

УДК 347.96

DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v057.2025.8>

Бєлкін Марк Леонідович,

кандидат юридичних наук, адвокат,

доцент кафедри адміністративного, фінансового та банківського права

Приватного акціонерного товариства «Вищий навчальний заклад

«Міжрегіональна Академія управління персоналом»

ORCID ID: 0000-0003-0805-9923

Юринець Юлія Леонідівна,

доктор юридичних наук,

професор кафедри конституційного та адміністративного права

Державного університету «Київський авіаційний інститут»

ORCID ID: 0000-0003-0281-3251

Бєлкін Леонід Михайлович,

кандидат технічних наук, адвокат,

адвокат індивідуальної практики

ORCID ID: 0000-0001-8672-8147

ІПОТЕКА НЕРУХОМОГО МАЙНА, ПОБУДОВАНОГО НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ, ОБТЯЖЕНІЙ ІПОТЕКОЮ

Постановка наукової проблеми. Відповідно до ст. 526 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України, зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться. При цьому цінність зобов'язання полягає в його виконанні [1, с. 172]. Іпотека – один із найважливіших та найнадійніших правових аспектів, що охороняє права й інтереси кредиторів, забезпечує належне виконання боржником своїх зобов'язань [1, с. 175; 2]. Обумовлено це, головним чином, самим предметом іпотеки – нерухомим майном, яке не треба розшукувати, а зникнути фізично воно може лише у крайніх та виключних випадках [2].

Згідно ст. 1 Закону України «Про іпотеку», іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном (неподільним об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами такого боржника у порядку, встановленому цим Законом. При цьому нерухоме майно (нерухомість) –

земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Отже, факт того, що об'єкт іпотеки залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, може створити життєву ситуацію, коли на земельній ділянці, обтяженій іпотекою, може бути побудований інший об'єкт нерухомості. З іншого боку, згідно ст. 377 ЦК України, набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, що розміщені на ній, тягне і відповідний перехід права на земельну ділянку. Отже, якщо виходити з того, що право іпотеки оформлене лише на земельну ділянку, то у подальшому виникає колізія щодо співвідношення переходу прав на нерухоме майно, побудоване на земельній ділянці, обтяженій іпотекою, і саму земельну ділянку. На цю проблему вказується, зокрема, у статті [3, с. 248], а також в публікації [4]. Вказана невизначеність завдає також шкоди правам іпотекодержателя, які (права) також підлягають захисту в іпотечних відносинах [5, с. 32–36].

Отже, проблема співвідношення обтяжень іпотекою нерухомого майна, побудованого на земельній ділянці, обтяженій іпотекою, і обтяжень самої земельної ділянки є актуальною.

Стан дослідження. Враховуючи значення, яке в сучасних дослідженнях надається питанню іпотеки земельних ділянок, наукових публікацій з цього приводу в науковому інформаційному просторі України явно недостатньо. Так, у дисертаційному дослідженні [6] констатується, що ринок землі є системою економічних й правових відносин між громадянами, юридичними особами та державою, що виникають у процесі купівлі-продажу, оренди, іпотеки та обміну землі для здійснення ефективної господарської діяльності. Зауважено, що купівля-продаж земельних ділянок не є основною формою ринкових операцій із землею, натомість **значно більшу роль** відіграють орендні земельні відносини та **іпотека** [6, с. 1]. Разом із тим, іпотечі земельних ділянок присвячена відносно невелика кількість наукових публікацій [1, 3, 5, 7–9, деякі інші]. Так, у статті [7] узагальнені теоретичні напрями до визначення іпотеки: 1) характеристика іпотеки як застави земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою отримання іпотечного кредиту; 2) визначення іпотеки як фінансового інструмента, що полягає в наданні кредиту під заставу нерухомості; 3) акцентування уваги на іпотечі як правовому інституті, що використовується в усіх правових системах як важливий інструмент ефективного розподілу земельної власності та надійний засіб захисту кредиторів; 4) узагальнення іпотеки як застави основних фондів та оборотних засобів, а також інших цінностей підприємства чи іншого об'єкта разом з відповідною земельною ділянкою чи правом користування нею [7, с. 206].

