

4. Про приєднання України до Міжнародної конвенції про цивільну відповідальність за шкоду від забруднення нафтою: Закон України від 4 липня 2002 року // Відомості Верховної Ради. — 2002. — № 35. — Ст. 260.
5. Методика обчислення розміру збитків від забруднення нафтою: Затв. постановою Кабінету Міністрів України від 26 квітня 2003 року № 631 // rada.gov.ua.
6. Методика розрахунку розмірів відшкодування збитків, заподіяних державі внаслідок порушення законодавства про охорону та раціональне використання водних ресурсів: Затв. наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища України від 27 липня 2004 року № 282 //rada.gov.ua.
7. Положення про порядок обчислення розміру відшкодування та сплати збитків, заподіяних внаслідок забруднення із суден, кораблів та інших плавучих засобів територіальних і внутрішніх морських вод України: Затв. наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 26 жовтня 1995 року № 116 (із змінами, внесеними згідно з наказом Міпсресурсів № 48 від 31.01.2002) //rada.gov.ua.
8. Международная конвенция о гражданской ответственности за ущерб от загрязнения буркерным топливом 2001 года // Энциклопедия российского права: Справочная правовая система. — 2002. — Вып. № 11 (81).
9. Международная конвенция о гражданской ответственности за ущерб от загрязнения нефтью от 29 ноября 1969 года // Сборник международных договоров СССР по вопросам мореплавания. — М., 1988. — С. 405–414.
10. Международная конвенция о гражданской ответственности за ущерб от загрязнения нефтью 1992 года: (Сводный текст) // Международные конвенции об ответственности и компенсации за ущерб от загрязнения нефтью 1992 г.: (Сводные тексты). — International Conventions on Civil Liability and Compensation for Oil Pollution Damage, (Consolidated texts) — С.Пб., 2000. — С. 40–81. — (Сер. «Судовладельцам и капитанам»; Вып. 16).
11. Короткий Т. Р. Некоторые вопросы имплементации международных договоров о гражданской ответственности за загрязнение морской среды в Украине // Актуальные проблемы политики: 36. наук. пр. — 2005. — Вып. 27. — С. 220–226.

УДК 347.27(477)

Т. Є. Харитонова

### ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕДАЧІ В ІПОТЕКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА СПОРУД, ЩО НА НИХ ЗНАХОДЯТЬСЯ

При застосуванні Закону України «Про іпотеку» нерідко виникають питання, для вирішення яких необхідний аналіз іпотечного та іншого законодавства. Іпотека є одним з найбільш ефективних способів забезпечення виконання зобов'язань боржника перед кредитором, оскільки надійно захищає права останнього та встановлює високий пріоритет для вимог іпотекодержателя. Найбільш розповсюдженими є питання, які виникають щодо іпотеки земельних ділянок та нерухомості, яка на них знаходиться, до яких, зокрема, належать не тільки житлові будинки, але й будівлі та споруди, об'єкти незавершеного будівництва тощо.

Земля є самим надійним об'єктом іпотеки, оскільки при її раціональному використанні вона з часом не зношується, як інші об'єкти нерухомості, а навпаки — її вартість постійно зростає.

Тривалий час правові підстави і питання іпотеки землі регулювалися Законом України «Про заставу» та ст. 6 Земельного кодексу України з наступними

змiнами та доповненнями. Вiдповiдно до вказаних нормативних документiв надана громадянiновi у власнiсть земельна дiлянка могла бути об'єктом iпотеки тiльки за зобов'язаннями з участю кредитної установи. Закрiплена у цих нормативних документах можливiсть iпотеки землi не набула практичного поширення.

У 2003 році було прийнято Закон України «Про іпотеку», але, на жаль, він також не врегулював ці відносини у тій мірі, яка потрібна в практичній діяльності. Він містить усього декілька положень, які стосуються іпотеки земельних ділянок. Так у ст. 15 цього Закону вказано, що іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється відповідно до цього Закону. Заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, встановлені Земельним кодексом України, є чинними при їхній іпотеці. Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на прилюдних торгах. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, визначені Земельним кодексом України. Нарешті, дія цього Закону не поширюється на земельні ділянки, які перебувають у державній чи комунальній власності і не підлягають приватизації [1, 24].

