

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ
УКРАЇНИ імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО»**

ХОДИКО ЮРІЙ ЄВГЕНОВИЧ

УДК 347.27

ОБ'ЄКТ ІПОТЕЧНОГО ПРАВОВІДНОШЕННЯ

Спеціальність: 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Харків – 2011

Дисертація є рукописом.

Робота виконана на кафедрі цивільного права № 1 Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого», Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України.

Науковий керівник доктор юридичних наук, професор
Жилінкова Ірина Володимирівна, Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого», професор кафедри цивільного права № 1

Офіційні опоненти : доктор юридичних наук, професор
Кучеренко Ірина Миколаївна, Інститут держави і права імені В. М. Корецького НАН України, провідний науковий співробітник відділу проблем цивільного, трудового та підприємницького права;

кандидат юридичних наук, доцент
Венедиктова Ірина Валентинівна, Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна, завідувачка кафедри цивільно-правових дисциплін.

Захист відбудеться “_____” _____ 2011 р. о _____ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.086.02 у Національному університеті «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого» за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77.

З дисертацією можна ознайомитися в бібліотеці Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого» за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 70.

Автореферат розісланий “_____” _____ 2011 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

О. Г. Данильян

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. 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.

Сьогодні в Україні є дисертаційні роботи (А. А. Герц, Н. В. Гришука, В. Ю. Малого, В. Д. Сидор, Ю. В. Шевцової та ін.), присвячені дослідженню природи окремих об'єктів іпотеки. Проте 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. Саме це обумовило вибір теми дисертаційної роботи.

Наведене свідчить про актуальність теми дослідження, її практичне значення для формування ефективної системи іпотечних відносин в Україні та створення теоретичної бази для подальших комплексних наукових досліджень.

Науково-теоретичну базу дослідження, враховуючи комплексний характер теми дисертації, становили праці відомих науковців не тільки цивільного права, але і теорії права: М. В. Абрамової, М. М. Агаркова, Ч. Н. Азімова, С. С. Алексєєва, В. А. Белова, В. М. Буділова, В. В. Вітрянського, А. А. Герц, А. В. Грибанова, А. С. Звоницького, Л. Еннекцеруса, О. С. Іоффе, А. І. Камінки, І. М. Кучеренко, В. О. Лапача, Д. І. Мейера, К. Д. Овчиннікової, Й. О. Покровського, О. А. Пушкіна,

І. Й. Пучковської, В. В. Розенберга, О. Є. Романова, В. І. Синайського, І. В. Спасибо-Фатєєвої, К. І. Скловського, О. Ю. Скворцова, С. А. Степанова, Є. О. Суханова, Ю. К. Толстого, В. С. Удинцева, П. А. Фалілеєва, Р. О. Халфіної, А. А. Шашоріна, Г. Ф. Шершеневича, а також інших дослідників.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана відповідно до плану науково-дослідних робіт кафедри цивільного права № 1 Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого в межах державної цільової комплексної програми «Проблеми ефективності правового регулювання цивільних відносин в Україні» (№ 0106u002288). Тема дисертації затверджена на засіданні вченої ради Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого протокол № 4 від 21 грудня 2007 р. (перезатверджена – протокол № 9 від 19 березня 2010 р.).

Мета й завдання дослідження. Метою даної дисертаційної роботи є розробка теоретичних і практичних питань об'єкта іпотечного правовідношення та його особливостей, формулювання науково обґрунтованих та практично доцільних пропозицій, спрямованих на вдосконалення іпотечного законодавства.

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;
- 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.

Об'єктом дослідження виступають суспільні відносини у сфері іпотеки, що складаються з приводу особливостей правового режиму її об'єкта в умовах формування ефективної системи іпотечних відносин в Україні.

Предметом дослідження є об'єкт іпотечного правовідношення.

Методи дослідження обрано згідно з поставленими метою, завданнями та з урахуванням об'єкта і предмета дослідження.

Методологічну основу становили загальнофілософські (універсальні) та загальнонаукові методи пізнання.

Зокрема, за допомогою діалектичного методу досліджуються формування, тенденції та закономірності розвитку правової природи об'єкта іпотечного правовідношення. Історичний метод дав змогу виявити специфіку об'єкта іпотечного правовідношення у вітчизняному законодавстві та нормативно-правових актах зарубіжних країн. Шляхом застосування методу аналізу виявлено ознаки об'єкта іпотечного правовідношення. Системний метод покладено в основу дослідження системи об'єктів іпотечного правовідношення та класифікації її елементів, що дало можливість виявити внутрішні тенденції та особливості об'єкта іпотечного правовідношення. Застосування порівняльного методу дослідження дозволило зіставити категорії, норми як вітчизняного законодавства, так і з нормативно-правовими актами зарубіжних країн. Методи абстрагування та узагальнення дали змогу сформуванню наукових визначень (зокрема, об'єкта іпотечного правовідношення, нерухомої речі тощо), запропонувати рекомендації щодо внесення змін та доповнень до чинного законодавства, зробити ґрунтовні, всебічні висновки за результатами наукового дослідження.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у такому.

