Міністерство освіти і науки України

Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

**ОБ’ЄКТ ІПОТЕЧНОГО ПРАВОВІДНОШЕННЯ**

ХОДИКО Юрій Євгенович – кандидат юридичних наук, асистент Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

**Реферат**

**Харків – 2014**

**Мета праці.** Однією з умов стабільного розвитку економічних відносин ринкового типу є забезпечення інвестиційних процесів у державі, а також формування механізму правових гарантій – способів забезпечення виконання зобов’язань. Серед визначальних та найбільш ефективних з них – застава нерухомого майна (іпотека). Ефективність вказаного способу забезпечення виконання зобов’язання передусім пов’язана з особливістю його об’єкта – нерухомого майна. Нерухомість має значну економічну вартість, характеризується стабільністю цивільного обороту та є однією з найбільших економічних складових національного багатства.

Прийняття Закону України «Про іпотеку» та інших нормативних актів, які так чи інакше пов’язані з регулюванням іпотечних відносин, дало можливість окреслити об’єкт іпотечного правовідношення, визначити його особливості та провести відмежування від інших об’єктів цивільних правовідносин. Втім далеко не всі аспекти об’єкта іпотечного правовідношення визначені повною мірою. Існує ціла низка теоретичних та практичних проблем, які потребують свого негайного вирішення.

Визнати вичерпаною проблему правового режиму об’єкта іпотечного правовідношення та його впливу на правовідношення в цілому немає підстав. Між тим саме специфіка об’єкта визначає порядок регулювання іпотечних правовідносин та створює іпотеку як особливий та своєрідний спосіб забезпечення виконання цивільних зобов’язань.

Відсутність комплексного наукового дослідження правових проблем об’єкта іпотеки є перешкодою до подальшого всебічного формування ефективної політики у сфері іпотечних правовідносин, створення іпотеки як надійного способу забезпечення виконання зобов’язань.

Викладене і зумовило мету наукових праць Ходико Ю. Є., а саме розробка теоретичних і практичних питань об’єкта іпотечного правовідношення та його особливостей, формулювання науково обґрунтованих та практично доцільних пропозицій, спрямованих на вдосконалення іпотечного законодавства, формування ефективної системи іпотечних відносин в Україні та створення теоретичної бази для подальших комплексних наукових досліджень.

Для досягнення вказаної мети автором були поставлені такі основні завдання:

– дослідити правову природу іпотечного правовідношення та місце в ньому об’єкта;

– проаналізувати чинне законодавство, що становить сучасну правову базу регулювання об’єкта іпотеки;

– визначити об’єкт іпотечного правовідношення та виокремити його характерні ознаки;

– здійснити співвідношення таких суміжних правових категорій як «об’єкт цивільного правовідношення», «об’єкт іпотечного правовідношення», «об’єкт іпотечного зобов’язання» та «предмет договору іпотеки»;

– провести наукову класифікацію об’єктів іпотечного правовідношення за різними класифікаційними критеріями;

– виділити основні об’єкти іпотечного правовідношення як соціально значущі та проаналізувати особливості їх правового режиму;

– виявити правові колізії та законодавчі прогалини в правовому регулюванні об’єктів іпотечних правовідносин та сформулювати пропозиції щодо вдосконалення чинного іпотечного законодавства, які є оптимальними та найбільш ефективними для реалізації їх в Україні.

***Наукова новизна*** циклу праць «Об’єкт іпотечного правовідношення» полягає в тому, що вони у сукупності є першим в Україні самостійним спеціальним комплексним дослідженням об’єкта іпотечного правовідношення. Наукова новизна характеризується нижченаведеними висновками і положеннями.

Вперше:

* доводиться, що об’єктом іпотечного зобов’язання є певне матеріальне благо (нерухоме майно), а дії зобов’язаної особи (іпотекодавця) розглядаються як юридичний зміст іпотечного зобов’язання. У свою чергу предмет договору іпотеки є ширшим ніж об’єкт іпотечного правовідношення або об’єкт іпотечного зобов’язання і складає: 1) нерухоме майно, яке відповідає визначеним у законі умовам передачі в іпотеку, має ціннісні властивості та певну вартість, за рахунок якої іпотекодержатель може одержати задоволення своїх вимог у разі невиконання іпотекодавцем (боржником) забезпеченого іпотекою зобов'язання; 2) дії іпотекодавця, спрямовані на передачу об’єкта іпотеки іпотекодержателю, наслідком яких є обмеження правомочностей власника щодо володіння, користування та розпорядження об’єктом.

