

*Ткач Мария Павловна,
преподаватель-стажер кафедры государственно-правовых дисциплин
ГВУЗ «Украинская академия банковского дела Национального банка
Украины»*

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРИРОДА ИПОТЕКИ

Говоря о понятии термина «ипотека», следует выделить несколько подходов к пониманию его сущности. С одной стороны, ипотека является видом залога (такое понятие носит наиболее юридически конкретный характер и устанавливается как российским, так и украинским законодателем). С другой стороны, понятие «ипотека» может употребляться для обозначения всего массива правоотношений, возникающих относительно залогового имущества³. Иногда под ипотекой могут подразумевать вид займа под залог недвижимости, отождествляя понятия ипотеки и ипотечного кредита либо механизм, обеспечивающий движение стоимости с целью получения прибыли и достижения социального эффекта на основании долгосрочного кредитования под залог недвижимости.

Следует отметить, что, давая определение понятию «ипотека», современные исследователи фактически не отображают основные его признаки, а именно того, что субъекты ипотечных отношений используют специфический объект — землю.

С целью отображения в понятии «ипотека» специфики предмета залога, следует исходить из особенностей правового режима земельного участка. Исходя из этого под ипотекой следует понимать предусмотренное законом на определенный срок обременение земельного участка и других связанных с ним объектов, которые остаются во владении и пользовании ипотекодателя или уполномоченного лица, дающее в установленных законом случаях ипотекодержателю право их реализации с целью удовлетворения требований относительно земельного участка¹.

Земельные ресурсы являются частью природы, и в этой связи земля, как объект недвижимости, является тем единственным, что объединяет в себе элементы предмета, средства труда и природного ресурса. Следует, однако, различать термины «земля» и «земельный участок». Первый, как правило, употребляется в том случае, когда речь идет о неосвоенной собственности².

Когда же речь идет о земле, как об объекте права собственности или пользования, то следует употреблять термин «земельный участок», как конкретную часть земной поверхности с четкими границами, определенным

¹ Гришук, Н.В. Правове регулювання іпотеки землі за законодавством України та ФРН: порівняльно правовий аналіз : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / Гришук Надія Валеріївна. Київ, 2007. С. 6.

² Малий, В. Правове регулювання іпотеки землі: провідні поняття та категорії [Текст] / В. Малий // Право України. 2005. № 12. С. 42.

месторасположением, на которой выполнены соответствующие работы по улучшению, позволяющие использовать ее по целевому назначению.

Вопрос правовой природы залога (ипотеки) всегда был предметом дискуссий ученых-правоведов. Еще в римском частном праве институт ипотеки имел дуалистический характер, проявляющийся в одновременном наличии признаков как вещного, так и обязательственного права.

Украинские законодатели определяют ипотеку как способ обеспечения обязательств. Нормативные акты европейских стран, например Германии, рассматривают ипотеку как вещное право, а именно как вид права на чужую вещь. В пределах науки гражданского права этого подхода придерживались римские цивилисты, а также российские исследователи XIX – начала XX столетия.

Таким образом, о правовой природе залога в цивилистике было высказано три точки зрения: 1) право залога является вещным; 2) право залога является обязательственным; 3) залог объединяет в себе элементы как вещного, так и обязательственного права.

Формулируя аргументы в пользу вещного права, приведем его понятие. Вещным является право, которое обеспечивает удовлетворение интересов уполномоченного лица путем непосредственного влияния на вещь, осуществляемого собственником вещи своей властью и в своих целях. Таким образом, собственник может на свое усмотрение осуществлять это влияние путем залога (одной из форм распоряжения). Очевидно, что ипотечное право, наилучшим образом отражающее содержание ипотеки, имеет отдельные признаки вещного права³.

К вещно-правовым элементам залога специалисты относят следующие:

- 1) право следования: в случае перехода права собственности на предмет заставы к другому лицу право залога сохраняется;
- 2) требований нескольких залогодержателей на один предмет залога происходит по принципу старшинства;
- 3) вещно-правовые способы защиты прав залогодержателя;
- 4) ограничение владельца в праве распоряжения имуществом, являющимся предметом залога. В то же время приведенные признаки не являются достаточным основанием для отнесения права залога к системе вещных прав⁴.

В пользу альтернативной позиции, отстаивающей обязательственную природу ипотеки, свидетельствуют следующие ее свойства:

- 1) узкая сфера правомочностей ипотечодержателя относительно данной вещи;

³ Малий, В. Правове регулювання іпотеки землі: провідні поняття та категорії [Текст] / В. Малий // Право України. 2005. № 12. С. 40.

⁴ Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: у 2 ч.: Ч. 2 / за заг. ред. Я. М. Шевченко. К. : Концепт «Видавничий Дім Ін Юре», 2004. с. 50.

2) акцессорный характер ипотеки, зависимость от основного обязательства, что несвойственно вещным правам и несколько противоречит ее природе.

Из приведенного ниже следует также, что ипотечное право не предоставляет владения имуществом как таковое (сервитут, эмфитевзис и суперфиций), оно не увеличивает реальной стоимости обязательства и обуславливает только те последствия, которые проистекают из обязательства;

3) при ипотеке имеет место относительная связь между ипотекодателем и ипотекодержателем, проявляющаяся во взаимных правах и обязанностях которые входят в содержание договорных (а значит, и обязательственных) правоотношений между ними;

4) кроме того, ипотечное право устанавливается на определенный срок и может быть отчуждено (в отличие от целого ряда прав на чужие вещи);

5) в случае ликвидации платежеспособного юридического лица требования ее кредиторов, обеспеченные залогом, удовлетворяются в первую очередь;

6) ипотечное право носит однократный характер и прекращается после его реализации (путем расчета сторон или обращения взыскания на предмет ипотеки);

7) наконец, сама возможность активного взаимодействия ипотекодержателя с предметом ипотеки исключается, так как последний остается во владении и пользовании ипотекодателя.

Таким образом, если даже признать, что залогом свойствен вещно-правовой характер, то ипотеки это касается в последнюю очередь⁵.

Очевидно, что рассмотрение ипотеки как элемента обязательственно-правовых или же вещно-правовых отношений ни в коем случае не отразит глубинной теоретической сущности ипотеки, имеющей двойственную природу.

Таким образом, в объективном юридическом смысле ипотека – это комплексный правовой институт, объединяющий в себе нормы обязательственного и вещного гражданского права, земельного и банковского права, направленный на урегулирование отношений, связанных с отягощением на определенный срок земельного участка (недвижимого имущества) ипотекодателя или уполномоченного третьего лица, что дает в определенных законом случаях ипотекодержателю право его реализации с целью удовлетворения личных требований.

5 Малий, В. Правове регулювання іпотеки землі: провідні поняття та категорії [Текст] / В. Малий // Право України. 2005. № 12. С. 41