Вперше:

1. Визначаються особливості стимулюючої та захисної функцій іпотеки як способу забезпечення виконання зобов'язання. Доводиться, що для стимулюючої функції характерні такі ознаки: вона спрямована на боржника; є обов'язковою; активізується (реалізується) одразу, з моменту виникнення іпотечного правовідношення; спрямована на виконання основного зобов'язання, яке становить основний інтерес для кредитора; її суть полягає у потенційній загрозі настання для боржника негативних наслідків майнового характеру (загроза втрати майна; загроза додаткових витрат – сплата державного мита, судових витрат, відшкодування збитків). Захисна функція іпотеки має характерні ознаки: вона спрямована на кредитора; не є обов'язковою; активізується лише у разі невиконання основного зобов'язання; спрямована на активізацію дублюючого акцесорного зобов'язання, яке за змістом може збігатися з основним зобов'язанням (сплата грошової суми) або не збігатися з ним (в останньому випадку іпотека є сурогатом виконання); її суть полягає у збереженні (не погіршенні) майнового стану кредитора.

2. 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 вільним 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).

3. Доводиться необхідність включення до складу об'єктів іпотечного праввідношення не лише земельної ділянки та об'єктів, розташованих на ній, а й підземних об'єктів.

4. 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 їй теоретичне обґрунтування.

5. Запропоновано класифікацію об'єктів іпотечного праввідношення за певними критеріями: 1) за правовим режимом об'єкта та фактом пов'язаності із землею (фізично рухомі речі та квазінерухомі речі); 2) за ступенем готовності нерухомого об'єкта (нерухомі об'єкти незавершеного будівництва та завершені рухомі об'єкти); 3) за оборотоздатністю речей (вільно оборотоздатні, обмежено оборотоздатні, необоротоздатні (вилучені з цивільного обороту)); 4) за своїм фізичним походженням (природою) – нерукотворні рухомі речі (природна рухомість) та рукотворні рухомі речі (штучна рухомість); 5) залежно від фізичної пов'язаності нерухомої речі із землею (підземні рухомі речі, наземні рухомі 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 рухомі речі (майнові права на рухомість); 8) залежно від функціонального призначення об'єкта (земельні ділянки, житло, об'єкти незавершеного будівництва, квазінерухомість тощо).

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

7. 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).

8. 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:

9. Положення щодо доцільності 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 вільним, 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»).

10. 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.

11. 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.

12. 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.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що вони можуть бути використані для вдосконалення чинного законодавства України у сфері регулювання іпотечних правовідносин. Викладені в дисертаційній роботі положення, зроблені висновки та надані пропозиції можуть бути використані для подальшої науково-дослідної роботи, а саме

при дослідженні об'єкта іпотечного правовідношення, його специфіки та впливу останнього на формування інституту іпотеки як способу забезпечення виконання зобов'язання, а також у навчальному процесі – при викладенні цивільно-правових дисциплін та підготовці підручників, навчальних посібників, методичних рекомендацій з курсів «Цивільне право» і «Договірне право в умовах ринкової економіки».

Апробація і впровадження результатів дослідження. Основні теоретичні положення, висновки та їх аргументація, рекомендації практичного характеру по вдосконаленню цивільного законодавства, що містяться в дисертаційній роботі, обговорювалися на засіданнях кафедри цивільного права № 1 Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого, а також були апробовані у виступах на науково-практичних конференціях: IV Міжнародній цивілістичній науковій конференції студентів та аспірантів (м. Одеса, 3 – 4 квітня 2009 р.); «Юридична осінь 2009 року» (м. Харків, 13 листопада 2009 р.); «Від громадянського суспільства – до правової держави»: V Міжнародна наукова конференція студентів та молодих вчених (м. Харків, 26 – 27 лютого 2010 р.); «Сучасна цивілістика»: V Міжнародна цивілістична наукова конференція студентів та аспірантів (м. Одеса, 31 березня – 1 квітня 2010 р.); «Актуальні проблеми цивільного права та цивільного процесу» (м. Харків, 22 травня 2010 р.).

Публікації. Основні теоретичні положення та висновки дисертаційної роботи знайшли відображення у 7 статтях, опублікованих у наукових фахових періодичних виданнях з юридичних наук, перелік яких затверджено Вищою атестаційною комісією України, та 5 тезах доповідей у збірниках наукових праць на науково-практичних конференціях.

Структура дисертації обумовлена її метою та завданнями наукового дослідження. Робота складається із вступу, трьох розділів, які включають сім підрозділів, висновків та списку використаних джерел (315 найменувань). Загальний обсяг дисертаційної роботи становить 223 сторінки, із них 190 сторінок основного тексту.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовано вибір теми дисертації, її актуальність, досліджено ступінь наукової розробки проблеми; визначено мету роботи, її завдання, об'єкт і предмет; характеризуються методи дослідження, наукова новизна одержаних результатів та їх теоретичне і практичне значення; зазначено зв'язок теми з науковими програмами та планами й дані про апробацію основних положень дисертаційної роботи, структуру й обсяг роботи.

