

ПИТАННЯ ТЕОРІЇ

УДК 347.27:347.214.1

ИПОТЕКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК ОСОБЫЙ ВИД ЗАЛОГА

Кизлова Елена Сергеевна

доктор юридических наук, доцент, заведующая кафедрой гражданского и хозяйственного права и процесса Международного гуманитарного университета

Ипотека – это особый вид залога, где в качестве объекта выступает недвижимое имущество. Однако, существуют случаи, установленные законодательством Украины, при которых, ипотека возникает на объекты, которые за своими физическими естественными свойствами относятся к движимому имуществу, но нормы законодательства на них распространяется режим недвижимого имущества.

Ч. 1 ст. 181 Гражданского кодекса Украины (далее – ГК Украины) [1] определяет, что к недвижимым вещам принадлежат земельные участки, а также объекты, расположенные на земельном участке, перемещение которых представляется невозможным без их обесценивания и изменения назначения. В настоящее время эта норма не отвечает потребностям общества и, по нашему мнению не отвечала им даже на момент принятия ГК Украины.

В науке гражданского права делятся дискуссии относительно понятия категории «недвижимое имущество». Невзирая на то, что разделение имущества на движимое и недвижимое закреплено в гражданском законодательстве большинства стран мира, в отечественной гражданско-правовой доктрине нет единой мысли о понятии категории «недвижимость» и критериев отнесения к ней. Четкий законодательный критерий разделения имущества на движимое и недвижимое крайне необходим. Ведь при бессистемном отнесении различных видов имущества к категории «недвижимого» возникает вопрос об условности понятия данной категории. С практической точки зрения это недопустимо, поскольку законодательство устанавливает различные правовые режимы движимого и недвижимого имущества.

В юридической науке сложились три теории понятия «недвижимости». Первая, наиболее распространенная предлагает признавать недвижимостью вещи, которые имеют крепкую связь с землей

(К. Победоносцев, Е. Васильковский, Ю. Гамбаров). Представители второй концепции (Г. Шершеневич, К. Малишев, И. Францесон) ссылаясь на судебную практику в свое время, предлагали при определении признаков недвижимости руководствоваться критерием «наличия юридической связи прав владельца строения с землей, на котором оно построено», считая, что не надо признавать недвижимостью сооружения, построенные на чужой земле и временные. Существовала и промежуточная мысль, согласно которой можно выделить и третью теорию. Ее представители – А. Вормс, В. Ельяшевич и А. Думашевский. По их мнению, сооружения, построенные на чужой земле в силу обязательственного права необходимо считать вещами движимыми, а строения, созданные в силу вещного права на эту землю, – недвижимыми вещами. Последняя теория может найти в современных правовых системах как сторонников, так и оппонентов, но, по нашему мнению очень трудно не считать недвижимостью здание, которое возведено на земле, взятой в долгосрочную аренду, например на 90 лет.

Некоторые юристы устанавливают, что выбранный законодателем критерий для разграничения движимого и недвижимого имущества – возможность перемещения имущества без его обесценивания и изменения его назначения – является недостаточным для определения сферы действия Закона Украины «Об ипотеке» от 5 июня 2003 г., № 898 – VI [4]. Поэтому, отмеченный критерий следует дополнить специальными законодательными положениями о том, что временные здания и сооружения к категории недвижимого имущества не принадлежат. Следует также решить вопрос о возможности отнесения к движимому имуществу коммуникаций, дорог, тротуаров, предполагая, что эти объекты охватываются законодательным определением понятия недвижимого имущества,

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Украины от 16 января 2003 г. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации : ч. 1 и 2. — офиц. Текст на 1.02.1999 / Министерство юстиции Российской Федерации. — М. : Норма-Инфра-М. — 1999. — 555 с.
3. Мейер Д. И. Русское гражданское право. Чтения Д. И. Мейера / Д. И. Мейер ; изд-е по записям слушателей под ред. А. И. Валуа. — СПб. : Типография Д. В. Чичинадзе, 1902. — 676 с.
4. Об ипотеке : Закон України від 5 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 9. — Ст. 313.
5. Чанишева А. Р. Ипотечні цивільні правовідносини : моногр. / А. Р. Чанишева. — О. : Фенікс, 2009.
6. Кізлова О. С. Ипотека морських суден як самостійний вид застави / О. С. Кізлова // Міжнародна науково-практична конференція молодих вчених «П'яті осінні юридичні читання» : тези доп. — Хмельницький. — 2006. — С. 153 — 155.

АНОТАЦІЯ

Кізлова О.С. Ипотека рухомого майна як особливий вид застави. – Стаття.

Дана стаття присвячена аналізу категорій «рухоме» та «нерухоме» майно у контексті дослідження інституту іпотеки. Розглядаються основні положення та поняття рухомого та нерухомого майна як предмета іпотеки.

Ключові слова: рухоме майно, нерухоме майно, іпотека, предмет іпотеки.

АННОТАЦИЯ

Кизлова Е.С. Ипотека движимого имущества как особый вид залога. – Статья.

Данная статья посвящена анализу понятий «движимое» и «недвижимое» имущество в контексте исследования института ипотеки. Рассматриваются основные положения и понятие движимого и недвижимого имущества как предмета ипотеки.

Ключевые слова: движимое имущество, недвижимое имущество, ипотека, предмет ипотеки.

SUMMARY

Kizlova E.S. Analysis of the concepts of «movable» and «immovable» property in the context of the institution of collateral. – Article.

This article analyzes the concepts of «movable» and «immovable» property in the context of the research institute of the collateral. An outline of the concept of real and personal property as collateral.

Keywords: real estate, immovable estate, mortgage collateral.