

Національний університет
«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

Ю. Є. Ходико

ОБ’ЄКТ ПОТЕЧНОГО ПРАВОВІДНОШЕННЯ

Монографія

Харків
«Право»
2012

УДК 347.27

ББК 67.9(4УКР)310

X-69

*Рекомендовано до друку вченою радою Національного університету
«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»
(протокол № 10 від 15 червня 2012 р.)*

Рецензенти:

І. М. Кучеренко – доктор юридичних наук, провідний науковий співробітник відділу проблем цивільного, трудового та підприємницького права Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України, заслужений юрист України;

І. В. Венедіктова – кандидат юридичних наук, доцент, завідувач кафедри цивільно-правових дисциплін Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна.

Ходико Ю. Є.

X-69 Об'єкт іпотечного правовідношення : монографія. – Х. : Право, 2012. – 224 с.

ISBN 978-966-458-387-6

Представлена монографія є першим в Україні комплексним дослідженням проблем об'єкта іпотечного правовідношення. У роботі здійснюється розробка комплексної моделі об'єкта іпотечного правовідношення, визначення його ознак та місця в структурі правовідношення, проведена наукова, багатоступенева класифікація об'єктів іпотеки, вирішені практичні питання, пов'язані з правовим режимом окремих соціально значущих об'єктів цивільних правовідносин у сфері іпотеки.

Матеріал монографії підготовлений на основі норм Цивільного кодексу України, Закону України «Про іпотеку» та інших нормативно-правових актів, матеріалів судової практики, з урахуванням точок зору, викладених в юридичній літературі, та основних досягнень цивілістичної науки.

Видання розраховане для науковців, викладачів, аспірантів, студентів, практикуючих юристів та всіх, кого цікавлять проблеми іпотеки як способу забезпечення виконання зобов'язання.

УДК 347.27

ББК 67.9(4УКР)310

© Ходико Ю. Є., 2012

© «Право», 2012

ISBN 978-966-458-387-6

ЗМІСТ

Вступ	4
--------------------	---

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА

ОБ'ЄКТА ІПОТЕЧНОГО ПРАВОВІДНОШЕННЯ

1.1. Правова природа і особливості іпотечного правовідношення.....	6
1.2. Поняття та класифікація нерухомих речей як об'єктів іпотечного правовідношення.....	36

РОЗДІЛ 2

ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА

ОКРЕМИХ ВИДІВ ОБ'ЄКТІВ ІПОТЕЧНИХ ПРАВОВІДНОСИН

2.1. Іпотека земельних ділянок.....	77
2.2. Іпотека об'єкта незавершеного будівництва.....	104
2.3. Іпотека квартир у багатоквартирному житловому будинку.....	125

РОЗДІЛ 3

СПІРНІ ПИТАННЯ

ОБ'ЄКТА ІПОТЕЧНОГО ПРАВОВІДНОШЕННЯ

3.1. Підприємство як єдиний майновий комплекс в аспекті іпотечного правовідношення.....	147
3.2. Правова природа квазінерухомості як об'єкт іпотечного правовідношення.....	165

Висновки	181
-----------------------	-----

Внесення змін до законодавчих актів України	189
--	-----

Список використаних джерел	193
---	-----

══════ ВСТУП

В умовах демократизації суспільства прагнення до свободи та гуманізму спричинило формування нового економічного шляху розвитку — ринкових відносин, а відповідно дало поштовх до гуманізації права. Найважливішим правовим аспектом у цьому стало прийняття 2004 р. Цивільного кодексу України, який став «конституцією» приватного права і заклав фундаментальну основу ефективного правового регулювання ринкових відносин.

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. Одним із визначальних та найбільш ефективних із них є 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 із 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 наукові статті, дисертаційні роботи, які присвячені дослідженню природи окремих об'єктів іпотеки. Проте визнати вичерпаною

проблему правового режиму об'єкта іпотечного правовідношення та його впливу на правовідношення в цілому підстав немає. 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 системи іпотечних відносин в Україні, створення іпотеки як надійного способу забезпечення виконання зобов'язань.