У розділі першому «**Загальна характеристика об'єкта іпотечного правовідношення**», який складається із двох підрозділів, проаналізовано

правову природу іпотечного правовідношення, його особливості, місце в ньому об'єкта, а також визначено сам об'єкт іпотеки та проведено його класифікацію.

У підрозділі 1.1. «Правова природа і особливості іпотечного правовідношення» досліджується правова природа заставного (іпотечного) правовідношення, яке визначається як речовий спосіб забезпечення виконання зобов'язання. Акцентується увага на тому, що іпотека є різновидом саме інституту застави приватного права (цивільно-правовий спосіб забезпечення виконання зобов'язання), поміж з існуючими заставами в публічному праві (конституційне, податкове, кримінально-процесуальне право). Вказані види застави різняться між собою механізмом реалізації та соціально-правовою метою, яку вони виконують для суспільства. Проте об'єкт усіх цих видів заставних правовідносин один – матеріальні блага.

Іпотечне правовідношення як спосіб забезпечення виконання зобов'язання має забезпечувальну властивість, що характеризується наявністю акцесорності, а також стимулюючої і захисної функції. Доводиться, що забезпечувальна властивість іпотеки реалізується за рахунок її об'єкта – нерухомої речі, яка має значну цінність, не споживається в процесі використання (не враховуючи амортизації), має високий рівень ліквідності, а також ефективного правового механізму звернення стягнення на об'єкт іпотеки. У свою чергу, характер об'єкта іпотеки впливає на іпотечне правовідношення в цілому, визначає його особливу природу, чітко відмежовує його від інших видів заставних правовідносин та цивільних правовідносин взагалі. Незалежно від підстав виникнення іпотечного правовідношення (договір, закон, рішення суду) об'єкт визначається як нерухоме майно.

Проаналізовано та співвіднесено такі поняття, як «об'єкт цивільного правовідношення», «об'єкт іпотечного зобов'язання» та «предмет договору іпотеки». 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 предметом договору іпотеки є: 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.

У підрозділі 1.2. «Поняття та класифікація нерухомих речей як об'єктів іпотечного правовідношення» на підставі дослідження норм чинного ЦК України, Закону України «Про іпотеку» та наукових доробок

правників обґрунтовується концепція матеріально-юридичної природи нерухомих речей (майна) як об'єкта іпотечного правовідношення та проводиться їх класифікація.

Відповідно до матеріально-юридичної концепції нерухоме майно як об'єкт іпотеки має дві складові: 1) матеріальну (фактичну); 2) юридичну. Матеріальна складова означає, що об'єктом іпотеки є предмет матеріального світу (земельна ділянка та об'єкти, безпосередньо пов'язані із землею (як наземні, так і підземні), переміщення яких у просторі не є вільним та пов'язане з 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).

Обґрунтовується, що фізично рухомі речі, які не мають 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), не є нерухомими речами в повному розумінні, а тому мають розглядатися як особливі об'єкти – «квазінерухомі речі».

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

Розділ другий «Правова характеристика окремих видів об'єктів іпотечного правовідношення» складається з трьох підрозділів, у яких аналізуються особливості правового режиму окремих соціально значущих видів об'єктів іпотечних правовідносин.

У підрозділі 2.1. «Іпотека земельних ділянок» аналізується співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка». У Конституції України «земля» визначається як природний ресурс (ст. 14). Втім для

об'єкта іпотечного правовідношення автор визначає землю лише як матеріальний прообраз при формуванні юридичного поняття «земельна ділянка» і становить її «фізичну сутність». Об'єктом іпотечного правовідношення виступає не земля (природний ресурс, об'єкт природи), а конкретна земельна ділянка. Земля як така не може визнаватися об'єктом речових та зобов'язальних правовідносин, оскільки вона позбавлена просторових (ідентифікаційних) характеристик (площа, місце розташування тощо).

Іпотека земельних ділянок розглядається в двох аспектах: 1) іпотека власне самої земельної ділянки та 2) іпотека земельної ділянки «обтяженої» об'єктами нерухомості (будівлями, спорудами).

В аспекті дослідження іпотеки земельної ділянки визначається, що для передачі в іпотеку земельної ділянки вона повинна бути виділена в натурі на місцевості. Для цього потрібно встановити її розмір та цільове призначення. Як додаток до договору іпотеки доцільно долучати кадастровий план місця розташування відповідної земельної ділянки.

Виходячи з аналізу норм чинного законодавства, автор робить висновок, що коли йдеться про лісову рослинність, багаторічні насадження та водні об'єкти, об'єктом іпотечного правовідношення виступають саме земельні ділянки. Об'єкти, які на них розташовані, є невід'ємними складовими земельної ділянки – її поліпшенням.

Автором ставиться під сумнів можливість іпотеки частини земельної ділянки. Поділ земельної ділянки на частини фактично утворює дві нові земельні ділянки, а не дві частини однієї. Після виділення частки на земельну ділянку в натурі та реєстрації права власності на неї як окремий об'єкт нерухомості іпотекодержатель стає не співвласником земельної ділянки, а є власником нової земельної ділянки.