У статті [3] взаємопов'язаність земельної ділянки і розташованої на ній будівлі розглядається з позиції теорії «складної речі» (ст. 188 ЦК України), де головною річчю вважається будівля, а приналежністю, яка слідує за головною річчю, – земельна ділянка [3, с. 248]. Відповідно до ст. 188 ЦК України, зазначається у статті, річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю. Приналежність слідує за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом, тобто, якщо заставлена головна річ (будівля), то заставленою вважається і приналежність – земельна ділянка. Саме такий порядок передбачає неможливість іпотеки будівлі (споруди) без одночасної іпотеки земельної ділянки (її частини), на якій розташована відповідна будівля (споруда) і яка необхідна для використання цієї будівлі (споруди) для цільового використання, що встановлено в ст. 6 Закону України «Про іпотеку». Якщо ця земельна ділянка

належить іншій особі і була передана іпотекодавцю в оренду (користування), то після звернення стягнення на предмет іпотеки його новий власник набуває права і обов'язки за правочином, яким встановлено умови оренди (користування) [3, с. 248]. Разом із тим, залишається відкритим питання взаємовідносин у випадках: якщо оформлена іпотека земельної ділянки, а будівля побудована згодом, після оформлення вказаної іпотеки, або якщо при оформленні іпотеки земельної ділянки будівля вже існує, але в іпотеку не передавалася. З цього питання відсутні наукові дослідження і має місце дуже обмежена судова практика [2, 4].

Отже, **метою статті** є вирішення, з позицій узагальнення відомої судової практики, проблеми співвідношення обтяжень іпотекою нерухомого майна, побудованого на земельній ділянці, обтяженій іпотекою, і обтяжень самої земельної ділянки.

Виклад основного матеріалу. Обставини, визначені у згаданій вище роботі [3, с. 248], з посиланням на ст. 6 Закону України «Про іпотеку», щодо слідування іпотеки земельної ділянки за іпотекою будівлі, розташованої на цій земельній ділянці, врегульовані у частинах третій-четвертій ст. 6 цього Закону. Разом із тим, зворотна ситуація – слідування іпотеки будівлі, розташованої на обтяженій іпотекою земельній ділянці, за іпотекою цієї земельної ділянки – у роботі [3], відповідно до мети цієї роботи – розгляд правових аспектів іпотеки саме земельних ділянок в Україні – не розглядається. Натомість це питання частково врегульовано у частинах п'ятій-шостій ст. 6 цього Закону, а саме¹:

– частина п'ята статті 6: «Якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом з будівлями (спорудами), на якій вони розташовані. Після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій, ніж іпотекодавець, особі, новий власник земельної ділянки зобов'язаний надати власнику будівлі (споруди) такі ж умови користування земельною ділянкою, які мав іпотекодавець»;

– частина шоста статті 6: «Об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці, вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об'єкта незавершеного будівництва.

¹ У даній редакції запроваджений Законом України від 22.12.2005 року № 3273-IV «Про іпотечні облігації», набрання чинності з 24.01.2006

Буквальне читання цих норм надає підстави для висновку, що якщо частина п'ята припускає безумовне слідування іпотеки будівлі за іпотекою землі («в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди)», якщо будівля існує **на момент укладання договору іпотеки**, то частина шоста (щодо об'єктів незавершеного будівництва) такої умови не висуває. Так, у Постанові від 07.08.2019 року у справі № 2-2712/12, провадження № 61-6389св18, Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду констатовано²: **«Аналіз частини п'ятої статті 6 Закону України «Про іпотеку» свідчить про те, що вона регулює правовідносини щодо передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій розташовані будівлі. У такому разі передачі разом із земельною ділянкою підлягають і такі будівлі»**. У Постанові від 02.10.2019 року у справі № 317/2966/13-ц, провадження № 61-11551св18, Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду вказано³: **«Аналіз частини п'ятої статті 6 Закону України «Про іпотеку» свідчить про те, що вона регулює правовідносини щодо передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій розташовані будівлі на момент укладання договору іпотеки. У такому разі передачі разом із земельною ділянкою підлягають і такі будівлі»**. Разом із тим, у Постанові від 18.04.2022 року у справі № 520/1185/16-ц, провадження № 61-28728сво18, Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду⁴ такий висновок узагальнено і на частину шосту статті 6 Закону України «Про іпотеку»:

«– частини п'ята та шоста статті 6 Закону України «Про іпотеку» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин та які були чинними на момент розгляду судами першої і апеляційної інстанції цієї справи) регулювала правовідносини щодо передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій вже були розташовані будівлі чи об'єкт незавершеного будівництва на момент укладання договору іпотеки. У такому разі предметом іпотеки були і будівлі (споруди) чи об'єкт незавершеного будівництва передачі;

– учасники цивільних відносин за допомогою такого універсального регулятора приватних відносин як договір могли встановити в договорі іпотеки, що іпотека поширюватиметься й на будівлю (споруду) чи об'єкт незавершеного будівництва,

що будуть збудовані після укладення договору іпотеки. У випадку відсутності такої вказівки в договорі іпотеки, що іпотека поширюватиметься й на будівлю (споруду) чи об'єкт незавершеного будівництва, що будуть збудовані після укладення договору іпотеки, підстави для поширення іпотеки на такі об'єкти відсутні».

Таким чином, фактично касаційний суд вказує, що визнати на підставі ст. 6 Закону України «Про іпотеку» предметом іпотеки об'єкт нерухомості, який було збудовано на іпотечній земельній ділянці після укладання договору іпотеки, не можна, крім випадку, коли сторони передбачили це у договорі іпотеки. Аналогічної думки, на підставі даного судового рішення, притримуються автори публікацій [2, 4]. При цьому слід додатково зазначити, що Верховний Суд не визнав достатньою для поширення іпотеки на знов створений об'єкт незавершеного будівництва заборону, вказану у договорі іпотеки. Так, Верховний Суд констатував, що «відповідно до пункту 4.1.7 іпотечного договору іпотекодавець зобов'язався протягом дії договору не проводити будь-які будівельні роботи відносно предмета іпотеки без попереднього узгодження з іпотекодержателем». Однак іпотекодавець у порушення вищевказаних положень договору іпотеки **без узгодження з іпотекодержателем** збудував на переданій в іпотеку земельній ділянці житловий будинок. Проте, зазначив Верховний Суд, суди попередніх інстанцій не встановили, що **на момент укладення договору іпотеки** на земельній ділянці був збудований об'єкт незавершеного будівництва чи в договорі іпотеки сторони домовилися про поширення іпотеки на об'єкт незавершеного будівництва, що буде збудований після укладення договору іпотеки. За таких обставин суди попередніх інстанцій зробили помилковий висновок про наявність правових підстав для визнання спірного об'єкта незавершеного будівництва предметом іпотеки за укладеним іпотечним договором.

Підтвердженням правової позиції про те, що сторони договору іпотеки можуть унормувати безпосередньо у такому договорі автоматичне, тобто без додаткового оформлення іпотеки, поширення іпотеки на об'єкт незавершеного будівництва, зведеного на іпотечній земельній ділянці, є висновок, який міститься у Постанові від 15.06.2021 року у справі № 916/585/18 (916/1051/20), провадження № 12-14гс21, Великої Палати Верховного Суду⁵:

«9.27. Абзацом шостим статті 6 Закону України «Про іпотеку» передбачено, що об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій

² <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83749302>

³ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84845632>

⁴ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104308921>

⁵ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98391620>

в іпотеку земельній ділянці, вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об'єкта незавершеного будівництва.

9.28. Велика Палата Верховного Суду враховує встановлені судами у цій справі обставини, зокрема щодо **внесення сторонами змін до іпотечного договору на підставі відповідного договору передачі додатково до земельної ділянки майнових прав на нерухомість, будівництво якої не завершено**».