Висловлюю велику подяку своїм батькам, науковому керівнику доктору юридичних наук, професору, члену-кореспонденту НАПрН України І. В. Жилінковій, рецензентам, а також усім тим, завдяки кому ця монографія побачила світ.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ІПОТЕЧНОГО ПРАВОВІДНОШЕННЯ

1.1. Правова природа і особливості іпотечного правовідношення

Однією з фундаментальних категорій правознавства є категорія правовідношення. У механізмі правового регулювання правовідношення посідає центральне місце і являє собою «правову матерію» — зону існування та функціонування права як регулятора суспільних відносин. Наголошуючи на особливій ролі правовідношення, С. С. Алексеев зазначав, що правовідношення є важливим та необхідним етапом у процесі втілення енергії права в організованість та упорядкування суспільних відносин і відповідно етапом у процесі досягнення цілей, результатів правового регулювання¹.

Одним із різновидів цивільних правовідносин є заставне (іпотечне) правовідношення. Його існування в цивільному праві пов'язується з інститутом способів забезпечення виконання зобов'язань. Аналізуючи правову природу застави (іпотеки) як цивільно-правового способу забезпечення виконання зобов'язання, не можна не звернути уваги на існування інституту застави як у приватному праві (цивільно-правова застава), так і в публічному (конституційне, кримінально-процесуальне, податкове право). Вказані види застави як публічного, так і приватного права різняться лише власним механізмом реалізації та своєю соціально-правовою метою, яку вони виконують для суспільства. Проте об'єкт усіх цих видів заставних правовідносин один — матеріальні блага (речі, гроші тощо), що і становить найбільший інтерес для даного монографічного дослідження.

¹ Алексеев, С. С. Общая теория права [Текст] : учебник / С. С. Алексеев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ТК Велби, Проспект, 2008. – С. 339.

Особливістю застави (іпотеки) приватного права є те, що вона виступає одним із способів забезпечення виконання цивільно-правових зобов'язань, а тому самостійно як таке правове явище існувати не може. Обов'язково передбачається існування певного основного (головного) зобов'язання, цілям забезпечення якого служить заставне (іпотечне) зобов'язання. Саме ж заставне правовідношення має щодо основного (головного) зобов'язання додатковий (акцесорний) характер¹. Акцесорність заставного правовідношення формує його забезпечувальний характер, який виражає у способах забезпечення виконання зобов'язань їх сутність, — служить засобом попередження порушення цивільно-правових зобов'язань та забезпечення належного виконання цих зобов'язань².

Крім того, забезпечувальний характер застави (іпотеки) як способу забезпечення виконання зобов'язання характеризується наявністю відповідних функцій. Серед найпоширеніших у літературі зазначають стимулюючу та захисну функції застави³. Вони характеризуються наявністю специфічних ознак, які різнять їх між собою і одночасно визначають особливості забезпечувального характеру іпотеки:

1) за своєю спрямованістю. Якщо стимулююча функція спрямовує свою дію виключно на боржника, то захисна, навпаки, спрямовується на кредитора;

2) стимулююча функція активізується, починає свою дію одразу після виникнення іпотечного правовідношення і діє до моменту припинення останнього; захисна — активізується (реалізується) лише у разі невиконання іпотекодавцем основного зобов'язання;

¹ Див.: Азимов, Ч. Н. Залоговое право [Текст] / Ч. Н. Азимов. — Харьков : Оригинал, 1993. — С. 3.

² Див.: Скворцов, В. В. Обеспечительная функция залога [Текст] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 «Гражд. право; предпринимат. право; семей. право; междунар. частн. право» / Владислав Викторович Скворцов ; Моск. гос. ун-т им. М. В. Ломоносова. — М., 2002. — С. 13.

