

34. *Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар* / За заг. ред. Є. О. Харитонова. – [вид. 3-є, перероб. та допов.]. – Х.: ТОВ «Одісей», 2007. – 1200 с.

35. *Чанпел проти Сполученого Королівства: Рішення ЄСПЛ від 30 березня 1989 р.* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.coe.kiev.ua/putivnn/f_013.htm.

36. *Шишка Р. Б.* Теорія об'єктів цивільних прав / Р. Б. Шишка // Збірка доповідей та тез повідомлень на засіданнях круглого столу «Об'єкти цивільного права» (16–17 жовтня 2009 р., м. Сімферополь), КрІОІ, ОДУВС, НУДПС України. – Сімферополь, 2009. – 94 с.

The article investigates the object property «home» from a position understanding it as a property and non-property, which has a manifestation of a person's implementation the rights to housing. The position advocated the recognition of «home» is not only a good property and non-property, and separating the private sphere special person, whose elements are its immunity and protection from unauthorized penetration other persons and non-interference in private life.

В статтє исследується имуцественный объект «жилье» с позиции понимания его как имуцественного, так и неимуцественного блага, что имеет проявление в реализации человеком права на жилье. Отстаивается позиция о признании «жилья» не только имуцественным, но и неимуцественным благом, что отделяет особую частную сферу личности, элементами которой являются его неприкосновенность и защита от несанкционированного проникновения в него других лиц и невмешательства в частную жизнь.

ЗАСТАВА МАЙНОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Корнієнко Ю. І.,

науковий співробітник відділу проблем приватного права

НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

Статтю присвячено дослідженню особливостей правового регулювання окремих питань застави (іпотеки) майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва.

Ключові слова: майнові права на об'єкт незавершеного будівництва, застава майнових прав, договір іпотеки.

Загальні та спеціальні теоретичні проблеми застави достатньо досліджені в цивільно-правовій науці, що представлено, зокрема, в низці сучасних дисертаційних робіт таких науковців, як: А. А. Герц, М. Б. Гончаренко, О. С. Козлова, І. Й. Пучковська, Т. С. Шкрум та інші. Але застава майнових прав предметом наукових інтересів виступає значно рідше, хоча вона також досліджувалася й на дисертаційному рівні С. В. Ніжним, С. І. Шимон, а також в інших працях науковців, таких як: І. В. Спасибо-Фатєєва, В. В. Смирнова, А. Р. Чанишева та ін. [1, с. 570], що, зазвичай, обумовлює актуальність та невщухаючий науковий інтерес до питань заставних правовідносин в цілому і застави майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва зокрема.

Метою даної статті є виявлення особливостей правового регулювання окремих питань застави (іпотеки) майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва.

Звісно, теоретичні конструкції, які використовуються для розкриття природи класичної застави, втрачають свою однозначність при спробі застосувати їх до застави майнових прав.

Правовідносини у сфері застави нерухомості (іпотеки) регулюються Законом України «Про іпотеку», за яким законодавство України про іпотеку базується на Конституції України та складається з ЦК України, ГК України, інших нормативно-правових актів, а також міжнародних договорів України; Законом України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», який регулює відносини у системі іпотечного кредитування, перетворення платежів за іпотечними активами у виплати за іпотечними сертифікатами із застосуванням механізмів управління майном, і частково Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», який установлює обов'язковість іпотеки при забезпеченні договорів між забудовником і стороною, яка фінансує будівництво.

Так, загальновідомо, що за змістом ч. 1, 3 ст. 575 ЦК України іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи; правила про іпотеку землі та інші окремі види застав встановлюються законом. Згідно з ч. 1 ст. 576 ЦК України предметом застави може бути будь-яке майно (зокрема річ, цінні папери, майнові права), що може бути відчужене заставодавцем і на яке може бути звернене стягнення.

Предметом іпотеки також може бути об'єкт незавершеного будівництва 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.

Частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі і реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості, якщо інше не встановлено законом. Іпотека поширюється на частину об'єкта нерухомого майна, яка не може бути виділеною в натурі і була приєднана до предмета іпотеки після укладення іпотечного договору без реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості.