Разом із тим, на захист прав іпотекодержателів [5], слід зазначити, що у низці постанов колегій Верховного Суду робиться висновок про те, що «частиною шостою статті 6 Закону України «Про іпотеку» унормовано, що об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці, вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об'єкта незавершеного будівництва», – без додаткового застереження про наявність/відсутність таких об'єктів на земельній ділянці на момент укладання договору іпотеки. Такий висновок можна знайти, наприклад, у Постановах Верховного Суду від 04.09.2019 року у справі № 301/660/16-ц, провадження № 61-25352св18⁶; від 02.12.2020 року у справі № 308/9514/13-ц, провадження № 61-2406св20⁷; від 22.01.2025 року у справі № 2-4087/09, провадження № 61-13204св24⁸. У Постанові від 12.02.2021 року у справі № 537/522/15-ц, провадження № 61-22692св19, Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду також зазначено⁹: «**Частиною шостою статті 6 Закону України «Про іпотеку» закріплено, що об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці, вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об'єкта незавершеного будівництва. З урахуванням наведеного, суд першої інстанції, з висновками якого погодився і суд апеляційної інстанції, дійшов правильного висновку про наявність правових підстав для задоволення подання державного виконавця про надання дозволу на звернення стягнення на нерухоме майно боржника, право власності на яке не зареєстровано в установленому законом порядку, оскільки**

вказане сприятиме належному виконанню рішення суду. При цьому боржник у добровільному порядку не виконував рішення суду протягом тривалого часу».

Разом із тим, на захист прав іпотекодержателів [5], дуже важливо наголосити, що в аналізованій вище Постанові від 18.04.2022 року у справі № 520/1185/16-ц, провадження № 61-28728сво18, Верховний Суд, незважаючи на те, що ані позивач, ані суди на відповідне правове обґрунтування не посилалися, зазначив, що Законом України від 03.07.2018 року № 2478-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування» **статтю 5 Закону України «Про іпотеку» доповнено частиною п'ятою такого змісту:** «У разі якщо іпотекодавцем предмет іпотеки було реконструйовано або щодо нього було проведено **самочинне будівництво** (у тому числі, але не виключно, **споруджено нові будівлі, споруди** тощо на земельній ділянці, що належить іпотекодавцю на праві власності чи перебуває в його користуванні), **всі** реконструйовані, **новостворені об'єкти нерухомості вважаються** предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору».

У пунктах 1, 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 03.07.2018 року № 2478-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування» встановлено, що цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування, та вводиться в дію через три місяці з дня набрання чинності цим Законом. Цей Закон застосовується до відносин, що виникли після введення його в дію, а **також до відносин, що виникли до введення його в дію та продовжують існувати після введення його в дію**, крім частини четвертої статті 36 Закону України «Про іпотеку», що застосовується виключно до договорів і угод, укладених після введення в дію цього Закону.

Верховний Суд зауважив, що суд касаційної інстанції лише перевіряє, зокрема, правильність застосування судами норм матеріального права, а тому підстави для застосування в цій справі норм Закону України від 03.07.2018 року № 2478-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування» відсутні, оскільки як зазначено вище, ані позивач, ані суди на вказане правове обґрунтування не посилалися.

Отже, у Постанові від 18.04.2022 року у справі № 520/1185/16-ц, провадження № 61-28728сво18, Верховний Суд щодо застосування вказаного пра-

⁶ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84344002>

⁷ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93336363>

⁸ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/124904056>

⁹ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94938638>

вового регулювання далі не просунувся, відповідно це питання не розглядалося і у публікаціях [2, 4], хоча на це і була звернена увага.

Разом із тим, особливості застосування частини п'ятої статті 5 Закону України «Про іпотеку» (в редакції Закону України від 03.07.2018 року № 2478-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування») розглянуто в інших постановках Верховного Суду. Так, у пунктах 92-98 Постанови від 08.07.2021 року у справі № 918/56/20 (918/1185/20) Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду вказано¹⁰:

«92. Законом України від 03.07.2018 № 2478-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування», який набрав чинності 04.11.2018 (далі – Закон від 03.07.2018 № 2478-VII), статтю 5 після частини четвертої доповнено новою частиною [п'ятою]...