³ Див.: Панаиотов, И. Г. Обеспечение обязательств (неустойка, залог, задаток, поручительство) [Текст] / И. Г. Панаиотов. — М. : ВЮЗИ, 1958. — С. 6; Пучковська, І. Й. Забезпечення виконання договірних зобов'язань [Текст] : навч. посіб. / І. Й. Пучковська. — Х. : ФІНН, 2009. — С. 7; Скворцов, В. В. Функции залога и их характеристики [Текст] / В. В. Скворцов // Гражданин и право. — 2001. — № 11. — С. 49–50.

3) стимулююча функція є обов'язковою, оскільки спрацьовує при кожному виникненні іпотечного правовідношення шляхом мотивації боржника до виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання, «під загрозою» настання для боржника негативних наслідків майнового характеру. Захисна функція у даному разі для кредитора може набувати активного стану, лише якщо боржником (іпотекодержателем) не буде виконано основне зобов'язання;

4) стимулююча функція спрямовує іпотекодавця на виконання ним саме основного зобов'язання, оскільки для іпотекодержателя основний інтерес становить виконання боржником саме основного зобов'язання. Водночас захисна функція спрямована на активізацію дублюючого зобов'язання (акцесорного). Тобто кредитор у силу застави (іпотеки) має право у разі невиконання боржником основного зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника. Якщо основне зобов'язання мало грошовий характер, то за характером заміна грошей основного зобов'язання при зверненні стягнення на майно боржника, як правило, буде збігатися. Замість грошей за виконання основного зобов'язання кредитор отримає відповідну грошову суму внаслідок реалізації заставленого майна. Якщо ж основне зобов'язання полягало у виконанні робіт, наданні послуг тощо, то додаткове (іпотечне) зобов'язання збігатися з ним не буде. Іпотека буде відповідним «сурогатом виконання», оскільки замість результату роботи або ефекту послуги кредитор отримує певну грошову суму. Зокрема, Д. І. Мейер зауважував, що звичайно є засіб винагородити кредитора за невиконану дію з боку особи зобов'язаної; проте ця винагорода за невиконання дії — не те, що сама дія¹;

5) стимулююча функція попереджає, вказує боржнику (іпотекодавцю) на загрозу настання для нього можливих негативних наслідків майнового характеру (загроза втрати майна, загроза додаткових витрат (сплати державного мита, судових витрат, відшкодування витрат то-

¹ Мейер, Д. И. Русское гражданское право [Текст] : монография / Д. И. Мейер ; под ред. А. Вишнына. – 7-е изд., испр. и доп. – СПб. : Тип. Д. В. Чичинадзе, 1897. – С. 414.

що). Захисна функція іпотеки забезпечує кредиторів збереження (не погіршення) майнового стану іпотекодержателя.

Крім того, слід наголосити, що всі цивільно-правові способи забезпечення виконання зобов'язання поділяються на особисті та речові забезпечення. Зокрема, речові забезпечення, яким є іпотека, на відміну від особистих, містять у собі високий рівень «забезпечувального ефекту», що має велику практичну значущість для іпотекодержателя. В іпотечному правовідношенні це досягається за рахунок об'єкта — нерухомої речі.

У цьому аспекті слід зазначити, що для об'єкта іпотечного правовідношення характерні високі забезпечувальні (економічні) властивості. Вони проявляються в тому, що об'єкт іпотеки:

1) має значну цінність;
2) не споживається в процесі його використання (не враховуючи амортизації);

3) має високий рівень ліквідності, що повною мірою може забезпечити іпотекодержателю можливість компенсувати всі негативні майнові наслідки у разі невиконання іпотекодавцем основного зобов'язання;

4) свідчить про незалежність іпотекодержателя від особи боржника, бо виконання зобов'язання забезпечує річ, а не особа¹. Л. А. Кассо вважав, що предмет застави слугує еквівалентом боргу і заставний правочин укладається з метою відсторонити боржника від будь-якої відповідальності у разі невиконання ним зобов'язання перед кредитором².