Цивільний кодекс України дещо розширив можливість іпотеки земельних ділянок не тільки як самостійних об'єктів, а й як приналежність головної речі — наданих в іпотеку будівель і споруд. Вiдповiдно до ст. 188 Цивiльного кодексу України рiч, призначена для облугування iншої (головної) речi i пов'язана з нею спiльним призначенням, є її приналежнiстю. Приналежнiсть йде за головною рiччю, якщо iнше не встановлено договором або законом, тобто якщо заставлена головна рiч (будiвля), то заставленою вважається i приналежнiсть — земельна дiлянка. Саме такий порядок передбачає неможливiсть iпотеки будiвлi (споруди) без одночасної iпотеки земельної дiлянки (її частини), на якiй розташована вiдповiдна будiвля (споруда), що встановлено в ч. 4 ст. 6 Закону України «Про iпотеку».

У ч. 5 ст. 6 Закону України «Про іпотеку» передбачено також правило, що 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 із будівлями (спорудами), на якій вони розташовані. Пiсля звернення стягнення на передану в iпотеку земельну дiлянку, на якiй розташованi будiвлi (споруди), що належать iншiй, нiж iпотекодавець, особi, новий власник земельної дiлянки зобов'язаний надати власнику будiвлi (споруди) такi ж умови користування земельною дiлянкою, якi мав iпотекодавець.

Найбiльш проблематичним у практицi є передача в iпотеку об'єктiв незавершеного будiвництва. По-перше, вiдповiдно до ст. 18 Закону України «Про iпотеку», iпотечний договiр має мiстити певну низку iстотних умов, за вiдсутностi яких договiр вважається неукладеним. Так, iпотечний договiр має мiстити опис предмета iпотеки, достатнiй для його iдентифiкацiї. Але описати об'єкт незавершеного будiвництва на момент укладення iпотечного договору досить

складно, оскільки постійно змінюються фізичні та технічні характеристики цього об'єкта. По-друге, проблема може виникнути тоді, коли через деякий час боржник не виконає свого зобов'язання і необхідно буде здійснити стягнення. Справа в тому, що матеріали, які описані як незавершене будівництво, а також безпосередньо сам об'єкт незавершеного будівництва можуть являти собою фізично іншу будівлю, відмінну від описаної в договорі. Таким чином, ст. 16 Закону України «Про іпотеку» встановила два шляхи для вирішення цього питання:

1. Взяти в іпотеку земельну ділянку, на якій знаходиться об'єкт незавершеного будівництва. Адже, відповідно до ч. 5 ст. 6 Закону України «Про іпотеку», у разі передачі в іпотеку земельної ділянки іпотека також поширюється на розташовані на ній будівлі (споруди) (про що вже зазначалося вище) та об'єкти незавершеного будівництва, що належать іпотекодавцю на праві власності. При цьому вартість ділянки може оцінюватися сторонами з урахуванням вартості незавершеного будівництва.

2. Укласти договір іпотеки майнових прав. Але бувають випадки, коли договір іпотеки майнових прав укласти неможливо. Наприклад, у разі відсутності у іпотекодавця документального підтвердження права на набуття ним у власність відповідного майна в майбутньому або у разі неможливості взяти в іпотеку земельну ділянку, на якій така нерухомість знаходиться. Як правило, в такому випадку укладається звичайний іпотечний договір майнових прав на нерухоме майно, в якому зазначається обов'язок іпотекодавця протягом певного часу з моменту державної реєстрації права власності на добудований об'єкт нерухомості укласти із іпотекодержателем договір іпотеки на отримане у власність нерухоме майно.

Отже, існує порядок укладення договору іпотеки, предметом якого є майнові права на нерухомість

Аналізуючи механізм іпотеки земельних ділянок, В. А. Горемикін звертає увагу на такий момент: «Земля, як основний засіб виробництва ...виступає в господарському обігу як річ з окремими плодами... Вони можуть вступати в господарський обіг самостійно. Виходячи з цього, об'єктом іпотеки залежно від умов може бути земельна ділянка і врожай з неї окремо або разом взяті. В зарубіжній практиці прийнято звертати стягнення на заставлену земельну ділянку тільки після зняття врожаю» [2, 99]. Втім в Україні існує зовсім інша практика. Нерідко у іпотечний договір іпотекодержатель вносить додаткову умову щодо того, що всі плоди та доходи, отримані від предмета іпотеки, також підпадають під іпотеку. Що є не досить вірним, оскільки плоди та доходи можуть стати додатковим джерелом прибутку для іпотекодавця для погашення кредиту.