Водночас поняття «іпотека майнових прав» і регулювання відносин при передачі в іпотеку майнових прав у Законі України «Про іпотеку» відсутні. Стаття 5 зазначеного Закону не визначає майнові права як предмет іпотеки.

Майнові права на об'єкт незавершеного будівництва віднесені до предмета іпотеки згідно із Законом України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25 грудня 2008 року № 800-VI, яким були внесені зміни до законодавчих актів України, у тому числі до Закону України «Про іпотеку».

Відповідно до ст. 190 ЦК України майном як особливим об'єктом вважаються річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Майнові права є неспоживною річчю та визнаються речовими правами.

С. І. Шимон зазначає, що можна виділити такі види застави майнових прав:

- 1) застава майнового права вимоги;
- 2) застава права строкового користування чужим майном (в тому числі права оренди);
- 3) застава майнових прав інтелектуальної власності;
- 4) застава частки в підприємницькому товаристві;
- 5) застава майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва [1, с. 569].

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» дає визначення поняття «майнові права», які можуть оцінюватися як будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги (ст. 3 Закону).

Як зазначено в постанові Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 30 січня 2013 року, майнові права на нерухомість, що є об'єктом будівництва (інвестування), не є речовими правами на чуже майно, оскільки об'єктом цих прав не є «чуже майно», а також не є правом власності, через те що об'єкт будівництва (інвестування) не існує на момент встановлення іпотеки, а тому не може існувати й право власності на нього.

Отже, майнове право, яке можна визначити як «право очікування», є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав. Майнове право – це обмежене речове право, за яким власник цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна, та яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому.

Стаття 5 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» установлює, що іпотека виникає відповідно до цього Закону та Закону України «Про іпотеку» щодо нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва та майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено.

Іпотекодавцем за іпотечним договором, предметом іпотеки за яким є майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено, може бути забудовник – особа, яка організовує спорудження нерухомості для власних потреб чи для передачі її у власність іншим особам, або особа, власністю якої стане ця нерухомість після завершення будівництва (ч. 7 ст. 5 Закону).

Правовий аналіз положень ЦК України, законів України «Про іпотеку» та «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» надає можливість дійти висновку про те, що майнове право, яке є предметом іпотечного договору, – це обумовлене право набуття в майбутньому прав власності на нерухоме майно (право під відкладальною умовою), що виникає тоді, коли виконані певні, але не всі правові передумови, що є необхідними й достатніми для набуття речового права.

Варто погодитись із правовою позицією Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України щодо показової справи № 6-168цс12. Із матеріалів справи – у червні 2011 року ОСОБА 1, ОСОБА 2 звернулись до суду з позовом до товариства з обмеженою відповідальністю «Екобуд» (далі – ТОВ «Екобуд»), публічного акціонерного товариства «Акціонерний комерційний банк «Київ» (далі – ПАТ «АКБ «Київ») про визнання договору іпотеки майнових прав частково недійсним та зобов'язання вчинити певні дії.

Зазначали, що 28 липня 2005 року між ними (замовники) і ТОВ «Екобуд» (підрядник) укладено договір будівельного підряду (далі – Договір будівельного підряду), за яким підрядник зобов'язався у порядку та на умовах, визначених цим договором, на свій ризик виконати за завданням замовника з використанням своїх матеріалів і устаткування роботи, указані в п. 1.1 цього договору, зокрема будівництво двокімнатної квартири НОМЕР_1 загальною площею S_1 на чотирнадцятому поверсі АДРЕСА_1 у м. Києві, а замовник зобов'язався прийняти й оплатити ці роботи.

За умовами укладеного договору замовник здійснює протягом трьох банківських днів стовідсоткову передоплату за виконання указаних робіт.

З метою забезпечення виконання основного зобов'язання позичальника за кредитним договором, укладеним 12 вересня 2007 року між акціонерним комерційним банком «Київ» (далі – АКБ «Київ») і ТОВ «Екобуд», 18 вересня 2007 року між АКБ «Київ» (іпотекодержатель) та ТОВ «Екобуд» (іпотекодавець) було укладено іпотечний договір майнових прав (далі – Договір іпотеки), за яким іпотекодавець передав в іпотеку іпотекодержателю належні йому майнові права на отримання у власність нерухомості, яка будуватиметься, а саме: майнові права на квартири загальною площею S_2, які знаходяться за адресою: м. Київ, АДРЕСА_1 та указані в додатку № 1, що є невід'ємною частиною Договору іпотеки. Після завершення будівництва та отримання правостановлюючих документів на зазначене нерухоме майно, предметом іпотеки будуть квартири, майнові права на які за цим договором є предметом іпотеки.

