

Ірина Цвігун,

аспірант, викладач кафедри цивільного права
і процесу юридичного факультету
Тернопільського національного
економічного університету

ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК ОБ'ЄКТА ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН: ТЕОРЕТИЧНИЙ ТА ПРАКТИЧНИЙ АСПЕКТИ

Розглянуто особливості іпотечних відносин, об'єктом яких є земельна ділянка. Проаналізовано чинне національне законодавство й наукові дослідження з обраної проблематики. Зроблено ґрунтовні висновки та пропозиції, що мають як теоретичне, так і практичне значення в контексті дослідження земельної ділянки як об'єкта іпотечних відносин.

Ключові слова: іпотека, земельна ділянка, іпотека земельних ділянок, об'єкт іпотечних відносин.

Цвигун И.

Особенности земельного участка как объекта ипотечных отношений: теоретический и практический аспекты

Рассмотрено особенности ипотечных отношений, объектом которых является земельный участок. Проанализировано действующее национальное законодательство и научные исследования по выбранной проблематике. Сделаны основательные выводы и предложения, которые имеют как теоретическое, так и практическое значение в контексте исследования земельного участка как объекта ипотечных отношений.

Ключевые слова: ипотека, земельный участок, ипотека земельных участков, объект ипотечных отношений.

Tsvigun I.

Features of the land plot as an object of mortgage relations: theoretical and practical aspects

The article deals with the features of mortgage relations, the object of which is a land plot. The existing national legislation and scientific researches on the chosen problem are analyzed. Strong conclusions and suggestions are made that have both theoretical and practical significance in the context of the study of the land plot as an object of mortgage relations.

Keywords: mortgage, land, mortgage of land, object of mortgage relations.

Постановка проблеми. Земельна ділянка є найбільш класичним об'єктом нерухомості, оскільки її властивості можуть змінюватися лише шляхом зменшення розміру або зменшення корисності від використання землі як засобу виробництва. В іншому ж земельна ділянка є найбільш вдалим зразком для теоретико-методологічного обґрунтування правового режиму нерухомого майна.

Земельна ділянка є первинним об'єктом цивільного обороту, яка здатна породжувати та впливати на появу інших об'єктів. І це з тих причин, що земельна ділянка є місцем розташування інших об'єктів нерухомості (споруди, будівлі тощо), а також є засобом виробництва, спроможним створювати додаткову вартість різними способами. Такий економічний зміст відносин з приводу обороту землі не може не віддзеркалюватися в її правовому режимі, накладаючи різного роду специфічні вимоги та умови для користування земельною ділянкою як предметом відносин іпотеки.

Ефективність правового регулювання іпотеки земельної ділянки та комплексність правового режиму земельних ділянок зумовлюють можливість інтенсифікувати відносини іпотеки. Це сприятиме розвитку відносин, пов'язаних із використанням земель, зокрема і головним чином із сільським господарством та будівництвом, оскільки власники земельних ділянок отримуватимуть можливості для залучення додаткових інвестиційних ресурсів, використовуючи механізм іпотеки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання іпотеки земельних ділянок було предметом дослідження низки вчених-цивілістів, зокрема таких, як: О. Кізлова, І. Костяшкін, В. Луць, Р. Майданик, Є. Соколовський, В. Стратійчук, Н. Фішер, Т. Харитоновна, О. Харченко, Ю. Ходико та ін. Так, О. Кізлова зазначала, що предметом іпотеки можуть бути земля, нерухоме майно, а також сукупність землі та майна: будови, споруди, квартири, підприємство (його структурні підрозділи) як цілісний майновий комплекс, а також майно, віднесене законом до нерухомого [1, с. 6]. О. Харченко вивчав проблематику іпотеки земельної ділянки у контексті реалізації земельних ділянок з прилюдних торгів та необхідності

