

вони можуть навіть і не скористатися. Будь-які обмеження цієї правосдатності, передбачені ліцензуванням чи наданням інших дозволів, є публічно-правовим, а не приватно-правовим впливом на учасників цих відносин і лише за умови провадження ними окремих видів діяльності.

З огляду на це проблема загальних та спеціальних прав та обов'язків юридичних осіб має визначатися відповідно до розмежування галузевого законодавства. Певне, на сьогодні вже варто говорити не про «спеціальну цивільну правосдатність», а про «спеціальну підприємницьку (комерційну господарську) правосуб'єктність», що є зовсім іншим поняттям, яке охоплюватиме як приватні, так і публічні права та обов'язки юридичних осіб. Наприклад, фізична особа має загальну цивільну правосдатність, а спеціальні права та обов'язки у сфері господарювання вона отримує лише після набуття статусу фізичної особи – підприємця, тобто при здійсненні підприємницької діяльності.

Вважаємо, що виходом із цієї теоретичної та практичної проблеми може бути гармонізація приватних та публічних відносин, а також узгодженість норм цивільного та суміжних галузей законодавства (зокрема, господарського або ж підприємницького права). Однак при цьому слід зважати на те, що у суто приватних відносинах (позбавлених публічного втручання) його суб'єкти будуть рівними, а отже, матимуть однакову за обсягом сукупність абстрактних прав (універсальну правосдатність).

Отже, пропонуємо частину 2 ст. 9 ЦК України викласти в такій редакції: «Законом можуть бути передбачені особливості регулювання відносин у сфері підприємництва».

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Борисова В. Інститут юридичної особи у праві України // Право України. – 2010. – № 12. – С. 25–31.
2. Гражданское право. В 2-х томах. Том 1. Учебник / Под ред. Е. А. Суханова. – М.: Издательство БЕК, 1994. – 384 с.
3. Гражданское право. Учебник. Часть I. Издание второе, переработанное и дополненное. / Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М.: «ПРОСПЕКТ», 1997. – 600 с.
4. Загальна теорія держави і права: [Підручник для студентів юридичних вищих навчальних закладів] /

М. В. Цвік, О. В. Петришин, Л. В. Авраменко та ін.; За ред. док. юрид. наук, проф., акад. НАПрН України М. В. Цвіка, док. юрид. наук, проф., акад. НАПрН України О. В. Петришина. – Харків: Право, 2011. – 584 с.

5. Зозуляк О. І. Договір як правова форма реалізації цивільної правосуб'єктності юридичних осіб: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Зозуляк Ольга Ігорівна. – К., 2010. – 225 с.

6. Іванов С. О. Доктрина *Ultra vires* в діяльності юридичних осіб публічного права / С. О. Іванов // Форум права. – 2011. – № 2. – С. 303–310 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2011-2/11icoopp.pdf>.

7. Крупчан О. Д. Проблеми взаємозв'язку приватного та публічного в цивільному праві України // Еволюція цивільного законодавства: проблеми теорії і практики. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції. 29-30 квітня 2004 р., м. Харків. – К.: Академія правових наук, НДІ приватного права і підприємництва, НДІ інтелектуальної власності, Національна юридична академія ім. Ярослава Мудрого, 2004. – 908 с. – С. 7–14.

8. Курс предпринимательства. Учебник для вузов / В. Я. Горфинкель, В. А. Швандер, Е. М. Купряков и др.; Под ред. проф. В. Я. Горфинкеля, проф. В. А. Швандера. – М.: Финансы, ЮНИТИ, 1997. – 439 с.

9. Кучеренко І. М. Організаційно-правові форми юридичних осіб приватного права: Монографія. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. – 328 с.

10. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності: навч. посіб. – 2-е вид., перероб. і допов. / В. В. Луць. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 576 с.

11. Теория права и государства. Учебник / Под ред. проф. В. В. Лазарева. – 2-е, перераб. и доп. изд-е. – М.: Право и закон, 2001. – 576 с.

12. Трубецкой Е. Н. Энциклопедия права: СПб.: Издательство «Лань», 1999. – 224 с.

13. Цивільне право України: Підручник: У 2-х т. / Борисова В. І. (кер. авт. кол.), Баранова Л. М., Жилінкова І. В. та ін.; За заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – Т. 1. – 480 с.

14. Щербина В. С. Суб'єкти господарського права. Монографія / В. С. Щербина. – К. Юрінком Інтер, 2008. – 264 с.