Вказане свідчить про те, що об'єкт має ключове значення в структурі іпотечного правовідношення, саме він визначає його особливу природу, чітко відмежовує його від інших видів заставних правовідносин та цивільних правовідносин у цілому. Це пов'язано з тим, що правовідносини формуються відповідно до тих чи інших предметів

¹ Див.: Коссак, В. М. Концептуальні засади інституту застави в цивільному праві [Текст] / В. М. Коссак // Проблеми законності : республік. міжвідом. наук. зб. – Х., 2002. – Вип. 53. – С. 75.

² Кассо, Л. А. Понятие о залоге в современном праве [Текст] : монографія / Л. А. Кассо. – Юрьев : Тип. К. Маггисена, 1898. – С. 301.

людської діяльності¹, а інтереси суб'єктів, які спричиняють виникнення правовідносин, складаються саме в предметній сфері соціального життя².

У свою чергу, характер об'єкта іпотеки впливає на правовідношення в цілому. Хоча іпотечне правовідношення має розглядатися як відносне та зобов'язальне правовідношення, проте наявність такої складової, як нерухоме майно, ускладнює його правову природу, надає рис, притаманних правовідношенням речовим, а не зобов'язальним.

Не випадково визначення правової природи іпотечного правовідношення з римських часів і донині залишається одним із найбільш дискусійних питань у теорії цивілістики, викликає суперечки, результатом яких є відсутність єдиного погляду на правову природу іпотеки. У цілому склалося три основних підходи до розуміння природи іпотечного правовідношення. Іпотека визначається як: 1) речове правовідношення; 2) зобов'язальне правовідношення; 3) правовідношення, що має змішану речово-зобов'язальну природу.

Хоча іпотека — один із різновидів застави, її юридична природа є своєрідною. Передусім це проявляється в об'єкті іпотечного правовідношення. Специфіка самого об'єкта іпотеки — нерухомої речі обумовлює правове регулювання спеціальним Законом України «Про іпотеку»³ на відміну від інших видів застави. Свого часу В. К. Райхер твердив, що всі види застави повинні мати одну природу (зобов'язальну), але не пояснив, чому так має бути. Справедливо в даному разі вказує Д. Д. Вервіль, що позиція В. К. Райхера залишається відкритою для критики, тому що побудована на помилковому судженні, виведеному з того, що дві або більше групи правових явищ (види застави), які мають загальне найменування, повинні в силу цього мати єдину природу⁴.

¹ Общественные отношения. Вопросы общей теории [Текст] / под ред. П. А. Рачкова. — М. : Изд-во Моск. ун-та, 1981. — С. 33.

² Див.: Вершинин, А. П. Аспекты анализа правовых отношений [Текст] / А. П. Вершинин // Изв. вузов. Правоведение. — 1986. — № 5. — С. 57.

³ Про іпотеку [Текст] : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV // Відом. Верхов. Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.

⁴ Вервиль, Д. Д. Залог движимости в Канаде и России [Текст] / Д. Д. Вервиль. — СПб., 1993. — С. 282.

У Цивільному кодексі УРСР¹ та чинному Цивільному кодексі України (далі — ЦК України)² норми про іпотеку розміщені в книзі «Зобов'язального права», а саме в главі «Забезпечення виконання зобов'язання». Це вказує на те, що законодавець іпотеку розглядає як зобов'язальне правовідношення і відносить до способів забезпечення виконання зобов'язання, а не до речового права.

Слід зазначити, що в літературі знайшла підтримку точка зору чинного законодавства на зобов'язальну природу іпотеки. Найбільш обґрунтовано доводили зобов'язальну природу застави (іпотеки) В. К. Райхер, М. І. Брагінський, В. В. Вітрянський та ін.