– доводиться, що об’єкт іпотечних правовідносин має складну матеріально-юридичну природу. Виділено дві складові, що характеризують такий об’єкт: 1) матеріальна (фактична); 2) юридична. Матеріальна складова означає, що об’єктом іпотеки є предмет матеріального світу (земельна ділянка та об’єкти, безпосередньо пов’язані із землею, переміщення яких у просторі не є вільнім та пов’язане із певними труднощами), що має певні ознаки (площа, місце розташування тощо). Юридична складова означає, що об’єкт іпотеки має особливий правовий режим (комплекс правових засобів, за допомогою яких визначаються спеціальні правила набуття, володіння, користування та відчуження нерухомих речей).

– доводиться необхідність включення до складу об’єктів іпотечного правовідношення не лише земельної ділянки та об’єктів, розташованих на ній, а й підземних об’єктів.

– введено категорію«квазінерухомість»,якою позначаються фізично рухомі речі, які позбавлені матеріальних характеристик нерухомості (міцного зв'язку із землею) і на які поширено правовий режим нерухомості (повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об’єкти та інші рухомі речі, права на які підлягають державній реєстрації), та надано її теоретичне обґрунтування.

– запропоновано класифікацію об’єктів іпотечного правовідношення за певними критеріями:1) за правовим режимом об’єкта та фактом пов’язаності із землею (фізично нерухомі речі та квазінерухомі речі); 2) за ступенем готовності нерухомого об’єкта (нерухомі об’єкти незавершеного будівництва та завершені нерухомі об’єкти); 3) за оборотоздатністю речей (вільно оборотоздатні, обмежено оборотоздатні, необоротоздатні (вилучені з цивільного обороту)); 4) за своїм фізичним походженням (природою) – нерукотворні нерухомі речі (природна нерухомість) та рукотворні нерухомі речі (штучна нерухомість); 5) залежно від фізичної пов’язаності нерухомої речі із землею (підземні нерухомі речі, наземні нерухомі речі та ті, що не пов’язані із землею); 6) залежно від складності об’єкта – нерухомої речі (складні та прості); 7) за критерієм тілесності – тілесні (матеріалізовані об’єкти) та безтілесні нерухомі речі (майнові права на нерухомість); 8) залежно від функціонального призначення об’єкта (земельні ділянки, житло, об’єкти незавершеного будівництва, квазінерухомість тощо ).

– обґрунтовується, що сервітут зберігає свою чинність у разі передачі земельної ділянки в іпотеку, щодо якої він встановлений.

– доводиться, що іпотека повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних та інших рухомих об’єктів можлива лише за умови реєстрації прав на ці об’єкти в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (визнання їх квазінерухомими). До здійснення такої реєстрації вказані об’єкти належать до рухомих речей, цивільний оборот яких має здійснюватися за правилами, встановленими для рухомих речей з урахуванням їхньої специфіки (заклад).

– доводиться, що до об’єктів іпотеки належать повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об’єкти,що будуються. Передача вказаних об’єктів в іпотеку можлива лише за умови їхньої реєстрації в реєстрі прав на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об’єкти, що будуються.

Набуло подальшого розвитку та аргументації:

– положення щодо доцільністі передачі в іпотеку земельної ділянки або майнових прав на неї разом з наземними та підземними об’єктами нерухомості (як завершеного, так і незавершеного будівництва), які пов’язані із земельною ділянкою міцним зв’язком і переміщення у просторі яких не є вільнім, а також майнових прав на об’єкт незавершеного будівництва. Це зумовлено тим, що земельна ділянка та об’єкти, безпосередньо пов’язані із землею, мають єдиний правовий режим і є складовими частинами однієї речі – єдиного об’єкта (принцип «єдиного об’єкта»).

– положення про те, що земельний сервітут не може виступати самостійним предметом договору іпотеки, оскільки він не має самостійного значення в цивільному обороті, а розглядається як певна юридична властивість земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Єдиним об’єктом іпотеки буде земельна ділянка, щодо якої встановлений відповідний сервітут.

– положення стосовно того, що об’єкт незавершеного будівництва як об’єкт іпотечного правовідношення має складну природу і характеризується як фізичними, так і юридичними ознаками. Фізичною ознакою є міцний зв’язок із земельною ділянкою, внаслідок чого переміщення об’єкта незавершеного будівництва є неможливим без його знецінення та зміни призначення. Юридичною ознакою є відсутність акта прийняття в експлуатацію об’єкта як будівлі (споруди). Наявність цих ознак дає можливість розглядати об’єкт незавершеного будівництва як юридично рухомий, хоча фізично нерухомий об’єкт (сукупність будівельних матеріалів по відношенню до об’єкта, що будується). З правової точки зору об’єкт незавершеного будівництва є нерухомою річчю з моменту його державної реєстрації в реєстрі прав, але до моменту здачі його в експлуатацію.