*The article discusses the problems associated with the provision of legal entities of general (universal) capacity and opens items of special rights and responsibilities related to business activity.*

*В статье рассматриваются проблемы, связанные с предоставлением юридическим лицам общей (универсальной) правоспособности, а также раскрываются вопросы специальных прав и обязанностей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.*

## ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ У ВИПАДКУ НЕВИКОНАННЯ БОРЖНИКОМ ЗАБЕЗПЕЧЕНОГО ІПОТЕКОЮ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Корнієнко Ю. І.,

науковий співробітник відділу проблем приватного права  
НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України

*В статті аналізуються питання, пов'язані з реалізацією предмета іпотеки шляхом застосування процедури продажу або шляхом проведення прилюдних торгів у випадку порушення іпотекодавцем грошових зобов'язань за договором іпотеки.*

**Ключові слова:** застереження в іпотечному договорі, процедура продажу предмета іпотеки, прилюдні торги предмета іпотеки.

Застава є одним із засобів забезпечення виконання зобов'язань, найповніше врегульованих законодавством.

Крім норм Цивільного кодексу України (ст. 572 – 593), відносини застави регулюються законами про заставу (в

частині, що не суперечить нормам ЦК), про іпотеку, а також іншими актами цивільного законодавства.

Дослідження проблем реалізації предмета іпотеки у випадку невиконання іпотекодавцем зобов'язань за договором були предметом дискусій та наукових досліджень таких науковців та юристів-практиків як І. І. Пучковська, Р. А. Майданик, О. Сітарчук, О. М. Щелкунов, О. Чуєва тощо.

Метою даної статті є дослідження спірних, дискусійних, не розв'язаних положень, пов'язаних з реалізацією предмета іпотеки шляхом застосування процедури продажу або шляхом проведення прилюдних торгів у випадку порушення іпотекодавцем грошових зобов'язань за договором іпотеки.

Відповідно до ст. 572 ЦК України в силу застави кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставодавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави). ЦК України не дає вичерпного переліку видів застав, в ст. 575 якого вказано на існування іпотеки (застави нерухомого майна) та закладу як окремих видів застав.

З наведеними нормами ЦК кореспондується і ст. 1 Закону України «Про іпотеку», відповідно до якої іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом.

Відповідно до ст. 33 Закону України «Про іпотеку» у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель (у даному випадку – кредитор) вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки.

Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя [1, с. 99].

Правовими наслідками порушення обов'язків іпотекодавця, встановлених іпотечним договором, згідно із ч. 1 ст. 12 цього Закону є те, що іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання – звернути стягнення на предмет іпотеки. Одночасно ст. 33 вказаного Закону визначено, що у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки. У разі порушення провадження у справі про відновлення платоспроможності іпотекодавця, визнання банкрутом або при ліквідації юридичної особи – іпотекодавця іпотекодержатель набуває право звернення стягнення на предмет іпотеки незалежно від настання строку виконання основного зобов'язання [2]. При цьому слід враховувати, що згідно зі ст. 37 вказаного Закону договір про задоволення вимог іпотекодержателя, який передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання, є правовою

підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки.

Стаття 38 Закону України «Про іпотеку», яка містить норму, згідно з якою іпотекодержатель має право, якщо це передбачено рішенням суду або договором про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідним *застереженням в іпотечному договорі*), продати предмет іпотеки будь-якій особі-покупцеві. При цьому іпотекодержатель зобов'язаний за 30 днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти цей договір. При цьому дії щодо продажу предмета іпотеки та укладення договору купівлі-продажу здійснюються іпотекодержателем від свого імені на підставі іпотечного договору, який містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, що передбачає право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки без необхідності отримання для цього будь-якого окремого уповноваження від іпотекодавця.

Таким чином, чинне цивільне законодавство встановило, що право застави не тільки забезпечує виконання основного зобов'язання, а й визначає можливі способи здійснення іпотекодержателем захисту його прав та інтересів у основному зобов'язанні [3].

Необхідно підкреслити, що в разі порушення позичальником грошових зобов'язань за договором іпотеки кредитор реалізує предмет іпотеки шляхом застосування *процедури продажу* або шляхом проведення *прилюдних торгів*.