Так, німецький професор Р. Зом в основу обґрунтування зобов'язальної природи іпотеки наводив те, що «заставне право є акцесорним, служить способом забезпечення стягнення та припиняється актом погашення вимоги, тобто виплатою за останньою»³. Вказана позиція Р. Зома стала головним аргументом, з яким погоджуються всі науковці, які дотримуються думки про зобов'язальну природу застави (іпотеки). Так, Л. В. Гантовер, відмежовуючи заставу від речових прав, зазначав, що «не доля вимоги пов'язана з долею застави, а доля останньої з долею вимоги. У цій несамостійності застави полягає її головна відмінність від інших речових прав»⁴.

Зокрема, В. К. Райхер на користь зобов'язальної природи іпотеки вказує, що в заставному (іпотечному) праві є особливе правовідношення між двома особами — заставодавцем та заставодержателем. У цьому правовідношенні із невизначеної кількості осіб виразно виділяється на першому плані фігура заставодавця. Між ним, як зазначає науковець, та заставодержателем пролягає особлива правова «нитка», є особливе *vinculum juris*, якісно та глибоко відмінне від

¹ Цивільний кодекс Української РСР [Електронний ресурс] : Закон УРСР від 18.07.1963 р. № 1540-VI // Законодавство України : офіц. сайт Верхов. Ради України. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1540-06>. — Заголовок з екрана.

² Див.: Цивільний кодекс України [Текст] : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відом. Верхов. Ради України. — 2003. — № 40/44. — Ст. 356.

³ Див.: Быстров, Е. Г. Залог сельскохозяйственных земель в российском праве XX века [Текст] / Е. Г. Быстров // Государство и право. — 1999. — № 5. — С. 22.

⁴ Гантовер, Л. В. Залоговое право. Объяснение к положениям главы IV раздела 1 проекта вотчинного устава [Текст] / Л. В. Гантовер. — СПб. : Гос. тип., 1890. — С. 107.

відносин заставодержателя до «третіх осіб». Він наголошує на таких положеннях, що відрізняють заставу (іпотеку) від її речової природи і підтверджують її зобов'язальний характер. Так, по-перше, застава має коротку тривалість, по-друге, можливість припинення в результаті одноразової дії, по-третє, можливість відсутності в заставі ознак «речовності», по-четверте, визначення прямого правового зв'язку між заставодавцем і заставодержателем та опосередкованого зв'язку між останнім і третіми особами¹.

М. І. Брагінський та В. В. Вітрянський на користь зобов'язальної природи застави відповідно до чинного законодавства РФ наводять такі доводи:

1) предметом застави можуть бути не тільки речі, але і майнові права вимоги;

2) договором про заставу або законом може бути передбачено заставу речей та майнових прав, які заставодавець набуде в майбутньому;

3) підтвердженням зобов'язальної природи застави є правило, закріплене в п. 2 ст. 313 Цивільного кодексу Російської Федерації (далі — ЦК РФ), відповідно до якого третя особа, яка наражається на небезпеку втрати свого права на майно боржника (право оренди, застави та ін.) внаслідок звернення стягнення кредитором на це майно, має право за власний рахунок задовольнити вимогу кредитора без згоди боржника;

4) у разі загибелі предмета іпотеки заставодержатель має право замінити його іншим, рівноцінним майном;

5) заставодержатель має право передати свої права за договором застави іншій особі з дотриманням правил про передачу прав кредиту шляхом відступлення права вимоги. Між іншим, відступлення права вимоги є зобов'язальним правовим інститутом. Речові права не можуть бути передані іншій особі в порядку цесії;

6) при ліквідації боржника (юридичної особи), у тому числі шляхом банкрутства, майно, яке є предметом застави, не виключається із

¹ Райхер, В. К. Абсолютные и относительные права. (К проблеме деления хозяйственных прав). В особенности применительно к советскому праву [Текст] / В. К. Райхер // Вестн. гражд. права. – 2007. – № 2, т. 7. – С. 168–170.

загальної маси майна боржника, а вимоги кредитора — заставодержателя в забезпечувальній частині підлягають задоволенню в привілейовану чергу за рахунок будь-якого майна боржника, у тому числі і майна, що не передавалося в заставу;

7) вимоги кредитора — заставодержателя можуть бути задоволені лише шляхом продажу заставленого майна на прилюдних торгах¹.