Окрім власне іпотеки самої земельної ділянки, об'єктом іпотеки може бути майнове право на земельну ділянку. Зокрема, право оренди на земельну ділянку, що має зобов'язальний характер, об'єктом іпотеки може розглядатися лише на час існування такого права. Іпотека такого права оренди повинна здійснюватися аналогічно правилам іпотеки нерухомого майна як об'єкта іпотечного правовідношення. Для передачі права оренди на земельну ділянку в іпотеку необхідно отримання дозволу орендодавця про передачу такого права в іпотеку.

Чинне законодавство допускає збереження сервітуту лише у разі переходу до інших осіб права власності на земельну ділянку, щодо якої він встановлений (ч. 6 ст. 403 ЦК України). У цьому разі у зв'язку зі зміною прав на земельну ділянку законодавець звужує можливість збереження сервітуту тільки правом власності. Відомо, що майнові права включають: 1) речові права (право власності та речові права на чуже майно); 2) зобов'язальні права (наприклад, право оренди). Тому таке звуження є безпідставним. Сервітут повинен зберігати свою чинність не

лише при переході права власності на земельну ділянку, але і при передачі її як в іпотеку, встановленні інших речових прав на земельну ділянку (суперфіцій, емфітевзис тощо), так і у разі виникнення зобов'язальних прав щодо земельної ділянки (наприклад, права оренди).

Іпотека самого земельного сервітуту як самостійного речового права на чуже майно не є можливою, оскільки сервітут не має самостійного значення в цивільному обороті, а розглядається як певна «юридична властивість» земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Тому об'єктом іпотеки завжди буде земельна ділянка, щодо якої встановлений сервітут, який автоматично, незалежно від вказівки на це в договорі, буде передаватися в іпотеку разом із земельною ділянкою.

Враховуючи природні властивості земель сільськогосподарського призначення, автором визначаються особливості правового режиму іпотеки таких земель. Вбачається доцільним іпотеку земель сільськогосподарського призначення здійснювати лише для забезпечення виконання зобов'язань за кредитними договорами, які пов'язані із веденням сільського господарства. Враховуючи щорічний цикл виробництва, слід заборонити звернення стягнення на такі земельні ділянки до закінчення виконання сільськогосподарських робіт.

Іпотека земельних ділянок, «обтяжених» об'єктами нерухомості, пояснюється тим, що земельна ділянка та об'єкти нерухомості (будівлі, споруди) слід розглядати як складові частини однієї речі – єдиного об'єкта. Фізичні властивості об'єкта повинні формувати його правовий режим, а не навпаки. Якщо на земельній ділянці, яка перебуває в іпотеці і належить іпотекодавцю на праві власності, починається зведення ним будівель (споруд), то на такі будівлі (споруди) повинна поширюється іпотека. Це пояснюється фізичною єдністю земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомості. Умова договору іпотеки про непоширення на таку будівлю (споруду) режиму іпотеки повинна визнаватися нікчемною. Після завершення будівництва будівля (споруда) залишається предметом іпотеки.

У підрозділі 2.2. «Іпотека об'єктів незавершеного будівництва» визначається, 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 відносно 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.

Автором наголошується, що об'єктом іпотеки не може розглядатися частина об'єкта незавершеного будівництва, оскільки для цього таку частину об'єкта необхідно виділити в натурі і зареєструвати на неї право власності як на окремий об'єкт нерухомості.

Розглядаються випадки передачі об'єкта незавершеного будівництва в іпотеку: 1) власне самого об'єкта незавершеного будівництва; 2) земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва; 3) майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва.

Передача в іпотеку самого об'єкта незавершеного будівництва може здійснюватися лише у випадку, коли щодо нього відповідно до законодавства зареєстровано право власності в реєстрі прав на нерухоме майно. Індивідуалізація самого об'єкта незавершеного будівництва є достатньо складною, що робить таку конструкцію передачі даного об'єкта в іпотеку вразливою. Це пояснюється тим, що об'єкт цивільних правовідносин має статичний характер (за винятком властивостей його природного та практичного зносу), а у випадку будівництва – динамічним, таким, що постійно змінюється.

Наводяться аргументи на користь теорії «єдиного об'єкта». Доводиться, що земельна ділянка та об'єкти, що на ній будуються, мають розглядатися як єдиний об'єкт права. Виходячи із сутності вказаної теорії право власності існує тільки на земельну ділянку, але не на будівлі, тому як предмет іпотеки ідентифікації підлягає лише земельна ділянка. Відповідно об'єкт незавершеного будівництва, який розташований на земельній ділянці, вважається також переданим в іпотеку. Піддається критиці принцип «права слідування», що закріплений у чинному законодавстві (частини 4, 5 ст. 6 Закону України «Про іпотеку»). Доводиться, що немає різниці в тому, що буде передаватися – власне сам об'єкт незавершеного будівництва або земельна ділянка, на якій він будується, оскільки передаватиметься як сам об'єкт незавершеного будівництва, так і земельна ділянка, на якій він розташований.