Як зазначалося вище, іпотекодержатель, що реалізує своє право продажу переданого в іпотеку боржником (майновим поручителем) нерухомого майна в рамках застережень, що містяться в іпотечному договорі, діє від власного імені та не обтяжений обов'язком вимагати від власника такої нерухомості будь-яких інших доказів надання йому права продажу переданого в іпотеку майна (наприклад, довіреності чи іншого повноваження). Таким чином, наявність в іпотечному договорі письмових застережень щодо можливості продажу іпотекодержателем переданого в іпотеку майна у разі невиконання забезпеченого іпотекою зобов'язання є достатнім повноваженням останнього для вчинення такого роду правочину.

Слід зауважити, що зазначеного формулювання ст. 38 Закону України «Про іпотеку» набула лише відповідно до Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008 р. № 800-VI, який набув чинності з 14.01.2009 р.

Уточнення в ст. 38, що «дії щодо продажу предмета іпотеки та укладення договору купівлі-продажу здійснюються іпотекодержателем від власного імені, на підставі іпотечного договору, який містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, що передбачає право іпотекодержателя на продаж предмета іпотеки, без необхідності отримання для цього будь-якого окремого уповноваження іпотекодавця», якщо і є практично значущим, також неможна вважати принциповою зміною, бо, насправді, принципова остання частина про договір купівлі-продажу як підставу реєстрації права власності жодних змін не зазнала. Відсутність потреби в згоді іпотекодавця й без того з очевидністю слідує зі ст. 38, зокрема з положення про те, що іпотекодавець (боржник) має право ви-

конати основне зобов'язання протягом тридцятиденного строку, вказаного в частині першій статті [3].

У зв'язку з цим Міністерством юстиції України 23.12.2008 р. було надано роз'яснення, згідно з яким здійснення позасудового звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі договору іпотеки можливе лише не підставі рішення суду. Примусити боржника здійснювати дії, спрямовані на відчуження предмета іпотеки чи застави, не вправі ніхто інший, окрім суду. Але вже 18.02.2009 р. вказане роз'яснення Міністерством юстиції України було відкликано.

Отже, з викладеного вище можна дійти висновку, що як попередня редакція ст. 38 Закону України «Про іпотеку», так і змінена 25.12.2008 р. її редакція надавали можливості іпотекодержателю продати предмет іпотеки у разі невиконання або нена належного виконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання від власного імені, якщо відповідні застереження містилися в іпотечному договорі, без рішення суду [4].

Відповідно до ст. 38 Закону України «Про іпотеку» іпотекодержатель зобов'язаний за тридцять днів до укладення договору купівлі-продажу письмово повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають зареєстровані в установленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про свій намір укласти такий договір із зазначенням ціни та інших умов, на яких продається предмет іпотеки. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед такими особами за відшкодування завданих збитків. Протягом тридцятиденного строку з дня отримання такого повідомлення особа має зареєстровані права чи вимоги на предмет іпотеки, вона вправі письмово повідомити іпотекодержателя про свій намір купити предмет іпотеки. З дня отримання іпотекодержателем такого повідомлення вказана особа набуває переважне право на придбання предмета іпотеки у іпотекодержателя. Якщо таких повідомлень надійшло декілька, право на придбання предмета іпотеки у іпотекодержателя належить особі, яка має вищий пріоритет своїх зареєстрованих прав чи вимог. Якщо особи, які мають зареєстровані права чи вимоги на предмет іпотеки, не висловили наміру його придбати, іпотекодержатель вправі продати предмет іпотеки будь-якій іншій особі на власний розсуд [1, с. 104].

Щодо ціни продажу предмета іпотеки в цьому випадку слід зазначити таке. Відповідно до Закону України «Про іпотеку» ціна продажу предмета іпотеки встановлюється за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем або на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна. В разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед іншими особами згідно з пріоритетом та розміром їх зареєстрованих прав чи вимог та перед іпотекодавцем в останню чергу за відшкодування різниці між ціною продажу предмета іпотеки та звичайною ціною на нього [2]. Водночас не менше питань виникає і з приводу процедури оцінки предмета іпотеки, оскільки Закон не передбачає хоча б будь-якого формального залучення іпотекодавця до процедури оцінки вартості предмета іпотеки.

В разі незгоди з результатами оцінки предмета іпотеки іпотекодавець може оскаржувати оцінку в суді відповідно до ст. 33 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Ціна продажу предмета іпотеки встановлюється за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем або на підставі оцінки майна

суб'єктом оціночної діяльності на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна. При цьому, знову ж таки, Закон не встановлює якогось особливого порядку погодження ціни предмета іпотеки між іпотекодавцем і іпотекодержателем та участі іпотекодавця в проведенні оцінки предмета іпотеки.

