

– 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.
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 ипотокодателем 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.

Ключові слова: Земельний кодекс, Цивільний кодекс, Житловий кодекс, договір купівлі-продажу, земельна ділянка, житловий будинок, будівля, споруда, відчуження житлового будинку, нежитлові будинки.

Внаслідок стрімкого розвитку ринку нерухомості, який спостерігається на сьогодні, питання, які виникають у зв'язку із порядком переходу права власності покупця будівлі або споруди на земельну ділянку, на якій вона розташована, є надзвичайно актуальними.

Якщо основний порядок придбання будівлі не викликає запитань у більшості осіб, які з ним стикаються, врегулювання земельних відносин, які безпосередньо стосуються придбання або користування такої будівлі, на жаль, є суперечливим і недостатньо врегульованим чинним законодавством України.

Отже, звернемось до основних законодавчих актів, які регулюють це питання.

Відповідно до п. 1 ст. 377 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України особа, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, автоматично набуває право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. У випадку, якщо відповідний договір про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди не визначає конкретного розміру земельної ділянки, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування [3].

Водночас згідно зі ст. 120 Земельного кодексу (далі – ЗК) України зазначається, що при переході права власності на будівлю і споруду власність на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових правочинів, а право користування – на підставі договору оренди [2]. Безумовно, ЗК України є спеціальним законодавчим актом відносно ЦК України, який, врегульовуючи земельні правовідносини, забороняє автоматичне набуття покупцем будівлі права власності на землю. Крім того, слід зважати на те, що земля та споруда, розташована на ній, є окремо визначеними законодавством об'єктами правовідносин.

Слід зазначити, що питання переходу права власності на земельні ділянки, на яких розташовані нежитлові будинки та споруди, не викликає суперечок, оскільки зазначене положення ЦК України не поширює на них своєї дії.

Отже, вагомим кроком на шляху будівництва української правової системи є прийняття кодексів. Саме узгодженість між собою кодифікованих актів зумовлює ефективність роботи як правової системи, так і системи державного управління. А недоліки і колізії між статтями кодексів створюють проблеми та труднощі не лише для безпосередніх учасників правовідносин, а й гостро відображаються на процесах державного управління. Саме тому проблема впливу ЗК і ЦК, а також Житлового кодексу (далі – ЖК) України на ефективність державного управління актуальна і потребує вивчення. Поставлена проблема тісно пов'язана з ефективністю державного управління, а саме, з необхідністю визначення шляхів її подолання для можливості будівництва розвинутої системи державного управління в сфері земельних, цивільних та житлових відносин.

Кодекс – це єдиний, звідний, юридично й логічно цільний, внутрішньо узгоджений нормативний акт,

який, як правило, уособлює та очолює галузевий підрозділ цієї структури; це стосується як профілюючих, так і комплексних галузей права. Тим часом кодекс є основним, найбільш розвинутим, відповідним природі самого права результатом основного виду правотворчості – кодифікаційної правотворчості.

Отже, кодекс, як основна форма правотворчості, має відповідати певним принципам вимогам, а саме: а) виражати конституційні засади законодавчої діяльності; б) забезпечувати відповідність певній закономірно існуючій провідній або вторинній галузі права; в) бути системною, упорядкованою, внутрішньо узгодженою, узагальнюючою сукупністю норм права; г) мати загальну й особливу частини, які уособлюють загальний та диференційований характер цих норм.

На жаль, законодавчий процес в Україні часто не відповідає зазначеним вимогам. У законодавчому процесі панує стихійний підхід. Наукою та практикою недостатньо розроблені проблеми співвідношення змісту та форми права; системи права та принципів її формування; взаємозв'язку системи права і системи кодифікації; забезпечення стабільності законодавства та гарантій його реалізації; законодавчої техніки тощо.

Із цими загальними проблемами істотно та тісно пов'язані також конкретні проблеми поняття кодексу, закономірності його змісту, співвідношення між різними кодексами, послідовність їх прийняття, які також залишаються неповно розробленими як у загальній теорії законодавства, так і в теорії галузевих наук. Як наслідок, кодекси, прийняті з грубим порушенням процедури їх прийняття; з безсистемним розміщенням кодифікаційного матеріалу; наявністю багатьох відсильних норм і просто безпідставно пропущених розділів. У свою чергу, з цими факторами пов'язана поширена недолюга практика прийняття численних змін і доповнень до щойно прийнятих кодексів, що значно ускладнює їх застосування.

Наприклад, на даний час існує неузгодженість між окремими нормами ЦК України щодо права власності чи права користування земельною ділянкою при переході права власності на нерухомість, що на ній розміщена, з нормами ЗК України з цих питань, який є основним в системі земельного законодавства України.

Так, чинна редакція ст. 377 ЦК України «Право на земельну ділянку при придбанні житлового будинку, будівлі або споруди, що розміщені на ній» встановлює, що «до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором» [3].