При передачі майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва в іпотеку після завершення будівництва (тобто припинення існування об'єкта незавершеного будівництва та виникнення на його основі нового об'єкта – будівлі (споруди)) предмет іпотеки (майнові права на об'єкт незавершеного будівництва) здійснює свою «трансформацію» на реальний побудований об'єкт. Якщо в іпотеку передаються майнові права на об'єкт незавершеного будівництва і при цьому володілець останніх і власник земельної ділянки збігаються в одній особі, то в такому випадку мають передаватися як майнові права на об'єкт незавершеного будівництва, так і сама земельна ділянка. В іншому випадку умова договору чи договір у цілому мають визнаватися нікчемними. Це пов'язано з реалізацією

повною мірою ч. 4 ст. 6 Закону України «Про іпотеку», оскільки після завершення будівництва предметом іпотеки буде вже збудована будівля (споруда) та земельна ділянка, на якій вона розташована.

У підрозділі 2.3. «Іпотека житла» здійснюється аналіз особливостей іпотеки такого різновиду житла, як квартира в багатоквартирному житловому будинку. Дослідження проводиться в двох аспектах: 1) іпотека квартир у багатоквартирному будинку, будівництво якого ще не завершено; 2) іпотека квартир у збудованих багатоквартирних житлових будинках.

Автором доводиться, що іпотека квартири в багатоквартирному житловому будинку, будівництво якого не завершено, неможлива в силу відсутності об'єкта (квартири) в юридичному (обов'язково) та фізичному (не обов'язково) розумінні. До завершення будівництва проінвестованого об'єкта (квартири в багатоквартирному житловому будинку) та прийняття його до експлуатації інвестору належить не право власності на цей об'єкт, а майнові права щодо нього. Якщо укладається договір на будівництво квартири в багатоквартирному житловому будинку, то предметом договору іпотеки буде майнове право на набуття об'єкта інвестування (квартири) у майбутньому.

Особливістю іпотеки квартир у збудованих багатоквартирних житлових будинках є те, що квартира та допоміжні приміщення в багатоквартирному житловому будинку є складовими частинами однієї речі – житлового будинку і не можуть функціонувати окремо. Тому при передачі в іпотеку квартири в багатоквартирному житловому будинку право у спільній частковій власності (є більш правильним, ніж право у спільній сумісній власності) на майно загального користування вважається таким, що перебуває в іпотеці разом з квартирою.

Розглянуто важливе питання щодо можливості передачі в іпотеку не квартири в цілому, а лише частини квартири. При цьому є важливим питання щодо особливостей виділення в натурі та реєстрації права власності на частину квартири в багатоквартирному житловому будинку. Частина квартири не є самостійним об'єктом цивільних прав в аспекті її ліквідності, оскільки на неї фактично не може бути звернене стягнення для забезпечення основного зобов'язання. Відтак, можна стверджувати, що частину квартири не можна розглядати як об'єкт іпотечного правовідношення.

Розділ третій «Спирні питання об'єкта іпотечного правовідношення» присвячений дослідженню окремих об'єктів цивільних правовідносин, передача в іпотеку яких є дискусійною, а саме підприємства як єдиного майнового комплексу та квазінерухомості.

У підрозділі 3.1. «Підприємство як єдиний майновий комплекс в аспекті іпотечного правовідношення» на основі аналізу правової природи

підприємства як єдиного майнового комплексу, яка є дуже суперечливою та складною, досліджується питання іпотеки цього об'єкта.

Автором обґрунтовується, що підприємство повинно розглядатися не як складна річ, а як певна сукупність майна, особливий об'єкт, оскільки у своєму складі підприємство має не лише речі, а й права та борги. Крім того, підприємство характеризується динамічним характером (постійно змінюється), а не є статичним, що ускладнює його можливість виступати об'єктом іпотечного правовідношення.

Підприємство не може визнаватися нерухомим майном, оскільки майно, яке входить до складу підприємства, поділяється на окремі елементи зі своїм власним правовим режимом – земельні ділянки, устаткування, право на торговельну марку тощо (принцип «спеціалізації об'єкта»). Речове право може виникати лише на певну індивідуально визначену річ, що входить до складу підприємства, а не на певну фізичну або юридичну сукупність майна.

На основі принципу «спеціалізації об'єкта» (наявність різного правового режиму на складові підприємства як єдиного майнового комплексу) автор доходить до висновку, що іпотека підприємства є неможливою.

Негативно ставлячись до застави підприємства як єдиного майнового комплексу, водночас підтримується ідея щодо можливості передачі в іпотеку окремих нерухомих об'єктів, що входять до складу підприємства. Такі об'єкти можуть бути передані в іпотеку, якщо вони відповідають умовам, встановленим законом для об'єктів іпотеки (ч. 1 ст. 5 Закону України «Про іпотеку»). Предметом застави можуть виступати і інші об'єкти цивільних прав, що входять до складу підприємства як єдиного майнового комплексу. Це можуть бути товари в обороті та переробці, рухомі речі тощо.