Речову природу іпотечного правовідношення обстоювали, зокрема, М. М. Агарков², В. М. Буділов³, Є. В. Васьковський⁴, І. О. Покровський, К. П. Побєдоносцев⁵, В. І. Синайський⁶, Є. О. Суханов⁷, Г. Ф. Шершеневич⁸ та ін.

Головними аргументами на підтвердження речової природи іпотечного правовідношення є те, що між іпотекодержателем та об'єктом іпотеки (рiччю) встановлюється пряме та безпосереднє відношення. Це відношення проявляється в тому, що іпотекодержатель має правомочності, які дають йому право на річ (об'єкт іпотеки) і можливість у разі невиконання іпотекодавцем свого обов'язку за основним зобов'язанням продати її, щоб з отриманої суми задовольнити свою вимогу⁹. Зокрема, існування такого правового зв'язку забезпечує іпотекодержателю, по-перше, збереження права іпотеки при переході предмета іпотеки у власність третьої особи (принцип

¹ Брагинский, М. И. Договорное право. Общие положения [Текст] / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1998. – С. 402–403.

² Агарков, М. М. Гражданское право [Текст] : учебник / М. М. Агарков. – М. : Юриздат НКЮ СССР, 1944. – Т. 1. – С. 401.

³ Будилов, В. М. Залоговое право России и ФРГ [Текст] / В. М. Будилов. – СПб. : ФАРВАТЕР, 1993. – С. 20–21.

⁴ Васьковский, Е. В. Учебник гражданского права [Текст] / Е. В. Васьковский. – СПб. : Изд. юрид. кн. магазина Мартынова Н. К., 1896. – Вып. 2 : Вещное право. – С. 183.

⁵ Победоносцев, К. П. Курс гражданского права [Текст] / К. П. Победоносцев. – СПб. : Синод. тип., 1896. – Ч. 1 : Вотчинные права. – С. 582.

⁶ Синайский, В. И. Русское гражданское право [Текст] / В. И. Синайский. – К. : Тип. Р. К. Лубковского, 1914. – Вып. 1 : Общая часть и вещное право. – С. 225.

⁷ Гражданское право [Текст] : в 4 т. / В. В. Витрянский [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – Т. 3 : Обязательственное право. – С. 143.

⁸ Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права [Текст] / Г. Ф. Шершеневич. – Казань : Тип. Императ. Ун-та, 1894. – С. 244.

⁹ Див.: Пучковская, И. И. Ипотека: Залог недвижимости [Текст] / И. И. Пучковская. – Харьков : Консум, 1997. – С. 19.

«права слідування»); по-друге, право переважного задоволення вимог іпотекодержателя перед іншими кредиторами (принцип «права привілею») та, по-третє, іпотечне право користується абсолютним захистом, яке проявляється в тому, що іпотекодержатель має право позову проти будь-якого держателя переданої в іпотеку речі та видачу йому цієї речі для продажу з метою погашення боргу, забезпеченого іпотекою.

Вказані аргументи є класичними на підтвердження речової природи іпотеки, що ґрунтується на основі зв'язку іпотекодержателя з об'єктом забезпечення, а саме нерухомої речі. Хоча слід погодитися з тими авторами, які наголошують на певних особливостях речової природи іпотеки на відміну від інших речових прав на чуже майно. Зокрема, Ю. Барон вказує на відмінність іпотеки як речового права від інших речових прав на чуже майно, яка полягає в тому, що права уповноваженого за сервітутом, емфітевзисом, суперфіцієм є правами користування та отримання плодів, проте попри свою широкість вони ніколи не мали сили припиняти право власності¹. У даному разі з таким висновком слід погодитися, але водночас наголосити (можливо, більш широко витлумачити вказану думку): іпотекодавець права власності на об'єкт іпотеки не позбавляється в результаті виникнення іпотечного правовідношення, а лише його правомочності на річ (об'єкт) тимчасово обмежуються на час дії іпотеки як забезпечення виконання основного зобов'язання, а потім відновлюються до попереднього становища (у чому і проявляється «еластичність права власності»). У даному разі точніше з цього приводу висловився Г. Ф. Шершеневич: «заставне право дає суб'єкту більше правомочностей, ніж інші речові права, — воно може призвести до втрати власником належного йому права власності»².