В разі, якщо за результатами продажу майна та задоволення вимог іпотекодержателя залишились кошти, вони повертаються іпотекодавцю.

Таким чином, фактично іпотекодержатель може реалізувати предмет іпотеки за замовленою ним оцінкою на підставі договору іпотеки (якщо договір містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя), попередньо письмово повідомивши іпотекодавця про свій намір укласти такий договір за 30 днів. Договір купівлі-продажу предмета іпотеки, укладений відповідно до цієї статті, є правовою підставою для реєстрації права власності покупця на нерухоме майно, що було предметом іпотеки [5].

Отже, з наведеного вбачається, що чинний Закон України «Про іпотеку» передбачає досить суперечливу процедуру продажу предмета іпотеки.

Відповідно до ст. 41 Закону України «Про іпотеку» реалізація предмета іпотеки, на який звертається стягнення за рішенням суду або за виконавчим написом нотаріуса, проводиться, якщо інше не передбачено рішенням суду, шляхом *продажу на прилюдних торгах* у межах процедури виконавчого провадження з дотриманням вимог цього Закону. Організація продажу предмета іпотеки покладається на спеціалізовані організації, що створені і діють відповідно до закону. Право вибору спеціалізованої організації належить іпотекодержателю. Місце проведення прилюдних торгів визначається спеціалізованою організацією за погодженням з іпотекодержателем [2].

Примусова реалізація предмета іпотеки за виконавчими документами здійснюється відповідно до умов іпотечного договору. Відчуження предмета іпотеки здійснюють органи державної виконавчої служби. Для здійснення реалізації предмета іпотеки орган державної виконавчої служби укладає договір із суб'єктом підприємницької діяльності, який має право здійснювати операції з нерухомістю. Право вибору такого суб'єкта підприємницької діяльності та визначення умов реалізації предмета іпотеки належить іпотекодержателю. Відповідно до ст. 66 Закону України «Про виконавче провадження» спеціалізована організація проводить прилюдні торги за заявкою державного виконавця, в якій зазначається початкова вартість майна, що виставляється на торги за експертною оцінкою.

Відповідно до ст. 6 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» при здійсненні іпотекодержателем продажу майна, що є предметом іпотеки, у разі недосягнення згоди між іпотекодержателем, іпотекодавцем щодо ціни продажу предмета іпотеки іпотекодержатель укладає з незалежним оцінювачем договір про оцінку предмета іпотеки і продаж предмета іпотеки здійснюється за ціною, не нижчою за встановлену незалежною оцінкою. Розподіл виручки від продажу предмета іпотеки між іпотекодержателем, іншими особами, які мають зареєстровані права та вимоги на предмет іпотеки, та іпотекодавцем здійснюється відповідно до порядку, передбаченого у ст. 9 цього Закону.

Стаття 8 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» зазначає:

– у разі реалізації предмета іпотеки іпотекодержателем відповідно до вимог ст. 6 цього Закону правовою підставою для реєстрації у встановленому законом порядку права власності покупця на нерухомість є договір купівлі-продажу;

– у разі реалізації предмета іпотеки відповідно до вимог ст. 7 цього Закону складається протокол, який підписують суб'єкт підприємницької діяльності, що організував реалізацію предмета іпотеки, та покупець предмета іпотеки.

У протоколі зазначаються: опис придбаного покупцем предмета іпотеки; ціна реалізації предмета іпотеки; інформація про покупця предмета іпотеки; дата, до якої покупець повинен повністю сплатити суму коштів за придбаний предмет іпотеки; банківський рахунок суб'єкта підприємницької діяльності, який організував реалізацію предмета іпотеки, для внесення покупцем суми коштів за придбаний предмет іпотеки. Копія протоколу надсилається іпотекодавцю, іпотекодержателю та органу державної виконавчої служби, який здійснює відчуження предмета іпотеки протягом п'яти днів з дати його реалізації. Покупець протягом десяти днів після підписання протоколу сплачує кошти за придбаний предмет іпотеки на зазначений у протоколі банківський рахунок суб'єкта підприємницької діяльності, який організував реалізацію предмета іпотеки. Суб'єкт підприємницької діяльності, який організував реалізацію предмета іпотеки, протягом п'яти днів після отримання коштів від покупця предмета іпотеки надсилає органу державної виконавчої служби повідомлення про здійснення такої оплати. Протягом п'яти днів з моменту отримання повідомлення про оплату придбаного предмета іпотеки орган державної виконавчої служби складає акт про реалізацію предмета іпотеки. В акті про реалізацію предмета іпотеки зазначаються: положення про те, що реалізація предмета іпотеки відбулась із дотриманням вимог цього Закону; ким, коли і де проводилася реалізація предмета іпотеки; характеристика реалізованого предмета іпотеки за даними служби, яка реєструє права власності на нерухомість; прізвище, ім'я та по батькові (найменування юридичної особи), адреса покупця; сума коштів, внесена за придбаний предмет іпотеки; відомості про документ, на підставі якого право власності на предмет іпотеки належало іпотекодавцю.