Посилаючись на те, що станом на 3 серпня 2005 року ними повністю сплачені кошти за об'єкт будівництва за Договором будівельного підряду і вони є володільцями (власниками) майнових прав на квартиру НОМЕР_1 АДРЕСА_1 у м. Києві, а тому ТОВ «Екобуд» не мало права розпоряджатися майновими правами на вказану квартиру та передавати їх в іпотеку, просили: визнати недійсним Договір іпотеки в частині передачі в іпотеку майнових прав на зазначену квартиру; зобов'язати приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу ОСОБА_4 зняти заборону відчуження об'єкта нерухомого майна – майнових прав на спірну квартиру, накладену у зв'язку з посвідченням Договору іпотеки, вилучити запис з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо майнових прав на цю квартиру та змінити запис у Державному реєстрі іпотек про обтяження іпотекою майнових прав на зазначену квартиру [3].

Ухвалюючи рішення про визнання недійсним договору іпотеки в частині передачі в іпотеку майнових прав на квартиру в незавершеному будівництвом житловому будинку, суд першої інстанції, з яким погодились суди апеляційної та касаційної інстанцій, виходив із того, що договір іпотеки укладений з порушенням вимог ч. 2 ст. 583 ЦК України, оскільки, укладаючи договір іпотеки, іпотекодавець (підрядник за договором будівельного підряду) не був власником предмета іпотеки – майнових прав на квартири, що є об'єктом договору будівельного підряду, та не мав згоди замовників на передачу цих майнових прав в іпотеку. Крім того, договір іпотеки суперечить вимогам ч. 2 ст. 5 Закону України «Про іпотеку», яка в редакції, чинній на момент укладення договору іпотеки, не передбачала, що майнові права на об'єкт незавершеного будівництва можуть бути предметом іпотеки, і дійшов висновку про те, що з урахуванням положень ст. 331 ЦК України до введення об'єкта будівництва в експлуатацію право власності на нього не виникло, тому ТОВ «Екобуд» не мало права передавати його в іпотеку, отже, договір іпотеки не відповідає вимогам закону, що є підставою для визнання його недійсним. Разом із тим у інших справах, які виникли з подібних правовідносин – передачі в іпотеку майнових прав на квартири в незавершеному будівництвом житловому будинку за договором будівельного підряду, суд касаційної інстанції:

а) у рішенні колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 12 вересня 2012 р. дійшов висновку про те, що в зазначених правовідносинах застосуванню підлягає Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», за положеннями якого в редакції, чинній на час укладення спірного договору, іпотека може виникати щодо майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено;

б) в ухвалі суддя Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 27 вересня 2012 р. погодився з висновками судів першої та апеляційної інстанцій про те, що на момент укладення договору іпотеки майнові права на квартири в незавершеному будівництвом житловому будинку між підрядником і банком указані майнові права за договором будівельного підряду належали підряднику, на час укладення зазначеного договору іпотеки замовник не був власником зазначеного об'єкта будівництва, а тому з урахуванням положень ст. 1, 5 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», ст. 23 Закону України «Про іпотеку» підстави для визнання недійсним договору іпотеки в частині передачі в іпотеку майнових прав відсутні [3].

Отже, існує неоднакове застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, а саме: ч. 2 ст. 583 ЦК України, ч. 2 ст. 5 Закону України «Про іпотеку» та ст. 5 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

У правовій позиції Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України зазначено, що майнові права на відповідну квартиру у незавершеному будівництвом житловому будинку, вартість якої була сплачена замовником за договором будівельного підяду, відповідно до положень Закону України «Про іпотеку» у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин, не могли бути предметом застави, а відтак ТОВ «Екобуд» неправомірно передало в іпотеку зазначені майнові права, суди дійшли обґрунтованого висновку про те, що договір іпотеки, який укладено без згоди позивачів на передачу майнових прав на спірну квартиру в іпотеку, є недійсним у силу ст. 203, 215 ЦК України як такий, що укладений з порушенням вимог ч. 2 ст. 583 ЦК України та ст. 5 Закону України «Про іпотеку» у редакції, яка була чинною на час укладення договору іпотеки [3].