– положення про те, що застава (іпотека) підприємства як єдиного майнового комплексу є неможливою. У силу принципу «спеціалізації об’єкта» щодо підприємства не може бути встановлений єдиний правовий режим нерухомої речі. Об’єктом заставних правовідносин можуть бути лише окремі, індивідуально визначені об’єкти цивільних прав (земельні ділянки, споруди, товари в обороті та переробці, рухомі речі тощо), що входять до складу підприємства як єдиного майнового комплексу.

***Практична значимість*** одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані в наукових працях Ходико Ю. Є. положення, висновки, пропозиції й рекомендації є вагомим внеском у розвиток сучасних наукових поглядів з питань об’єкта цивільних прав, об’єкта іпотечного правовідношення, предмета іпотечного зобов’язального правовідношення із договору, що є науково обґрунтованими і можуть використовуватись:

– у науково-дослідницький сфері як підґрунтя для подальших наукових розвідок у напряму вдосконалення і розвитку об’єкта іпотечного правовідношення, його специфіки та впливу останнього на формування інституту іпотеки як способу забезпечення виконання зобов’язання;

– у законопроектній роботі – при розробці змін та доповнень для вдосконалення чинного законодавства України у сфері регулювання іпотечних правовідносин, а саме внесення змін та доповнень до Цивільного кодексу України, Закону України «Про іпотеку», Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операції з нерухомістю», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

–у навчальному процесі – при викладенні цивільно-правових дисциплін, практичних спецкурсів у сфері іпотеки, правочинів з нерухомістю та підготовці підручників, навчальних посібників, методичних рекомендацій з курсів «Цивільне право» і «Договірне право в умовах ринкової економіки», а також при розробці текстів лекцій і навчально-методичних матеріалів до семінарів і практичних занять із цих дисциплін.

***Загальна кількість публікацій.*** Основні результати наукового дослідження опубліковані автором у 1 монографії, 12 наукових статтях, що вийшли у виданнях, які внесено в Перелік наукових фахових видань України, 12 тезах доповідей на наукових і науково-практичних конференціях.

Кандидат юридичних наук,

асистент кафедри цивільного права № 1

Національного університету

«Юридична академія України

імені Ярослава Мудрого» Ю. Є. Ходико

**Перелік публікацій за даною науковою працею:**

Монографії:

1. Ходико Ю. Є. Об’єкт іпотечного правовідношення : монографія. — Х. : Право, 2012. — 224 с.

Статті у наукових фахових виданнях:

1. Ходико Ю. Є. Земельна ділянка як предмет іпотечного договору // Економіка АПК. – 2006. – № 7. – С. 102 -104.

1. Ходико Ю. Є. Проблема визначення об’єкта зобов’язального правовідношення // Вісник прокуратури. – 2008. – № 6. – С. 113-121.
2. Ходико Ю. Є. Співвідношення об’єкта цивільних правовідносин (прав) та об’єкта цивільно-правового договору // Юридична Україна. – 2009. – № 3. – С. 52-57.
3. Ходико Ю. Є. Предмет зобов’язання із договору та його ознаки // Вісник прокуратури. – 2009. – № 2. – С. 114-120.
4. Ходико Ю. Є. Багатоквартирний житловий будинок (кондомініум): особливості правового режиму // Підприємництво, господарство і право. – 2010. – № 8 – С. 113-116.
5. Ходико Ю. Є. Підприємство як єдиний майновий комплекс та особливості його іпотеки // Хмельницький університет управління та права Університетські наукові записки. – 2010, № 1 (33) : Часопис. – Хмельницький: Вид-во Хмельниц. ун-ту упр. та права, 2010. – С. 59-66.
6. Ходико Ю. Є.Морські судна та судна внутрішнього плавання як об’єкт іпотечних правовідносин // Юридична Україна. – 2010. – № 7 – С. 69-74.
7. Ходико Ю. Є. Категорія «нерухома річ» в цивільному праві // Вісник Господарського судочинства України. – 2010. – № 3 – С. 97-104.
8. Ходико Ю. Є. Правова природа іпотечного правовідношення // Вісник Академії правових наук України: зб. наук. пр. / редкол.: В. Я. Тацій та ін. – Х.: Право, 2011 – № 2 (65). – С. 96-101.
9. Ходико Ю. Є. Об’єкт незавершеного будівництва та особливості його правового режиму // Вісник прокуратури. – 2011. – № 9. – С. 89-95.
10. Ходико Ю. Є. Іпотека частини об’єкта незавершеного будівництва // Вісник господарського судочинства. – 2012. – № 5. – С. 117-122.
11. Ходико Ю. Є. Деякі питання іпотеки земельних ділянок // Вісник національної академії прокуратури України. – 2012.– № 4(28). – С. 58-62.

