX – нач. XX вв., в Своде гражданских законов делило имущество на «всякого рода недвижимые, движимые, раздельные, нераздельные, благоприобретенные и родовые». Ст. 384 Свода ... относил к недвижимому имуществу земли, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».

Гражданский кодекс Российской Федерации относит к недвижимому имуществу земельные участки, участки недр, выделенные водные объекты и все, что тесно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многовековые насаждения, здания и строения. (ст. 103 ГК РФ) [2].

Юридическими особенностями разграничения движимого и недвижимого имущества, является законодательное закрепление и оформление прав на такие виды имущества. Природа прав на землю и другого недвижимого имущества, включая ипотеку, и другие виды прав, которые применяются для обеспечения погашения ссуды, в основе своей отличается от прав на движимое имущество, и, следовательно, метод поиска этих прав и оценки относительных приоритетов требует создания и ведения реестра недвижимого имущества, который будет отличаться от реестра движимого имущества. Суть обеспечения недвижимым и движимым имуществом много общего, из чего можно сделать вывод, что для них следует создать



ставляют ГК Украины 2003 г., Закон Украины «О залоге» 1992 г. Кодексом торгового мореплавания (КТМ) Украины 1995 г., Закон Украины «Об ипотеке» 2003 г.

Ипотека морских судов непосредственно предусмотрена главой 9 КТМ Украины. Предметом ипотеки может быть любое судно или судно, которое строится, зарегистрировано в Государственном судовом реестре Украины или Судовой книге Украины. КТМ Украины в ст. 15 признает судно как самоходное или несамоходное плавучее сооружение, которое используется для признанной цели. В соответствии со ст. 366 КТМ Украины нотариальное удостоверение договора ипотеки морских торговых судов должно быть за местом регистрации судна в Государственном судовом реестре Украины или в Судовой книге Украины [6].

Специальные Кодексы закрепляют, прежде всего, понятие этих объектов. Воздушный кодекс Украины от 4 мая 1994 р. регламентирует в ст. 15, что воздушное судно – это летательный аппарат, который держится в атмосфере за счет его взаимодействия с воздухом, отличающегося от взаимодействия с воздухом, отбитым от земной поверхности, и способен маневрировать в трехмерном пространстве. Согласно ВК Украины воздушные суда разделяются на государственные, гражданские и экспериментальные. Гражданские воздушные суда подлежат обязательной регистрации и могут быть зарегистрированы только в одном государстве.

Гражданскому воздушному судну, занесенному в государственный реестр воздушных судов Украины, выдается регистрационное удостоверение, которое является фактом признания его национальной принадлежности.

Государственные воздушные суда подлежат регистрации в реестре государственных воздушных судов Украины. Правила регистрации государственных воздушных судов Украины устанавливает Министерство обороны Украины. Правила регистрации гражданских воздушных судов в Украине утверждены приказом Госавиаслужбы от 31.01.2006 г. № 67, используются ее специалистами, а также владельцами, арендаторами или пользователями для регистрации (перерегистрации) воздушных судов в государственном реестре гражданских воздушных судов Украины. Кроме того, Правила устанавливают, что запись о залоге воздушных судов должна быть сделана в Журнале учета залогов на воздушные суда (п.п. 2.10 Правил регистрации гражданских воздушных судов в Украине), ведение которого по-

ложено на Главную инспекцию из безопасности полетов гражданских воздушных судов.

Закон Украины «О космической деятельности» от 15.11.1996 г. закрепляет определение объектов космической деятельности. Ст.1 закона определяет, что объекты космической деятельности (космическая техника) – материальные предметы искусственного происхождения, которые проектируются, изготавливаются и эксплуатируются как в космическом пространстве (космический сегмент, космическая инфраструктура), так и на поверхности Земли (наземный сегмент, наземная инфраструктура) с целью исследования и использование космического пространства. Ст.ст. 12-13 Закона устанавливают правила относительно условий пользования объектами космической деятельности это сертификация и регистрация этих объектов. Любой объект космической деятельности в Украине подлежит сертификации на соответствие требованиям эксплуатационной пригодности, установленным действующими в Украине нормативными документами, из оформлением сертификата соответствия.

Необходимо отметить, что согласно ст. 2 Договора о принципах деятельности государств по исследованию и использованию космического пространства, включая Луну и другие небесные тела (1967 р.), прямо предусмотрено, что космическое пространство, Луна, другие небесные тела не подлежат присвоению ни путем провозглашения на них суверенитета, ни путем использования или оккупации, ни какими-либо другими способами.

Кроме того, основным нормативным актом, в случае применения объектов космической деятельности является положение Постановления ВР Украины «О праве собственности на отдельные виды имущества» от 17 июня 1992р., которое устанавливает ограничение по кругу субъектов, которые могут иметь право собственности на отдельные виды имущества. Да, ракетно-космические комплексы, согласно п. 1 Перечня видов имущества, которое не может находиться в собственности граждан, общественных объединений, международных организаций и юридических лиц других государств на территории Украины является правом собственности государства Украина. То есть, возникает или коллизия норм гражданского законодательства или устанавливается ограничение относительно круга лиц, которые могут быть участниками ипотечных правоотношений, где в качестве предмета выступают объекты космической деятельности. Этот вопрос следует урегулировать нормами гражданского, космического права.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Украины от 16 января 2003 г. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации : ч. 1 и 2. — офиц. Текст на 1.02.1999 / Министерство юстиции Российской Федерации. — М. : Норма-Инфра-М. — 1999. — 555 с.
3. Мейер Д. И. Русское гражданское право. Чтения Д. И. Мейера / Д. И. Мейер ; изд-е по записям слушателей под ред. А. И. Валуа. — СПб. : Типография Д. В. Чичинадзе, 1902. — 676 с.
4. Об ипотеке : Закон України від 5 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 9. — Ст. 313.
5. Чанишева А. Р. Ипотечні цивільні правовідносини : моногр. / А. Р. Чанишева. — О. : Фенікс, 2009.
6. Кізлова О. С. Ипотека морських суден як самостійний вид застави / О. С. Кізлова // Міжнародна науково-практична конференція молодих вчених «П'ять осінні юридичні читання» : тези доп. — Хмельницький. — 2006. — С. 153 — 155.

## АНОТАЦІЯ

**Кізлова О.С. Ипотека рухомого майна як особливий вид застави. — Стаття.**

Дана стаття присвячена аналізу категорій «рухоме» та «нерухоме» майно у контексті дослідження інституту іпотеки. Розглядаються основні положення та поняття рухомого та нерухомого майна як предмета іпотеки.

**Ключові слова:** рухоме майно, нерухоме майно, іпотека, предмет іпотеки.

## АННОТАЦИЯ

**Кизлова Е.С. Ипотека движимого имущества как особый вид залога. — Статья.**

Данная статья посвящена анализу понятий «движимое» и «недвижимое» имущество в контексте исследования института ипотеки. Рассматриваются основные положения и понятие движимого и недвижимого имущества как предмета ипотеки.

**Ключевые слова:** движимое имущество, недвижимое имущество, ипотека, предмет ипотеки.

## SUMMARY

**Kizlova E.S. Analysis of the concepts of «movable» and «immovable» property in the context of the institution of collateral. — Article.**

This article analyzes the concepts of «movable» and «immovable» property in the context of the research institute of the collateral. An outline of the concept of real and personal property as collateral.

**Keywords:** real estate, immovable estate, mortgage collateral.