Отже, як зазначає Н. С. Кузнєцова, співпраця науковців з судами всіх ланок, постійний моніторинг судової та нотаріальної практики створює підґрунтя для нових цікавих досліджень і слугує як подальшому розвитку цивілістичної науки, так і зміцненню практики правозастосування [5, с. 13].

Чим саме відрізняються майнові права на об'єкти незавершеного будівництва (нерухомості, будівництво якої не завершено) та право власності на об'єкти незавершеного будівництва, виходячи із положень законодавства, викликає чимало запитань. Відповідно до ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» майнові права – будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (право володіння, користування, розпорядження), а також інші специфічні права та право вимоги. Майнові права згідно з цитованим визначенням є такою от амфібією, яка може перетворюватись як на право володіння, користування, розпорядження, так і на право вимоги.

Отже, майнові права на об'єкти незавершеного будівництва складаються з права власності на рухоме майно (використані в процесі будівництва будівельні матеріали), права інтелектуальної власності на проект будівництва та низки прав і вимог, що впливають із договірних зобов'язань. Вид обтяження всіх зазначених прав передбачено ч. 1 ст. 576 ЦКУ, а саме – їх обтяження заставою (іпотекою) [4].

Нині слід ставитися більш відповідально до питання якості та стабільності законодавства в Україні. Прийшов час зрозуміти, що кількість законів не завжди переростає в якість. Інколи буває навпаки, що велика кількість нормативного масиву та перманентних змін і доповнень до нього можуть негативно вплинути на місію стати єдиним та однозначним регулятором суспільних відносин. Досить дивним видається прагнення українських законодавців до перфектизації чинного законодавства, особливо це стосується кодифікованих актів, як слушно зазначає Р. О. Стефанчук. Наприклад, за період короткого часу існування ЦК України до нього було внесено 75 (!) змін та доповнень [2, с. 440], до Закону України «Про іпотеку» – 17 (!), які в переважній більшості є просто незрозумілими для фахівців у сфері цивільного права. Правильно акцентує увагу Р. О. Стефанчук на сумнівних змінах до ст. 190 ЦК України, які не тільки визнали за майновими правами якість неспоживної речі, а й поставили між поняттям «майнове право» та «речове право» знак тотожності, ігноруючи при цьому такі різновиди майнових прав, як зобов'язальні, корпоративні, виключні та інші цивільні права. Правова конструкція застави майнових прав ґрунтується на теорії потенційної речі [1, с. 604]. Застава майнових прав, зокрема, ще тривалий час зумовлюватиме теоретичні спори. Незважаючи на це, слід констатувати, що застава майнового права на об'єкт незавершеного будівництва забезпечується закріпленою в ЦК України нормою, що майнове право є річчю, завдяки чому у відношенні заставленого майнового права внаслідок конститутивного правонабуття виникає право застави (іпотеки) як комплекс повноважень заставодержателя.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин: монографія / С. І. Шимон. – К.: Юрінком Інтер, 2014. – 664 с.
2. Стефанчук Р. О. Актуальні проблеми сучасного цивільного законодавства // Актуальні проблеми приватного права України: збірник статей до ювілею доктора юридичних наук, професора Наталії Семенівни Кузнєцової / Відп. ред. Р. А. Майданик, О. В. Кохановська. – К.: ПрАт «Юридична практика», 2014. – 564 с.
3. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 30 січня 2013 року. – Київ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.scourt.gov.ua/clients/vs.../6-168цс12.doc.
4. Фелів О., Лепіхіна О. Передача в іпотеку об'єктів незавершеного будівництва // Юридична Газета. – 2012. – № 7. – С. 15–16.
5. Кузнєцова Н. Стан і тенденції розвитку цивілістичної науки в Україні. // Право України. – 2014. – № 6. – С. 9–13.

The article studies peculiarities of the legal regulation of certain types of collateral (mortgaged) property rights to object under construction.

Статья посвящена исследованию особенностей правового регулирования отдельных вопросов залога (ипотеки) имущественных прав на объект незавершенного строительства.