Припинення права власності на об'єкт іпотеки можливе лише за настання певної умови, в тому сенсі, що для його здійснення має від-

¹ Барон, Ю. Система римского гражданского права [Текст] / Ю. Барон ; пер. Л. И. Петражицкий. — К. : Тип. С. В. Кульженко, 1888. — Вып. 2/3, кн. 2 : Владение ; кн. 3 : Вещные права. — С. 86.

² Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права [Текст] / Г. Ф. Шершеневич. — 11-е изд. — М. : Изд. Бр. Башмаковых, 1914. — Т. 1. — С. 427.

бутися деяка подія — невиконання боржником (іпотекодавцем) основного зобов'язання, що виявиться у зверненні стягнення суми боргу, шляхом продажу об'єкта або передачі права власності на об'єкт іпотекодержателю в рахунок виконання основного зобов'язання.

Водночас В. К. Райхер наголошує на тому, що на відміну від інших речових прав на чужі речі заставне право не розраховано на тривалий час, не дає можливості користуватися заставленою річчю (об'єктом) або її вигодами, воно встановлено лише з метою забезпечити за уповноваженим отримання певної цінності, по досягання якої воно (заставне право) припиняє своє існування¹.

Розглянувши аргументи на користь речової та зобов'язальної природи іпотеки, слід визнати, що іпотечне правовідношення являє собою своєрідне правове явище, яке має одночасно риси двох різних субінститутів і до жодного з них у «чистому вигляді» належати не може. На подвійній природі іпотеки свого часу наголошували такі цивілісти, як К. Анненков², Л. А. Кассо, А. С. Звоницький³, О. А. Загорулько⁴, М. Б. Гончаренко⁵, М. М. Дякович⁶, І. Й. Пучковська⁷ та ін.

¹ Райхер, В. К. Абсолютные и относительные права. (К проблеме деления хозяйственных прав). В особенности применительно к советскому праву [Текст] / В. К. Райхер // Вестн. гражд. права. – 2007. – № 2, т. 7. – С. 162.

² Анненков, К. Система русского гражданского права [Текст] / К. Анненков. – 2-е изд., пересмотр. и доп. – СПб.: Тип. М. М. Стасюлевича, 1901. – Т. 3: Права обязательственные. – С. 345.

³ Звоницкий, А. С. О залоге по русскому праву [Текст] / А. С. Звоницкий. – К.; СПб.: Изд. книгопродавца Н. Я. Оглоблина, 1912. – С. 245.

⁴ Загорулько, О. А. Заклад як речовий спосіб забезпечення виконання зобов'язань [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 «Цивіл. право і цивіл. процес; сімей. право; міжнар. приват. право» / Олена Анатоліївна Загорулько; Нац. юрид. акад. ім. Ярослава Мудрого. – Х., 1997. – С. 4.

⁵ Гончаренко, М. Б. Речові права на нерухомість [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 «Цивіл. право і цивіл. процес; сімей. право; міжнар. приват. право» / Михайло Борисович Гончаренко; Ун-т внутр. справ МВС України. – Х., 1999. – С. 5.

⁶ Дякович, М. М. Цивільно-правові аспекти забезпечення майнових інтересів заставодержателя [Текст]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 «Цивіл. право і цивіл. процес; сімей. право; міжнар. приват. право» / Мирослава Михайлівна Дякович; Київ. нац. ун-т ім. Т. Г. Шевченка. – К., 2003. – С. 6.

⁷ Пучковская, И. И. Ипотека: Залог недвижимости [Текст] / И. И. Пучковская. – Харьков: Консум, 1997. – С. 29.