

Я. Буряк

Навчально-науковий інститут права та психології
Національного університету “Львівська політехніка”,
канд. юрид. наук, асист.
кафедри цивільного права та процесу

ВИЗНАННЯ НЕДІЙСНИМ ІПОТЕЧНОГО ДОГОВОРУ, ПРЕДМЕТОМ ЯКОГО Є ПАМ’ЯТКА АРХІТЕКТУРИ МІСЦЕВОГО ЗНАЧЕННЯ: ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ

© Буряк Я., 2016

Досліджено визнання недійсним у судовому порядку іпотечного договору, предметом якого є нерухоме майно, а саме – пам’ятка архітектури місцевого значення. Досліджується, за яких умов можливо визнати такий іпотечний договір недійсним. Визначається, із якого моменту на об’єкт культурної спадщини та усі його складові елементи, що становлять предмет його охорони, поширюється правовий статус пам’ятки.

Ключові слова: іпотечний договір, іпотека, пам’ятка архітектури, іпотекодавець, іпотекодержатель.

Я. Буряк

ПРИЗНАНИЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ ИПОТЕЧНОГО ДОГОВОРА, ПРЕДМЕТОМ КОТОРОГО ЯВЛЯЕТСЯ ПАМЯТНИК АРХИТЕКТУРЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ: ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ

Исследовано признание недействительным в судебном порядке ипотечного договора, предметом которого является недвижимое имущество, а именно – памятник архитектуры местного значения.

Исследуется, при каких условиях возможно признание такого ипотечного договора недействительным. Определяется с какого момента на объект культурного наследия и все его составляющие элементы, составляющие предмет его охраны, распространяется правовой статус памятника.

Ключевые слова: ипотечный договор, ипотека, памятник архитектуры, ипотекодатель, ипотекодержатель.

Y. Buriak

ANNULMENT MORTGAGE CONTRACT, WHICH IS THE SUBJECT MONUMENT OF ARCHITECTURE OF LOCAL IMPORTANCE: ISSUES

The article investigates annulment of the court mortgage contract which is the subject real property, such as an architectural monument of local importance.

Investigate the circumstances possible recognition of the mortgage contract nediynym. Determined from what point on the object of cultural heritage, and all its constituent elements that are the subject of its protection extends legal status sights.

Key words: mortgage agreement, mortgage, listed building, the mortgagor, the mortgagee.

Постановка проблеми. У практиці господарського судочинства зазначена категорія спорів виникає у зв'язку з тим, що предмет іпотеки є пам'яткою архітектурного місцевого значення та право власника на розпорядження цим майном обмежені відповідно до вимог ч. 1, 3 ст. 18 Закону України “Про охорону культурної спадщини”, а згода відповідного органу на укладення спірного договору не надавалась.

Водночас, як показує практика господарських судів, ці спори виникають доволі часто, що, своєю чергою, зумовлює дослідження проблемних питань, пов'язаних із правильним застосуванням законодавства про охорону культурної спадщини господарськими судами, що і зумовлює актуальність цього дослідження.

Аналіз дослідження проблеми. Варто зауважити, що правове регулювання іпотеки загалом або ж проблеми розвитку сучасного ринку іпотеки зокрема досліджували вітчизняні науковці, однак більшість із них розкривали загальну правову природу іпотеки або ж її окремі елементи [1–8], водночас недійсність іпотечного договору, предметом якого є пам'ятка архітектури місцевого значення, фактично не досліджується.

Мета роботи – дослідити проблеми визнання недійсним іпотечного договору, предметом якого є пам'ятка архітектури місцевого значення, аналіз законодавчих прогалів із цього питання та судові практики.

Виклад основного матеріалу. Законом України “Про іпотеку” визначено іпотеку, як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання отримання задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим законом [9].

Предметом іпотеки відповідно до ст. 5 цього закону також може бути об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на нього, інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно у майбутньому. Отже, враховуючи викладене, до предмета іпотеки потрібно зарахувати і нерухоме майно (будівлі), що є пам'ятками архітектури місцевого значення, переважно за умови укладення такого іпотечного договору.

Загалом статус будівель, що є пам'ятками архітектури місцевого значення, врегульовується іншим спеціальним Законом України “Про охорону культурної спадщини”, відповідно до норм якого об'єкти культурної спадщини, що є пам'ятками (за винятком пам'яток, відчуження або передача яких обмежується законодавчими актами України), можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини (ст. 18 цього закону) [10].