Тези доповідей:

1. Ходико Ю. Є. Іпотека – застава нерухомості як один із найважливіших способів забезпечення виконання зобов’язання // Розвиток української правових системи за роки незалежності: Тези доповідей та наукових повідомлень всеукраїнської наукової конференції / за заг. ред. проф. М. І. Панова. – Х.: Нац. юрид. акад. України, 2006. – С. 186-187.
2. Ходико Ю. Є. Особливості правового регулювання державної реєстрації іпотеки // Молодь у юридичній науці: Збірник тез Міжнародної наукової конференції молодих учених «П’яті осінні юридичні читання» (27-28 жовтня 2006 року, м. Хмельницький): У 5-ти частинах: Частина третя: «Цивільне право. Сімейне право. Міжнародне приватне право. Комерційне право». Підтом 2. – Хмельницький: Видавництво Хмельницького університету управління та права, 2006. – С. 185-188.
3. Ходико Ю. Є. Проблема визначення предмета та об’єкта договору //Збірник тез наукових робіт учасників IV Міжнародної цивілістичної наукової конференції студентів та аспірантів / Упорядн.: Чанишева А. Р., Матійко М. В., Садовенко О. Л. и др. // Одеська національна юридична академія. – О.: Фенікс, 2009. – С. 592 -594.
4. Ходико Ю. Є. Предмет договору іпотеки // Юридична осінь 2009 року: Тези доповідей та наукових повідомлень міжнародної науково-практичної конференції молодих учених та здобувачів / За заг. ред. А. П. Гетьмана. – Х.: Нац. юр. акад. України, 2009. – С. 229-232.
5. Ходико Ю. Є. Особливості іпотеки земельних ділянок // Від громадянського суспільства – до правової держави: Тези V Міжнародної наукової конференції студентів та молодих вчених . – Харків: ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2010. – С. 379-381.
6. Ходико Ю. Є. Багаторічні насадження як об’єкт іпотечного правовідношення // Актуальні проблеми цивільного права : матеріали «круглого столу» присвяч. памяті проф. Чингізхана Нуфатовича Азімова, м. Харків, 23 груд. 2010 р. / Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. — Х. : Право, 2011. — С. 116-117.
7. Ходико Ю. Є. Іпотека повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об’єктів // Сучасна цивілістика: Тези наукових робіт учасників V Міжнародної цивілістичної наукової конференції студентів та аспірантів (м. Одеса, 31 березня – 01 квітня 2010 року). У 2-х кн. – Книга 1. – О.: Фенікс, 2010. – С. 532-534.

8. Ходико Ю. Є. Іпотека морських суден та суден внутрішнього плавання, що будуються // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам’яті В. П. Маслова «Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства» (м. Харків, 25 лютого 2011 р.). – Х.: 2011. – С. 387-390.

9. Ходико Ю. Є. Співвідношення понять "земля" та "земельна ділянка" в аспекті визначення предмета договору іпотеки // Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства:матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 90-річчю з дня народження д-ра юрид. наук, проф. В. П. Маслова, 16 берез. 2012 р. / [редкол.: В. І. Борисова (відп. ред.) та ін.] ; Нац. ун-т Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого". - Х. : Право, 2012. — С. 279-281.

10. Ходико Ю. Є. Умови передачі земельної ділянки в іпотеку // Актуальні проблеми правовідносин в приватній сфері: матеріали "круглого столу", присвяч. памяті проф. Чингізхана Нуфатовича Азімова, м. Харків, 23 грудня 2011 р. / Нац. ун-т "Юрид. акад. України ім. Я. Мудрого". – Х.: Юрайт, 2012. – С. 99-102.

11. Ходико Ю. Є. Щодо питання іпотеки права оренди на земельну ділянку // Методологія дослідження проблем цивільного права та процесу : матеріали наук.-практ. конф., присвяченій памяті професора О. А. Пушкіна (26 травня 2012 р. ). – Х.: Харківський національний університет внутрішніх справ, 2012. - С. 227-230.

12. Ходико Ю. Є. Правовий режим об’єктів будівництва на земельній ділянці, що перебуває в іпотеці // Сучасні проблеми цивілістики: матеріали "круглого столу", присвяч. пам’яті проф. Чингізхана Нуфатовича Азімова, м. Харків, 21 грудня 2012 р. / Нац. ун-т "Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого". - Х.: ФОП Лібуркіна Л. М., 2013. – С. 80-84.

Кандидат юридичних наук,

асистент кафедри цивільного права № 1

Національного університету

«Юридична академія України

імені Ярослава Мудрого» Ю. Є. Ходико

Секретар Вченої ради

Національного університету

«Юридична академія України

імені Ярослава Мудрого» Л. В. Лейба