У підрозділі 3.2. «Правова природа квазінерухомості як об'єкта іпотечного правовідношення» зазначається, що існують речі, які в силу своїх природних властивостей не можуть бути віднесені до нерухомості, але внаслідок свого особливого значення їх правовий режим прирівнюється до нерухомих, – квазінерухомі речі. Акцентується увага на тому, що в силу абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України такі об'єкти не стають автоматично речами, які можна визначити як квазінерухомі речі. Закон лише визначає, які об'єкти можуть бути визнані як квазінерухомі (повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти). Крім того, перелік об'єктів, що можуть належати до квазінерухомого майна, не є вичерпним. Автором робиться висновок, що оскільки абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України вводить особливий вид об'єктів, які можна визначити, як квазінерухомі речі, і визначає для них обов'язкову ознаку – державну реєстрацію, то необхідним є встановлення порядку державної реєстрації таких речей, без якого квазінерухомі речі не

мають «закінченого» правового режиму і не можуть повноцінно виступати об'єктом обороту (відповідно до концепції, яка закладена в ЦК України, – статті 181, 182). Реалізація цієї думки можлива шляхом прийняття спеціального нормативного акта або внесення доповнень до існуючих норм чинного законодавства.

Вказані об'єкти не є квазінерухомими речами в повному розумінні, оскільки сьогодні в Україні не передбачена їхня реєстрація (передбачено лише обліковий характер таких об'єктів), тому вони не можуть розглядатися і як об'єкт іпотеки. До здійснення реєстрації вказані об'єкти слід розглядати як рухомі речі, а їх застава слід здійснювати за правилами, встановленими для рухомих речей з урахуванням їх специфіки.

Закон України «Про іпотеку» (абз. 2 ст. 1) вказує, що застава повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів регулюється за правилами, визначеними цим Законом. Проте це положення не відповідає вимогам абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України, оскільки ст. 182 ЦК України не передбачає будь-яких винятків із загального правила про обов'язковість реєстрації права власності та інших речових прав на нерухомість.

Розглянуто питання іпотеки морських суден, суден внутрішнього плавання, повітряних суден та космічних об'єктів, що будуються. Оскільки фізично об'єкта квазінерухомості ще немає, то до нього будуть застосовуватися ті положення про іпотеку, які визначають іпотеку об'єкта незавершеного будівництва. Виходячи з аналізу ч. 3 ст. 3 та ч. 1 ст. 16 Закону України «Про іпотеку» у цьому випадку об'єктом іпотеки може бути як сам об'єкт квазінерухомості, що будується, так і майнові права на нього, будівництво якого незавершено.

Відповідно до чинного законодавства для здійснення правочинів, у тому числі і договору іпотеки, з об'єктами незавершеного будівництва необхідна реєстрація в реєстрі прав, тому морські судна, судна внутрішнього плавання, повітряні судна та космічні об'єкти, що будуються, можуть розглядатися як об'єкти іпотеки лише за умови такої їх реєстрації.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення і нове вирішення наукового завдання, що полягає в розробці концептуальної моделі об'єкта іпотечного правовідношення, визначенні його ознак та місця в структурі правовідношення, здійсненні наукової, багатоступеневої класифікації об'єктів іпотеки, вирішенні практичних питань, пов'язаних з правовим режимом окремих соціально значущих об'єктів цивільних правовідносин у сфері іпотеки.

Одержані теоретичні й практичні напрацювання в узагальненому вигляді можуть бути сформульовані у таких висновках:

1. Забезпечувальна властивість іпотеки як речового способу забезпечення виконання зобов'язання реалізується за рахунок її об'єкта – нерухомої речі та ефективного правового механізму звернення стягнення на об'єкт іпотеки. У свою чергу характер об'єкта іпотеки впливає на правовідношення в цілому, визначає його особливу природу, чітко відмежовує його від інших видів заставних правовідносин та цивільних правовідносин у цілому.

2. Нерухоме майно як об'єкт іпотеки має дві складові: 1) матеріальну (фактичну); 2) юридичну, що в сукупності визначають його природу. 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 вільним і пов'язане з певними труднощами). Юридична складова означає, що об'єкт іпотеки має особливий правовий режим.

3. З урахуванням принципу «єдиного об'єкта» передача в іпотеку земельної ділянки або майнових прав на неї повинна здійснюватися 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 вільним, 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.

4. Найбільш виправданою правовою конструкцією передачі в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва із трьох запропонованих – а) прав на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва; б) об'єкт незавершеного будівництва; в) майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва, з практичної точки зору є конструкція іпотеки майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва.

5. Іпотека квартири в багатоквартирному житловому будинку, будівництво якого не завершено, неможлива в силу відсутності об'єкта (квартири) в юридичному (обов'язково) та фізичному (не обов'язково) розумінні. До завершення будівництва проінвестованого об'єкта (квартири в багатоквартирному житловому будинку) та прийняття його до експлуатації інвестору належить не право власності на цей об'єкт, а майнові права на нього. Саме майнові права і є предметом іпотеки.