Тобто із зазначених норм закону випливає, що у разі укладення іпотечного договору, предметом якого є пам'ятка архітектури місцевого значення, обов'язково потрібне погодження відповідного органу охорони культурної спадщини.

Саме погодження відчуження або передачі пам'яток місцевого значення їхніми власниками чи уповноваженими ними органами іншим особам у володіння, користування або управління належать, зокрема, до повноважень органів охорони культурної спадщини обласних державних

адміністрацій, відповідно до їхньої компетенції (п.п. 16 п. 1 ст. 6 Закону України “Про охорону культурної спадщини”).

Самі обласні, районні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації цим законом визначені як спеціально уповноважені органи охорони культурної спадщини.

Законом України “Про охорону культурної спадщини” передбачено, що рішення (розпорядження, дозволи, приписи, постанови) органів охорони культурної спадщини, прийняті у межах їхньої компетенції, є обов’язковими для виконання юридичними і фізичними особами.

На перший погляд видається, що у цій сфері проблем не має, оформляється іпотека із відповідним дозволом органу охорони культурної спадщини. Водночас, як показує судова практика, не все просто, як видається на перший погляд. Можна, звичайно, погодитись із тим, що під час укладення іпотечного договору із отриманням відповідного дозволу, сам порядок укладення такого іпотечного договору не порушується. Водночас, як бути місцевому господарському суду під час розгляду спору, коли іпотечний договір був укладений без погодження із органом охорони культурної спадщини на пам’ятку архітектури місцевого значення, яка перебувала у цьому статусі ще із 1980-х років. А такі приклади, як виявляється, існують. Візьmemo для дослідження, зокрема, Львівську область.

Рішенням виконавчого комітету Львівської обласної ради народних депутатів від 26.02.1980 р. № 130 “Про взяття під охорону держави споруд Львівської області, що мають визначну наукову, історичну, містобудівельну і художню цінність”, затверджено Список пам’яток архітектури Української РСР Львівської області, яким житлово-адміністративні будинки ХІХ ст., розташовані на проспекті Леніна (сьогодні – проспект Свободи), зараховано до переліку споруд Львівської області, що мають визначну наукову, історичну, містобудівельну і художню цінність, тобто є пам’ятками архітектури місцевого значення [11].

Указом Президента України “Про Положення про місцеву державну адміністрацію” встановлено, що місцева державна адміністрація є правонаступницею виконавчих комітетів відповідних Рад народних депутатів щодо прийнятих ними рішень, узятих зобов’язань та покладених на них законодавством зобов’язань у тій їх частині, яка не суперечить Закону України “Про Представника Президента України” та Закону України “Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування”. Тобто обласні державні адміністрації є правонаступниками відповідних виконавчих комітетів обласних рад [12].

Водночас Рішення виконавчого комітету Львівської обласної ради народних депутатів від 26.02.1980 р. № 130 є чинним та не скасоване правонаступником – Львівською обласною державною адміністрацією.

Звичайно проблема у цьому випадку полягає навіть не у правонаступництві, а у прикінцевих положеннях Закону України “Про охорону культурної спадщини”, пунктом 3 розділу Х яких зазначено, що “...об’єкти, включені до списків (переліків) пам’яток історії та культури відповідно до Закону Української РСР “Про охорону і використання пам’яток історії та культури”, визнаються пам’ятками, відповідно до цього закону”.

Закон Української РСР “Про охорону і використання пам’яток історії та культури”, на який міститься норма, що відсилає до прикінцевих положень, визначав, що виконавчі комітети обласних, міських Рад затверджують переліки пам’яток історії та культури місцевого значення (ст. 17), встановлюють зони їх охорони (ст. 29), а також вирішують інші питання у галузі охорони і використання пам’яток історії та культури, зараховані до їх відання чинним на той час законодавством. Тобто зазначеним пунктом перехідних положень закону передбачено визнання пам’ятками усіх об’єктів, включених не до Реєстру, а до списків, переліків пам’яток історії та культури.

Варто звернути увагу на те, що під час подання позовної заяви про визнання недійсним іпотечного договору, найчастіше до позовної заяви додають саме рішення облвиконкому, яким предмет іпотеки включено по переліку пам’яток місцевого значення, паспорт об’єкта (предмета іпотеки) пам’ятки культурної спадщини, що зараховує цю споруду до категорії обліку – пам’ятки архітектури місцевого значення під охоронним номером із його зазначенням. У пункті паспорта

“опис об’єкта (пам’ятки)” переважно може бути зазначений статус такої пам’ятки архітектури із її розташуванням.