Отже, з цього випливає, що право власності на об'єкти нерухомості є первинним і має перевагу над правом власності на земельну ділянку, на якій розміщена нерухомість. Тобто земля є приналежністю об'єктів нерухомості і має «слідувати» за ними як основною річчю (об'єктом) нерухомості, а право власності на земельну ділянку при цьому стає похідним (вторинним) від права власності на нерухомість [8].

Закріплена в ст. 377 ЦК України норма суперечить ст. 373 цього ж Кодексу, і що найсуттєвіше, ст. 14 Кон-

ституції України [1], в якій визначено, що «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону». За таких обставин земля (земельна ділянка) не повинна розглядатися як належність розміщеній на ній нерухомості.

Правовідносини, які виникають при набутті права володіння, користування чи розпорядження землею (земельною ділянкою), регулюються ЗК України. Всі інші закони України з цих питань можуть застосовуватися лише в тому випадку, якщо вони не суперечать нормам ЗК України, у ст. 120 якого «Перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду» закріплено, що [2]:

- при переході права власності на будівлю та споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових правочинів, а право користування – на підставі договору оренди;

- при відчуженні будівель і споруд, які розташовані на орендованій земельній ділянці, право на земельну ділянку визначається відповідно до договору оренди земельної ділянки;

- у разі переходу права власності на будинок або його частину від однієї особи до іншої за договором довгочасного утримання право на земельну ділянку переходить за умов, на яких вона належала попередньому власнику;

- при переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно частками осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено договором відчуження будівлі та споруди;

- при переході права власності на будівлю або споруду до громадян або юридичних осіб, які не можуть мати у власності земельні ділянки, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташована будівля чи споруда.

На відміну від ЗК України, у ст. 381 ЦК України «Садиба як об'єкт права власності» зазначається, що у разі відчуження житлового будинку садиби, вважається, що відчужується вся садиба, тобто земельна ділянка разом із розташованим на ній будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними та підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями тощо [3].

Отже, зазначена норма ст. 381, як і ст. 377, про що зазначено вище, не відповідає нормам ст. 120 ЗК України.

Наприклад, при здійсненні купівлі-продажу як житлового, так і нежитлового будинку, будівлі або споруди слід окремими положеннями договору визначати порядок передачі права власності на земельну ділянку, на якій вона розташована, або укладати окремий договір купівлі-продажу. У випадку не врегулювання таких правовідносин під час продажу житлового будинку, право власності на відповідну земельну ділянку залишається за продавцем, що згодом може призвести до негативних наслідків, зокрема спорів між сторонами таких правовідносин (адже в майбутньому продавець матиме право розпоряджатися земельною ділянкою на власний розсуд, незважаючи на інтереси покупця, якого належатиме будівля).

Окремим питанням є момент переходу права власності на земельну ділянку та будівлю, яка на ній розташована.

Так, відповідно до положень ЗК України (ст. 125) право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником чи користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації. Згідно із положеннями цього ж нормативно-правового акта право власності на земельну ділянку посвідчується державними актами, які можуть бути отримані покупцем лише на підставі документа про оплату вартості ділянки за відповідним договором. Отже, сам момент укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки не є одночасно моментом виникнення права на землю.

Водночас моментом виникнення права власності на будівлю (споруду) згідно зі ст. 182 ЦК України є момент державної реєстрації такого нерухомого майна [5; 6].

Отже, ми знову стикаємося із законодавчим регулюванням правовідносин, яке своїм формулюванням викликає значні незгодженості при практичному його застосуванні. Адже із зазначених положень випливає, що моментом переходу набуття права власності на обидва об'єкти є момент їх державної реєстрації. Однак на практиці ми часто стикаємося із відмовою державних органів здійснити реєстрацію будівлі до моменту пред'явлення покупцем документів, які посвідчують його право власності або користування земельною ділянкою, на якій розташована відповідна будівля, через що виникає проблема неможливості одночасного набуття права власності покупцем на зазначені об'єкти продажу. Як наслідок, існування такого часового непорозуміння між моментом посвідчення права власності покупця на земельну ділянку та переходу до нього права власності на будівлю, яка на ній розташована, часто тягне за собою низку суперечностей між сторонами, а нерідко і є підґрунтям для грошових махінацій.

Існуючі проблеми законотворчого процесу безпосередньо залежать від ефективності державного управління, саме тому недоліки нині чинних кодексів виводять з-під компетенції органів державного управління питання, які вони мають вирішувати відповідно до кола своїх обов'язків. Виникнення потреби втручання судової влади роблять процедури довгими та дорогими, що викликає незадоволення осіб діяльністю як окремих органів влади, так і владою в цілому. Тому усунення перешкод в ефективному функціонуванні механізму державного управління необхідно починати із удосконалення процедури розроблення кодифікованих актів.

ЗК України прийнято 25.10.2001 р., який набув чинності з 01.01.2002 р., ЦК України прийнято 16.01.2003 р., який набув чинності з 01.01.2004 р., а на підході вже в 2012 році ЖК України, проект якого розглядається у Верховній Раді України.