6. На основі принципу «спеціалізації об'єкта» (наявність різного правового режиму складових підприємства) іпотека підприємства як єдиного майнового комплексу є неможливою. Водночас предметом

застави можуть виступати окремо визначені нерухомі об'єкти та інші об'єкти цивільних прав, що входять до складу підприємства.

7. Іпотека повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних та інші 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 речами). 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).

Список публікацій за темою дисертації:

1. Ходико Ю. Є. Проблема визначення об'єкта зобов'язального правовідношення / Ю. Є. Ходико // Вісн. прокуратури. – 2008. – № 9. – С. 113–121.
2. Ходико Ю. Є. Предмет зобов'язання із договору та його ознаки / Ю. Є. Ходико // Вісн. прокуратури. – 2009. – № 2. – С. 114–120.
3. Ходико Ю. Є. Співвідношення об'єкта цивільних правовідносин (прав) та об'єкта цивільно-правового договору / Ю. Є. Ходико // Юрид. Україна. – 2009. – № 3. – С. 52–57.
4. Ходико Ю. Є. Підприємство як єдиний майновий комплекс та особливості його іпотеки / Ю. Є. Ходико // Університетські наукові записки / Хмельниц. ун-т упр. та права : Часопис. – Хмельницький, 2010. – № 1 (33). – С. 59–66.
5. Ходико Ю. Є. Категорія «нерухома річ» в цивільному праві / Ю. Є. Ходико // Вісн. госп. судочинства України. – 2010. – № 3. – С. 97–104.
6. Ходико Ю. Є. Морські судна та судна внутрішнього плавання як об'єкт іпотечних правовідносин / Ю. Є. Ходико // Юрид. Україна. – 2010. – № 7. – С. 69–74.
7. Ходико Ю. Є. Багатоквартирний житловий будинок (кондомініум): особливості правового режиму / Ю. Є. Ходико // Підприємництво, госп-во і право. – 2010. – № 8. – С. 113–116.
8. Ходико Ю. Є. Проблема визначення предмета та об'єкта договору // Збірник тез наукових робіт учасників IV Міжнародної цивілістичної наукової конференції студентів та аспірантів / упоряд.: А. Р. Чанишева, М. В. Матійко, О. Л. Садовенко [та ін.]. – О., 2009. – С. 592 – 594.
9. Ходико Ю. Є. Предмет договору іпотеки / Ю. Є. Ходико // Юридична осінь 2009 року : тези доп. та наук. повідомл. міжнар. наук.-практ. конф. молодих учених та здоб. – Х., 2009. – С. 229–232.

10. Ходико Ю. Є. Особливості іпотеки земельних ділянок // Від громадянського суспільства – до правової держави : тези V Міжнар. наук. конф. студ. та молодих вчених . – Х., 2010. – С. 379–381.
11. Ходико Ю. Є. Підстави виникнення іпотечного правовідношення / Ю. Є. Ходико // Проблеми цивільного права та процесу : матеріали наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті проф. О. А. Пушкіна (22 трав. 2010 р.). – Х., 2010. – С. 270–271.
12. Ходико Ю. Є. Іпотека повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів // Сучасна цивілістика : тези наук. робіт учасн. V Міжнар. цивіліст. наук. конф. студ. та асп. (м. Одеса, 31 березня – 1 квітня 2010 року): у 2 кн. – О., 2010. – Кн. 1. – С. 532–534.

АНОТАЦІЯ

Ходико Ю. Є. Об'єкт іпотечного правовідношення. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю: 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». – Харків, 2011.

Дисертація є першим комплексним дослідженням об'єкта іпотечного правовідношення. Розкривається приватноправовий характер та забезпечувальна властивість іпотеки як речового способу забезпечення виконання зобов'язання. Проаналізовано та співвіднесено об'єкта цивільного правовідношення, об'єкта іпотечного зобов'язання та предмета договору іпотеки.

У дисертації аналізується правова природа іпотечного правовідношення, місце та значення в ньому об'єкта. Автором визначено безпосередньо сам об'єкт іпотечного правовідношення, виділено ознаки та здійснено багатоступеневу класифікацію об'єктів іпотеки за різними критеріями.

Аналізуються особливості іпотеки окремих соціально значущих об'єктів, зокрема земельної ділянки, об'єкта незавершеного будівництва та квартир у багатоквартирному житловому будинку в ракурсі принципу «єдиного об'єкта права» (єдності земельної ділянки та об'єктів, безпосередньо пов'язаних із землею і переміщення у просторі яких не є вільним та пов'язане з певними труднощами). Висвітлюються також спірні питання іпотеки таких об'єктів, як підприємство як єдиний майновий комплекс та квазінерухомість (нерухомість у силу закону).

Автором надано пропозиції щодо внесення змін та доповнень до чинного законодавства щодо вдосконалення правової регламентації об'єкта іпотеки, які є найбільш ефективними та оптимальними для реалізації в Україні.

Ключові слова: об'єкт іпотечного правовідношення, предмет договору іпотеки, іпотека земельної ділянки, іпотека об'єктів незавершеного будівництва, іпотека житла, іпотека підприємства як єдиного майнового комплексу, іпотека квазінерухомості.