16 грудня 2004 р. був прийнятий Закон України “Про внесення змін до Закону України “Про охорону культурної спадщини” № 2245-IV, відповідно до п. 4 Прикінцевих положень якого, об’єкти, включені до списків (переліків) пам’яток історії та культури республіканського чи місцевого значення відповідно до Закону УРСР № 3600-IX щодо вирішення питання про їх включення (виключення) до Реєстру, вважаються пам’ятками відповідно національного чи місцевого значення.

Відповідно до п. 5 Прикінцевих положень цього закону, Кабінет Міністрів України був зобов’язаний протягом шести місяців з дня опублікування цього закону внести на розгляд Верховної Ради України пропозиції про приведення законів України у відповідність до цього закону та забезпечити прийняття нормативно-правових актів, спрямованих на його виконання.

Тобто зазначеним пунктом перехідних положень закону передбачено визнання пам’ятками усіх об’єктів, включених не до Реєстру, а до списків, переліків пам’яток історії та культури, які і були затверджені відповідними рішеннями облвиконкомів РСР. Роз’яснення стосовно застосування норм перехідних положень закону відсутні.

Відповідно до Аналізу судової практики застосування судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна Верховного Суду України від 01.02.2015 р., наголошено, що згідно із ч. 1 ст. 18 Закону № 1805-III об’єкти культурної спадщини, що є пам’ятками (за винятком пам’яток, відчуження або передача яких обмежується законодавчими актами України), можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини. Зважаючи на те, що відчуження належить до правомочностей власника щодо розпорядження майном, передбачене ч. 1 ст. 18 Закону № 1805-III погодження (згода) відповідного органу охорони культурної спадщини на відчуження об’єктів культурної спадщини, що є пам’ятками, повинно розглядатися, як обмеження правомочності розпорядження, про яке йдеться у ч. 1 ст. 6 Закону № 898-IV. Отже, для передачі в іпотеку пам’яток культурної спадщини необхідно отримати погодження (згоди) відповідного органу.

До того ж ст. 13 Закону України “Про охорону культурної спадщини” № 1805-III визначено, що об’єкти культурної спадщини незалежно від форм власності, відповідно до їхньої археологічної, естетичної, етнологічної, історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності, підлягають реєстрації за допомогою занесення до Державного реєстру нерухомих пам’яток України за категоріями національного та місцевого значення пам’ятки. Порядок визначення категорій пам’яток встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Висновки. Отже, із занесенням до Реєстру об’єкта культурної спадщини та усіх його складових елементів, що становлять предмет його охорони, поширюється правовий статус пам’ятки. Сам об’єкт нерухомого майна набуває правового статусу пам’ятки тільки із занесенням його до Реєстру (постанова Верховного Суду України від 09.09.2014 р. у справі № 5011-48/950-2012), яка і застосовується в аналогічних справах господарськими судами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Другова В. А. Договір іпотеки за цивільним законодавством України: автореф. дис.... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. А. Другова; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – К., 2010. – 18 с.
2. Мальцев Д. О. Застава як спосіб забезпечення банківського кредиту за цивільним законодавством України: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Д. О. Мальцев; Одес. нац. юрид. акад. – О., 2005. – 20 с.
3. Чанишева А. Р. Іпотечні цивільні правовідносини: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А. Р. Чанишева; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – К., 2009. – 20 с.
4. Ходико Ю. Є. Об’єкт іпотечного правовідношення: автореф. дис.... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ю. Є. Ходико; Нац. ун-т “Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого”. – Х., 2011. – 20 с.
5. Ходико Ю. Є. Звернення стягнення на предмет іпотеки як елемент реалізації

компенсаторної функції / Ю. Є. Ходико // *Актуальні проблеми приватного права: матер. Міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 92-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова, 28 лют. 2014 р. – Харків, 2014. – С. 256–259 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dspace.nlu.edu.ua/handle/123456789/6393>. 6. Квіт Н. М. Цивільно-правове регулювання іпотечного кредитування в Україні: автореф. дис.... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н. М. Квіт; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – К., 2010. – 19 с. 7. Бойко В. Іпотека як спосіб забезпечення зобов'язань: теорія і практика / В. Бойко, В. Шевченко // *Слово Національної школи суддів України. – 2014. – № 1. – С. 66–74 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dspace.nlu.edu.ua/handle/123456789/6393>. 8. Шморгай М. Б. Проблеми розвитку сучасного ринку іпотеки в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.nbuv.gov.ua/portal/chem.../308_Szmo.pdf. 9. Закон України “Про Іпотеку” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>. 10. Закон України “Про охорону культурної спадщини” [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>. 11. Державний архів Львівської області. 12. Указ Президента України “Про Положення про місцеву державну адміністрацію” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua.**