93. Відповідно до пункту 2 Прикінцевих і перехідних положень вказаного Закону від 03.07.2018 № 2478-VIII він застосовується до відносин, що виникли після введення його в дію, а також до відносин, що **виникли до введення його в дію та продовжують існувати після введення його в дію**, крім частини четвертої статті 36 Закону України «Про іпотеку», що застосовується виключно до договорів і угод, укладених після введення в дію цього Закону.

94. Отже цією нормою передбачено **правило зворотної дії в часі** положень Закону від 03.07.2018 № 2478-VIII до відносин, що **виникли до введення його в дію та продовжують існувати** після введення його в дію, крім частини четвертої статті 36 Закону України «Про іпотеку».

95. Закон від 03.07.2018 № 2478-VIII набрав чинності 04.11.2018 та згідно з пунктом 1 Прикінцевих та перехідних положень його введено у дію через три місяці з дня набрання чинності, **тобто 04.02.2019**.

96. Із встановлених обставин справи вбачається, що станом на **04.02.2019** (дата введення в дію положень Закону від 03.07.2018 № 2478-VIII) **іпотека за договором іпотеки від 28.09.2007 не була припиненою**, а рішення Апеляційного суду Волинської області від 22.06.2017 у справі № 166/15783/16-ц мало законну силу та **не було виконано**.

97. За наведеного суд вважає помилковим висновок апеляційного господарського суду щодо непоширення на спірні правовідносини положень Закону України «Про іпотеку» в редакції Закону України від 03.07.2018 № 2478-VIII (див. близький за змістом висновок щодо дії положень Закону від 03.07.2018 № 2478-VIII в часі, сформований у постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду у постанові від 20.02.2020 у справі № 910/2815/19).

98. Оскільки висновок апеляційного господарського суду про те, що правовідносини, які виникають з договору іпотеки від 28.09.2007, укладеного між боржником (відповідачем 1) та позивачем, врегульовуються нормами Закону України «Про іпотеку» в редакції, яка діяла на дату укладення договору, а не редакцією закону, чинною на сьогоднішній день, з врахуванням змін внесених 03.07.2018, не узгоджується та протирічить пункту 2 Прикінцевих і перехідних положень вказаного Закону від 03.07.2018 № 2478-VIII, а тому **такий висновок підлягає виключенню із мотивувальної частини оскаржуваної постанови суду апеляційної інстанції**¹¹.

Аналогічно у Постанові від 12.08.2021 року у справі № 3/27/5022-316/2012 Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду вказано¹²:

«Законом України від 03.07.2018 № 2478-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування», який набрав чинності 04.11.2018 (далі – Закон від 03.07.2018 № 2478-VII), яким статтю 5 після частини четвертої доповнено новою частиною такого змісту: *«У разі якщо іпотекодавцем предмет іпотеки було реконструйовано або щодо нього було проведено самочинне будівництво (у тому числі, але не виключно, споруджено нові будівлі, споруди тощо на земельній ділянці, що належить іпотекодавцю на праві власності чи перебуває в його користуванні), всі реконструйовані, новостворені об'єкти нерухомості вважаються предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору»*.

Відповідно до пункту 2 Прикінцевих і перехідних положень вказаного Закону від 03.07.2018 № 2478-VIII він застосовується до відносин, що виникли після введення його в дію, а також до відносин, що виникли до введення його в дію та продовжують існувати після введення його в дію,

¹⁰ <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98560700>

¹¹ Напівжирним шрифтом виділено Судом

¹² <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99123133>

крім частини четвертої статті 36 Закону України «Про іпотеку», що застосовується виключно до договорів і угод, укладених після введення в дію цього Закону.