Таким чином, оскільки земля є специфічним об'єктом, то при передачі в іпотеку слід враховувати такі основні моменти:

1. Відповідно до вимог чинного законодавства об'єктом права власності фізичних осіб, а отже і предметом іпотеки, можуть бути лише ті земельні ділянки, приватизація яких не заборонена Земельним кодексом України. У першу чер-

гу, це земельні ділянки, що приватизуються громадянами для будівництва і обслуговування житлового будинку, ведення особистого селянського господарства, дачного і гаражного будівництва, для ведення фермерського господарства, а також для здійснення підприємницької діяльності, не пов'язаної із сільськогосподарським виробництвом.

Об'єктом права власності юридичних осіб можуть бути такі земельні ділянки: призначені для товарного сільськогосподарського виробництва; які знаходяться під об'єктами нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок і перебувають у користуванні (в тому числі на умовах оренди) юридичних і фізичних осіб; земельні ділянки, на яких знаходяться об'єкти нерухомого майна громадян і юридичних осіб, що не мають юридично оформлених документів на право користування такими земельними ділянками; вільні від забудови земельні ділянки, право власності на які набувається на конкурентних засадах; земельні ділянки під об'єктами незавершеного будівництва.

2. Цільове призначення земельної ділянки, яке може істотно вплинути на можливість її використання як для гарантування виконання кредитного (основного) зобов'язання іпотекодавця, так і на можливість реалізації земельної ділянки для забезпечення вимог кредитора.

Цільове призначення земельної ділянки — це встановлені законодавством та конкретизовані відповідними органами влади допустимі межі використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами. Якщо земельна ділянка, яка знаходиться в іпотечі, належить до земель сільськогосподарського призначення, то, відповідно до Земельного кодексу, іпотекодержателем такої земельної ділянки може бути лише банк, який має ліцензію на здійснення іпотечних операцій. А це означає, що використання земель сільськогосподарського призначення як предмета іпотеки обмежене лише сферою банківського кредитування. Крім того, у випадку звернення стягнення на земельну ділянку сільськогосподарського призначення банк як іпотекодержатель не зможе отримати її у свою власність з метою виконання іпотекодавцем основного (кредитного) зобов'язання. Це обумовлено тим, що відповідно до ст. 130 Земельного кодексу набувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, та юридичні особи, установчими документами яких передбачено ведення сільгоспвиробництва.

Більше того, банк як іпотекодержатель, не зможе вимагати продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення як предмета іпотеки без урахування переважного права на придбання таких земель у власність, відповідно до ст. 130 Земельного кодексу (таке переважне право мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування).

Якщо за цільовим призначенням передана в іпотеку земельна ділянка віднесена до таких, які відповідно до земельного законодавства можуть перебувати

лише у власності громадян, то у випадку звернення стягнення на таку ділянку, як на предмет іпотеки, вона може бути відчужена лише громадянам, а не юридичній особі. До земельних ділянок, які можуть перебувати лише у власності громадян, належать ділянки, цільовим призначенням яких є: будівництво та обслуговування індивідуальних житлових будинків та господарських споруд (присадибна ділянка); дачна земельна ділянка; земельна ділянка в садовому товаристві; земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства. І навпаки, передані в іпотеку земельні ділянки, призначені для підприємницької діяльності, не можуть бути продані громадянам, які не зареєстровані як суб'єкти підприємницької діяльності. Як правильно констатує П. Кулинич, «...цільове призначення не є обставиною, яка навічно знижує її іпотечну привабливість» [3, 8].