Орган державної виконавчої служби не може відмовити у видачі акта про реалізацію предмета іпотеки, якщо така реалізація відбулась відповідно до вимог цього Закону. У разі відмови видати акт про реалізацію предмета іпотеки орган державної виконавчої служби повинен протягом п'яти днів повідомити про це суб'єкта підприємницької діяльності, який організував реалізацію предмета іпотеки, іпотекодавця, іпотекодержателя та покупця. Повідомлення

має містити посилання на підстави відмови. Відмова органу державної виконавчої служби видати акт про реалізацію предмета іпотеки може бути оскаржена в суді [2].

Відповідно до ст. 62-2 Закону України «Про виконавче провадження» після повного розрахунку покупця за придбану нерухомість на підставі протоколу про реалізацію предмета іпотеки та документів, що підтверджують розрахунок за придбану нерухомість, державний виконавець складає акт про реалізацію предмета іпотеки.

Затверджений начальником (заступником начальника) відділу державної виконавчої служби акт державний виконавець видає покупцеві, а копії акта надсилає стягувачеві і боржникові. На підставі копії цього акта нотаріус видає покупцеві свідоцтво про придбання нерухомого майна.

Свідоцтво про придбання нерухомого майна є правовою підставою для реєстрації у встановленому законом порядку права власності покупця на придбану нерухомість. У разі реалізації предмета іпотеки, який включає майнові права щодо нерухомості, зокрема права оренди (користування) нерухомості, таке свідоцтво є підставою для переведення на нового власника прав і зобов'язань іпотекодавця за договором, який визначає умови надання і здійснення таких прав.

Відповідно до ст. 48 Закону України «Про іпотеку» іпотекодержатель, іпотекодавець, боржник та будь-який учасник прилюдних торгів має право протягом трьох місяців з дня проведення торгів оскаржити їх результати в суді за місцезнаходженням нерухомого майна.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Сітарчук О. Договір іпотеки та його наслідки для позичальника / О. Сітарчук // Юридичний журнал. – № 5 (107). – 2011. – С. 97 – 104.
2. Щелкунов О. М. Ризики, пов'язані з реалізацією заставленого майна при виконанні виконавчих документів. – [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/0/6625>.
3. Юристи вважають дозвіл на позасудове стягнення іпотечних квартир незрозумілим. – [Електронний ресурс] / Режим доступу: [http://ukr-pravo.com.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=243:2009-02-19-09-12-21&catid=4:faq&Itemid=6](http://ukr-pravo.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=243:2009-02-19-09-12-21&catid=4:faq&Itemid=6).
4. Чусєва О. Продаж предмета іпотеки іпотекодержателем в порядку ст. 38 Закону України «Про іпотеку» / О. Чусєва // Мала енциклопедія нотаріуса. Науково-практичний журнал, 2011. – № 1 (55).
5. Салатюк Д. Позасудове звернення стягнення на предмет іпотеки / Д. Салатюк // Юридична газета, 2009. №11 (192). – С. 13.

*The article analyzes the issues related to the sale of the mortgage by the procedure of sale or by public auction in the event of mortgagor's monetary obligations under the contract of mortgage.*

*В статье анализируются вопросы, связанные с реализацией предмета ипотеки путем применения процедуры продажи или путем проведения публичных торгов в случае нарушения ипотекодателем денежных обязательств по договору ипотеки.*

### СПІВВІДНОШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ТА ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА: ПОЗИТИВНІ ТА НЕГАТИВНІ АСПЕКТИ

**Хіміч С. П.,**

*молодший науковий співробітник відділу юрисдикційних форм правового захисту суб'єктів приватного права НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України*

*У статті аналізуються загальні позитивні та негативні аспекти співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України.*