АННОТАЦИЯ

Ходыко Ю. Е. Объект ипотечного правоотношения. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности: 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Национальный университет «Юридическая академия Украины имени Ярослава Мудрого». – Харьков, 2011.

Диссертация является первым комплексным исследованием объекта ипотечного правоотношения. Раскрывается частноправовой характер и обеспечительное свойство ипотеки как вещного способа обеспечения исполнения обязательства. Проведен анализ и соотношение объекта гражданского правоотношения, объекта ипотечного обязательства и предмета договора ипотеки.

В диссертации анализируется правовая природа ипотечного правоотношения, место и значение в нем объекта. Автором определен непосредственно сам объект ипотечного правоотношения, выделены его признаки и осуществлена многоступенчатая классификация по разным критериям.

Анализируются особенности ипотеки отдельных социально значимых объектов, в частности земельного участка, объекта незавершенного строительства и квартир в многоквартирном жилом доме в ракурсе принципа «единого объекта права» (единства земельного участка и объектов, непосредственно связанных с землей, перемещение которых в пространстве не является свободным и связано с определенными трудностями). Освещаются также спорные вопросы ипотеки предприятия как единого имущественного комплекса и квазинедвижимости (недвижимости в силу закона).

Ипотека земельных участков рассматривается в двух аспектах: 1) ипотека самого земельного участка и 2) ипотека земельного участка «отягощенного» объектами недвижимости (зданиями, сооружениями). Уделено внимание также ипотеке лесной растительности, многолетних насаждений, водных объектов, ипотеке земель сельскохозяйственного назначения, а также ипотеке прав на земельный участок (права аренды и сервитут).

При ипотеке объекта незавершенного строительства рассмотрены случаи ипотеки: 1) самого объекта незавершенного строительства; 2) земельного участка, на котором расположен объект незавершенного

строительства; 3) имущественных прав на объект незавершенного строительства.

Определяется, что ипотека квартир в многоквартирном жилом доме, строительство которого не закончено, невозможна в силу отсутствия объекта (квартиры) в юридическом (всегда) и физическом (не обязательно) понимании. До завершения строительства инвестору принадлежит не право собственности на этот объект, а имущественные права на него, которые и составляют предмет ипотеки.

При рассмотрении вопроса ипотеки предприятия как единого имущественного комплекса, обосновывается положение о том, что предприятие не является недвижимым имуществом. Различный правовой режим отдельных составляющих предприятия свидетельствует о невозможности передачи в ипотеку предприятия как единого имущественного комплекса.

При рассмотрении вопроса ипотеки квазинедвижимости уделено особое внимание ипотеке строящихся объектов.

Автором предложены изменения и дополнения в действующее законодательство, направленные на совершенствование правового регулирования ипотечных отношений, которые представляются наиболее эффективными и оптимальными для реализации в Украине.

Ключевые слова: объект ипотечного правоотношения, предмет договора ипотеки, ипотека земельного участка, ипотека объектов незавершенного строительства, ипотека жилья, ипотека предприятия как единого имущественного комплекса, ипотека квазинедвижимости.

ANNOTATION

Khodyko Y. E. Object of the mortgage legal relationship. – Manuscript.

Dissertation for gaining the degree of Candidate of Legal Sciences, specialization code 12.00.03 – civil law and civil procedure; family law; international private law – National University «Yaroslav the Wise Law Academy of Ukraine». – Kharkov, 2011.

The dissertation is the first complex research of object of the mortgage legal relationship. This dissertation discovers the private-law nature and collateral features of mortgage as a proprietary means of securing obligations. Such terms as object of civil legal relationship, object of mortgage contractual obligation and subject of the mortgage agreement are comparatively analyzed.

The dissertation is devoted to analyzing the nature of the mortgage legal relationship, as well as meaning and value of the object in it. The author defines the object of mortgage legal relationship itself, outlines its peculiarities, and develops multistage classification of mortgage objects as per various criterions.

The author also analyzes peculiar features of the mortgage applied to

different socially significant objects, inter alia land plots, construction-in-progress and apartments in multi-storied buildings in the light of 'integral legal object' principle (legal integrity of land plot and immovable objects attached to it, and displacement of which is restricted and complicated). Controversial issues of mortgage of the enterprise as an integral property complex and quasi-realty (real estate ipso jure, by law) are described.

The author makes suggestions as to amending and improving effective law with respect to the legal regulation of mortgage object, to make the civil law of Ukraine more efficient and optimal in this sphere.

Key words: object of the mortgage legal relationship, subject of mortgage agreement, land plot mortgage, mortgaging construction-in-progress objects, housing mortgage, mortgage of enterprise as integral property complex, quasi-realty mortgage.

Відповідальний за випуск
кандидат юридичних наук, доцент Пучковська І. Й.

Підписано до друку 01.02.2011 р. Формат 60x90/16
Папір офсетний. Віддруковано на різнографі.
Умовн. друк. арк. 0,7. Облік. вид. арк. 0,9.
Тираж 100 прим. Зам. № 4188.

Друкарня
Національного університету «Юридична академія України
імені Ярослава Мудрого»
61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77