REFERENCES

1. Druhova V. A. *Dohovir ipoteki za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy [Mortgage Statement on civil legislation of Ukraine]: avtoref. dys.... kand. yuryd. nauk: 12.00.03 / V. A. Druhova; In-t derzhavy i prava im. V. M. Koretskoho NAN Ukrainy. – K., 2010. – 18 s.* 2. Maltsev D. O. *Zastava yak sposib zabezpechennia bankivskoho kredytu za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy [Pledge as a way of providing bank loans for the civil law of Ukraine]: Avtoref. dys... kand. yuryd. nauk: 12.00.03 / D. O. Maltsev; Odes. nats. yuryd. akad. – O., 2005. – 20 s.* 3. Chanysheva A. R. *Ipotekni tsyvilni pravovidnosyny [Mortgage civil relationship]: avtoref. dys... kand. yuryd. nauk: 12.00.03 / A. R. Chanysheva; In-t derzhavy i prava im. V. M. Koretskoho NAN Ukrainy. – K., 2009. – 20 s.* 4. Khodyko Yu. Ye. *Obiekt ipoteknoho pravovidnoshennia [The object of the mortgage relationship]: avtoref. dys.... kand. yuryd. nauk: 12.00.03 / Yu. Ye. Khodyko; Nats. un-t “Iuryd. akad. Ukrainy im. Yaroslava Mudroho”. – Kh., 2011. – 20 s. – ukp.* 5. Khodyko Yu. Ye. *Zvernennia stiahnennia na predmet ipoteki yak element realizatsii kompensatornoi funktsii [Foreclosure on the mortgage as part of the implementation of the compensatory function] / Yu. Ye. Khodyko // Aktualni problemy pryvatnoho prava: materialy mizhnar. nauk.-prakt. konf., prysviach. 92-y richnytsi z dnia narodzh. d-ra yuryd. nauk, prof., chl.-kor. AN URSR V. P. Maslova, 28 liut. 2014 r. – Kharkiv, 2014. – S. 256–259 // [Elektronnyi resurs] // Rezhym dostupu.: <http://dspace.nlu.edu.ua/handle/123456789/6393>. 6. Kvit N. M. *Tsyvilno-pravove rehuliuвання ipoteknoho kredytuвання v Ukraini [Civil legal regulation of mortgage lending in Ukraine]: avtoref. dys.... kand. yuryd. nauk: 12.00.03 / N. M. Kvit; In-t derzhavy i prava im. V. M. Koretskoho NAN Ukrainy. – K., 2010. – 19 s.* 7. Boiko V. *Ipoteka yak sposib zabezpechennia zoboviazan: teoriia i praktyka [Mortgage as a way to ensure commitment: Theory and Practice] / V. Boiko, V. Shevchenko // Slovo Natsionalnoi shkoly suddiv Ukrainy. – 2014. – № 1. – S. 66–74. // [Elektronnyi resurs] // Rezhym dostupu.: <http://dspace.nlu.edu.ua/handle/123456789/6393>. 8. Shmorhai M. B. *Problemy rozvytku suchasnoho rynku ipoteki v Ukraini [The problems of the modern mortgage market in Ukraine] [Elektronnyi resurs] // Rezhym dostupu: www.nbuv.gov.ua/portal/chem.../308_Szmo.pdf. 9. Zakon Ukrainy “Pro Ipoteku” [On Mortgage] [Elektronnyi resurs] // Rezhym dostupu: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>. 10. Zakon Ukrainy “Pro okhoronu kulturnoi spadshchyny” [On Protection of Cultural Heritage] [Elektronnyi resurs] // Rezhym dostupu: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>. 11. Derzhavnyi arkhiv Lvivskoi oblasti [State Archives of Lviv region]. 12. Ukaz Prezydenta Ukrainy “Pro Polozhennia pro mistsevu derzhavnu administratsiiu” [On the Local Public Administration] [Elektronnyi resurs] // Rezhym dostupu: zakon.rada.gov.ua.***