Отже цією нормою передбачено правило зворотної дії в часі положень Закону від 03.07.2018 № 2478-VIII до відносин, що виникли до введення його в дію та продовжують існувати після введення його в дію, крім частини четвертої статті 36 Закону України «Про іпотеку».

Закон від 03.07.2018 № 2478-VIII набрав чинності 04.11.2018 та згідно з пунктом 1 Прикінцевих та перехідних положень його введено у дію через три місяці з дня набрання чинності, тобто 04.02.2019.

Відтак, для вирішення питання щодо поширення/непоширення на спірні правовідносини положень Закону України «Про іпотеку» у редакції Закону України від 03.07.2018 № 2478-VIII необхідно встановити, чи була іпотека за договором іпотеки станом на 04.02.2019 (дата введення в дію положень Закону від 03.07.2018 № 2478-VIII) припиненою; чи було належним чином виконано забезпечене іпотекою зобов'язання (аналогічний за змістом висновків щодо дії положень Закону від 03.07.2018 № 2478-VIII в часі сформований у постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду у постанові від 08.07.2021 у справі № 918/56/20, що був сформований після подання касаційної скарги у цій справі).

Висновки. Виконані дослідження свідчать про таке.

1. В контексті слідування іпотеки нерухомого майна, побудованого на земельній ділянці, обтяженій іпотекою, за іпотекою цієї земельної ділянки, правове регулювання за частинами п'ятою-шостою статтею ст. 6 Закону України «Про іпотеку», враховуючи також непослідовну судову практику з цього питання, не забезпечує належного захисту прав іпотекодержателя. Разом із тим, у судовій практиці вироблений консенсус з приводу того, що для забезпечення такого слідування необхідно у договорі іпотеки передбачити, що іпотека поширюватиметься й на будівлю (споруду) чи об'єкт незавершеного будівництва, що будуть збудовані після укладення договору іпотеки.

2. В контексті слідування іпотеки нерухомого майна, побудованого на земельній ділянці, обтяженій іпотекою, за іпотекою цієї земельної ділянки, більш надійні гарантії захисту прав іпотекодержателя надає правове регулювання, передбачене частиною п'ятою ст. 5 Закону України «Про іпотеку» (в редакції Закону України від 03.07.2018 року № 2478-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування»), при цьому таке правове регулювання буде застосовним, якщо станом на 04.02.2019 (дата введення в дію положень Закону від 03.07.2018 № 2478-VIII) іпотека за договором іпотеки не була припиненою, а зобов'язання, забезпечене іпотекою, не було виконане.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Ткачук О.С., Ткачук А.О. Деякі особливості розгляду спорів, пов'язаних із забезпеченням кредитних зобов'язань (іпотека, порука). *Часопис цивільного і кримінального судочинства*. 2015. № 6. С. 172–193.
2. Будьонний В. Поширення іпотеки на інші об'єкти нерухомості та її збереження при реконструкції об'єкта. Огляд практики. URL: <https://budenniy.org.ua/2023/04/02/poшыrennya-ipoteky-na-inshi-ob-yekty-neruhomosti-ta-yiyi-zberezhennya-py-rekonstruktsiyi-ob-yekta-oglyad-praktyky/>
3. Повецьонкова І.І. Іпотека земельних ділянок. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2023. № 5. С. 247-252.
4. Морозов Є. Визнання об'єкта незавершеного будівництва предметом іпотеки. *LIGA.net*. 18.06.2022. URL: <https://blog.liga.net/user/emorozov/article/45388>
5. Семко І.С. Інститут охорони прав іпотекодержателя у кредитних правовідносинах у системі національного законодавства України. *Часопис цивілістики*. 2024. № 55. С. 32–36.
6. Пришляк К.М. Моделі формування та розвитку ринку сільськогосподарських земель: автореф. дис. ... д. філософ : 051 – Соціальні та поведінкові науки. Економіка. Західноукраїнський національний університет. 2021. 11 с.
7. Поліщук Н.В. Іпотека як елемент механізму кредитування сільськогосподарських підприємств. *Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії*. 2018. Вип. 1. С. 204–206.
8. Костяшкін І.О. Іпотека землі: проблеми законодавчого регулювання. *Університетські наукові записки*. 2009. № 2. С. 139–142.
9. Бойко В., Шевченко В. Іпотека як спосіб забезпечення зобов'язань: теорія і практика. *Слово Національної школи суддів України*. 2014. № 1. С. 66–74.