Слід звернути увагу і на те, що на сьогодні в країні практично не створена відповідна інфраструктура, спрямована на забезпечення реалізації земельних ділянок, які є предметом іпотеки. Практично немає практики експертної оцінки іпотеки земельних ділянок, не створена ефективна система їхньої реєстрації. Організація проведення прилюдних торгів іпотеки земельними ділянками практично не визначена. Тому передача в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинна проводитися лише для забезпечення виконання іпотекодавцем зобов'язань за кредитними угодами, укладеними для придбання сільськогосподарської техніки, племінної худоби, елітного насіння, посадкового матеріалу, спорудження будівель та споруд виробничого призначення, для здійснення заходів, пов'язаних із землеустроєм та охороною земель, а також для виконання зобов'язань за кредитними угодами, укладеними для отримання коштів для придбання земельних ділянок із наступною передачею земельних ділянок в іпотеку для забезпечення виконання зобов'язань за такими кредитними угодами.

3. При спорудженні будівель та споруд на переданій в іпотеку земельній ділянці вони автоматично стають предметом іпотеки. У разі передачі в іпотеку земельних ділянок, на яких розташовано будівлі, споруди та багаторічні насадження, що належать не іпотекодавцю, а іншій особі, при зверненні стягнення на такі ділянки та їхній реалізації для задоволення вимог іпотекодержателя до набувача цих ділянок повинні переходити права й обов'язки іпотекодавця щодо зазначених будівель, споруд та багаторічних насаджень. Отже, іпотечні відносини ще тривалий час залишаться актуальними та підвищено актуальними не тільки для практиків, які зустрічаються частіше з іпотечними договорами, а й для науковців, від яких залежить трактування тих чи інших положень законодавства.

#### *Література*

1. Долишська М. Особливості посвідчення договорів іпотеки // Потаріат для Вас. — 2007. — № 3. — С. 19-27.
2. Горемыкин В. А., Бугулов Э. Р. Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование. — М., 1998.

3. Кулинич П. Іпотека в Україні: на шляху з минулого в майбутнє // Українське комерційне право. — 2002. — № 2. — С. 3–13.
4. Цивільний кодекс України: Коментар. — 2-ге вид. із змінами за станом на 2004 р. — Х., 2004.
5. Земельний кодекс України: Паук.-практ. комент. / За заг. ред. В. В. Медведчука. — К., 2004.
6. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 37. — Ст. 313.
7. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19 червня 2003 р. // Урядовий кур'єр. — 2003. — № 154.
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 1 липня 2004 р. // Урядовий кур'єр. — 2004. — № 145.

УДК 347.772:349.6(477)

*А. І. Черемнова*

### **ТЕХНІЧНІ НОРМИ В СИСТЕМІ РЕГУЛЮВАННЯ СУСПІЛЬНИХ ВІДНОСИН У СФЕРІ ОХОРОНИ ДОВКІЛЛЯ**

Відомо, що поряд з нормами права існують і технічні норми. Серед технічних норм є такі, які, одержуючи закріплення в нормативних актах, набувають юридичної сили. Їх можна назвати техніко-юридичними. До технічних норм належать ті, які входять до змісту стандартів, технічних умов, кодексів усталеної практики, нормативів тощо. Ці норми, не втрачаючи організаційно-технічного характеру, разом з тим набувають ознак правової норми, оскільки виходять від держави (її компетентного органу), виражають волю нормотворця, забезпечуються можливістю державного примусу, закріплюються в спеціальних нормативних актах, регулюють хоча і специфічні, але досить важливі відносини. Свою регламентуючу функцію вони здійснюють у сукупності з іншими правовими нормами.

Екологічні стандарти та нормативи, які за своєю юридичною природою є нормами технічного характеру, відіграють важливу роль у забезпеченні екологічної безпеки, організації раціонального природокористування, природоохорони та відтворення природних об'єктів. Ці норми встановлюють критерії якості навколишнього природного середовища та є засобами еколого-правового управління у сфері використання природних ресурсів та охорони довкілля.

Чинне законодавство містить легітимне визначення технічного регулювання. Так, в ст. 1 Закону України «Про стандарти, технічні регламенти та процедури оцінки відповідності» технічне регулювання визначається як правове регулювання відносин у сфері встановлення, застосування та виконання обов'язкових вимог до продукції або пов'язаних з нею процесів, систем і послуг, персоналу та органів, а також перевірка їх дотримання шляхом оцінки відповідності та/або ринкового нагляду [1]. Технічне регулювання здійснюється шляхом розроблення технічних регламентів. Технічний регламент — це закон України або нормативно-правовий акт, прийнятий Кабінетом Міністрів України, у якому визначено характеристики продукції або пов'язані з нею процеси