Вже ця хронологія не досконала: коло суспільних відносин, які регулюються цивільним законодавством, є значно ширшим, аніж тих, що регулюються земельним законодавством, а тому ЦК України мав би бути прийнятий раніше ЗК України. А якщо враховувати ту важливу обставину, що ЦК України є основним кодифікованим нормативним актом, який закріплює провід-

ні – ринкові суспільні відносини, то слід дійти висновку, що ЦК України слід було прийняти одразу після прийняття Конституції України.

Деякі суперечності стосовно права власності на земельні ділянки також виникають під час придбання споруд, розташованих на земельних ділянках, що знаходяться в державній або комунальній власності. Продаж таких ділянок регулюється ч. 2 ст. 127 ЗК України, в якій, відповідно, визначається окремий статус земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок – продаж таких ділянок є винятком із загального правила, за яким землі державної та комунальної власності можуть продаватися громадянам та юридичним особам лише на конкурентних засадах (аукціон, конкурс). Однак при такому формулюванні норми закону, знову ж таки, виникає колізія – покупець не може отримати свідоцтво про право власності на будівлю до моменту отримання державного акта реєстрації земельної ділянки, на якій вона розташована. В свою чергу, продаж такої ділянки за виняткових умов неможливо здійснити, якщо покупець не є власником будівлі (тобто не має вказаного свідоцтва) [4; 5].

Зазначені раніше кодифікаційні вади в тій або іншій формах притаманні як ЗК України, так і ЦК України. Проте, крім розглянутих загальних причин деякої їх недосконалості та нечіткості розмежування, є більш конкретні причини, недостатнє теоретичне розроблення яких також позначилось на якості обох кодексів.

Земельний кодекс у своїй основі є спеціальним кодексом, що, використовуючи загальні засади цивільного законодавства та спеціалізуючи їх, регламентує широку сферу сучасних земельних відносин.

Водночас слід зазначити, що окремі норми основних положень ЦК України потребують земельно-правової спеціалізації. Так, суб'єкти земельних відносин не завжди підпорядковані засадам їх юридичної рівності. Це, насамперед, стосується відносин першого етапу приватизації земельних ділянок внаслідок реорганізації колективних сільськогосподарських формувань і паювання земель, яке здійснювалося переважно на адміністративно-правових засадах.

Також відсутність чіткого законодавчого регулювання відчуження земель сільськогосподарського призначення робить із питань іпотеки, кредитування, оподаткування складну проблему та виводить їх з-під компетенції органів державного управління.

Однак більшість зазначених проблем носить загальний характер, тобто уособлює недоліки законотворчого процесу та зумовлює шляхи їх подолання. Грубе порушення процедури прийняття кодексів, безсистемне розміщення кодифікаційного матеріалу, наявність бага-

тьох відсильних норм і безпідставне пропущення важливих розділів створюють і практичний бік проблеми, яким є колізії між статтями кодексів.

Отже, проведений аналіз зазначених проблем свідчить про нагальність потреби внесення змін до існуючих нормативно-правових актів, які регулюють розглянуті нами питання (зокрема, Цивільний та Земельний кодекси України), з метою уніфікації чинного законодавства, а також створення оновленої спеціальної законодавчої бази, в якій не існуватиме білих плям.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Конституція України від 28 черв. 1996 р. Із змінами, внесеними згідно із Законом України від 01 лютого 2011 р. № 2952-VI // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.: станом на 5 лютого 2011 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27. // Офіційний вісник України. – 2011. – № 10. – С. 40. – Ст. 449, код акта 54796/2011.
3. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2-х т. / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – Т. 2. – 1088 с.
4. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17 листопада 2009 р. : станом на 7 серпня 2011 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 1. – Ст. 2.
5. Про стан дотримання законодавства України щодо видачі державних актів на право власності на землю, сертифікатів на право на земельну частку (пай) та їх обігу; про дотримання законодавства України щодо виділення в натурі (на місцевості), використання та обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення : Постанова Верховної Ради України від 22 травня 2003 р. № 882-IV // Голос України. – 2003. – № 115. – 24 червня.
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України від 1 липня 2004 р.: станом на 29 січня 2006 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553. Із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15 грудня 2005 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 13. – Ст. 110.
7. Житлове будівництво в Україні: законодавство і судова практика // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. – 2003. – № 12.
8. Галянтнич М. К. Житлове право України. – К., 2008. – С. 206–210.
9. Аврамова О. Є. Конституційне право на житло // Підприємництво, господарство і право. – 2003. – № 76. – С. 75–77.

The general positive and negative aspects of correlation of the Landed and Civil codes of Ukraine are analysed in the article.

В статье анализируются общие позитивные и негативные аспекты соотношения Земельного и Гражданского кодексов Украины.

ПЕРЕГЛЯД СУДОВИХ РІШЕНЬ З ЦИВІЛЬНИХ СПРАВ ВЕРХОВНИМ СУДОМ УКРАЇНИ: ОКРЕМІ АСПЕКТИ

Бесарабчик В. О.,

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