Бєлкін Марк Леонідович, Юринєць Юлія Леонідівна, Бєлкін Леонід Михайлович

Іпотека нерухомого майна, побудованого на земельній ділянці, обтяженій іпотекою

В статті розглядається проблема співвідношення іпотеки нерухомого майна, побудованого на земельній ділянці, обтяженій іпотекою, і іпотеки самої земельної ділянки. У частині шостій ст. 6 Закону України «Про іпотеку» встановлено, що «об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці,

вважаються предметом іпотеки, незалежно від того, хто є власником об'єкта незавершеного будівництва». В контексті слідування іпотеки нерухомого майна, побудованого на земельній ділянці, обтяженій іпотекою, за іпотекою цієї земельної ділянки, таке правове регулювання, враховуючи також непослідовну судову практику з цього питання, не забезпечує належного захисту прав іпотекодержателя. Разом із тим, у судовій практиці вироблений консенсус з приводу того, що для забезпечення такого слідування необхідно у договорі іпотеки передбачити, що іпотека поширюватиметься й на будівлю (споруду) чи об'єкт незавершеного будівництва, що будуть збудовані після укладення договору іпотеки. З іншого боку, в контексті слідування іпотеки нерухомого майна, побудованого на земельній ділянці, обтяженій іпотекою, за іпотекою цієї земельної ділянки, більш надійні гарантії захисту прав іпотекодержателя надає правове регулювання, передбачене частиною п'ятою ст. 5 Закону України «Про іпотеку» (в редакції Закону України від 03.07.2018 року № 2478-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування»), при цьому таке правове регулювання буде застосовним, якщо станом на 04.02.2019 (дата введення в дію положень Закону від 03.07.2018 № 2478-VIII) іпотека за договором іпотеки не була припиненою, а зобов'язання, забезпечене іпотекою, не було виконане.

Ключові слова: іпотека, нерухоме майно, земельна ділянка, іпотекодавець, іпотекодержатель, звернення стягнення на предмет іпотеки.

Belkin Mark, Yuriynets Yulia, Belkin Leonid

Hypothec of real estate built on land encumbered by a hypothec

The article considers the problem of the correlation of the hypothec of real estate built on a land plot burdened with a hypothec and the hypothec of the land plot itself. Part six of Article 6 of the Law of Ukraine «On Hypothec» establishes that «unfinished construction objects located on a land plot transferred for hypothec are considered the subject of a hypothec, regardless of who is the owner of the unfinished construction object». In the context of the subordination of the hypothec of real estate built on a land plot burdened with a hypothec to the hypothec of this land plot, such legal regulation, taking into account also the inconsistent judicial practice on this issue, does not provide adequate protection of the rights of the hypothec. At the same time, in judicial practice, a consensus has been reached that in order to ensure such succession, it is necessary to provide in the hypothec agreement that the hypothec will also extend to a building (structure) or an object of unfinished construction that will be constructed after the conclusion of the hypothec agreement. On the other hand, in the context of the succession of a hypothec of real estate built on a land plot burdened with a hypothec to a hypothec of this land plot, more reliable guarantees for the protection of the rights of the hypothec are provided by the legal regulation provided for in Part Five of Art. 5 of the Law of Ukraine «On Hypothec» (as amended by the Law of Ukraine dated 03.07.2018 No. 2478-VIII «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Resumption of Lending»), while such legal regulation will be applicable if as of 04.02.2019 (the date of entry into force of the provisions of the Law dated 03.07.2018 No. 2478-VIII) the hypothec under the hypothec agreement was not terminated, and the obligation secured by the hypothec was not fulfilled.

Key words: hypothec, real estate, land plot, mortgagor, hypothec, foreclosure on the subject of the hypothec.