© Ірина Цвігун, 2017

врегулювання відносин щодо правового статусу заставодержателів земель сільськогосподарського призначення [2, с. 150]. Є. Соколовський наголошував на тому, що іпотека земельної ділянки тісно пов'язана з поняттям невизначеності та ризиків, що виникають з особливостей природи предмету іпотеки – земельної ділянки. З цих причин при вирішенні питання економічного характеру щодо вибору найбільш вдалого об'єкту іпотеки, необхідним вбачається чітке розуміння її правового забезпечення з точки зору процесного підходу (регулювання власне поведінки суб'єктів відносин іпотеки) і матеріального (правовий режим земельної ділянки як предмету матеріального світу) [3, с. 409]. Т. Харитонова, досліджуючи відносини іпотеки, відзначала, що земельна ділянка є її специфічним об'єктом, тому їх врегулювання має охоплювати такі питання: об'єктом права власності фізичних осіб, а отже і предметом іпотеки, можуть бути лише ті земельні ділянки, приватизація яких не заборонена ЗК України; категорія і цільове призначення земельної ділянки, тобто встановлені законодавством та конкретизовані відповідними органами влади допустимі межі використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами; при спорудженні будівель та споруд на переданій в іпотеку земельній ділянці вони автоматично стають предметом іпотеки [4, с. 197]. І. Костяшкін вказував на значення іпотеки землі сільськогосподарського призначення, що є запорукою формування дієвого механізму фінансування сільськогосподарських товаровиробників [5, с. 139]. Все це пояснює і велику кількість проблем правового регулювання відносин іпотеки земельної ділянки, а також складність цього цивільно-правового інституту для практичної реалізації. Вченими було розглянуто окремі особливості земельної ділянки як об'єкта іпотеки. Водночас на сучасному етапі розвитку цивільних правовідносин існує потреба у дослідженні теоретико-методологічних та практичних аспектів розуміння земельної ділянки як об'єкта іпотечних правовідносин загалом.

Питання регулювання іпотеки земельних ділянок не вирішується лише через законодавче закріплення повноти умов договору такої іпотеки та детермінації комплексу прав і обов'язків суб'єктів таких відносин. Слід звернути увагу й на впорядкування статусу земельної ділянки як предмету договору іпотеки. Таке врегулювання доцільно робити паралельно в двох аспектах: теоретико-методологічному й практичному.

В першому випадку важливою є чітка детермінація доктринальних положень щодо характерних ознак та особливостей земельної ділянки як предмета цивільного обороту, визначення її місця в системі суспільних відносин, наявність похідних елементів та юридичних зв'язків.

В практичному аспекті необхідним є вдосконалення цивільно-правової моделі закріплення відносин іпотеки, об'єктом яких є земельна ділянка, а також врегулювання умов іпотечного договору, предметом якого вона виступає.

Постановка завдання (мети). Метою цієї статті є дослідження особливостей земельної ділянки як об'єкта іпотечних відносин у теоретичному та практичному аспектах.

Виклад основного матеріалу. Комплексний характер земельної ділянки як особливої речі в цивільно-правовому розумінні змісту її правового режиму зумовлює необхідність активізації наукового дискурсу щодо доцільності та своєчасності прийняття окремого спеціального Закону України «Про іпотеку землі», окремі елементи змісту якого повинні охопити існуючу модель законодавчого забезпечення відносин іпотеки, а доповнення стосуватися невизначених та суперечливих аспектів.

Теза про наявність великої кількості проблем правового регулювання відносин іпотеки доводиться наявністю великої кількості спорів, вирішуваних в судовому порядку, які стосуються окремих, надзвичайно вузькоправових аспектів реалізації відносин з приводу іпотеки земельної ділянки.

Положення про унікальність та специфічність земельної ділянки як предмету договору іпотеки доводиться через наявність в Законі України «Про іпотеку» спеціальної норми – ст. 15 «Особливості іпотеки земельних ділянок». Так, відповідно до цієї статті, іпотека земельних ділянок здійснюється відповідно до цього Закону. Заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок, встановлені ЗК України, є чинними при їх іпотеці. Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на прилюдних торгах [6]. З цього приводу влучною є позиція Н. Левченко про те, що специфіка земель сільськогосподарського призначення як об'єкта іпотеки вказує на необхідність вдосконалення механізму іпотечного кредитування [7, с. 36].

Законодавець акцентує увагу виключно на землях сільськогосподарського призначення. Така позиція є незрозумілою, оскільки об'єктивно в іпотеку можуть передаватися земельні ділянки будь-якого призначення, якщо це прямо не передбачено законодавством, яким визначається їх правовий режим. Єдиним поясненням стосовно такого формулювання норми статті 15 Закону України «Про іпотеку» є підвищена

увага з боку держави до процесу захисту земель сільськогосподарського призначення від неконтрольованого продажу іноземним резидентам.

Лише аналіз цієї норми дає змогу зробити такі важливі висновки: 1) відносини іпотеки земельної ділянки регулюються спеціальним законом, однак із урахуванням положень Земельного кодексу України (далі – ЗК України) щодо правового режиму земельної ділянки та її цільового призначення; 2) цільове призначення земельної ділянки є важливим для врахування при здійсненні відносин іпотеки, але не є визначальним. Виняток становлять лише земельні ділянки, які вилучені із обігу за законом. У всіх же інших випадках земельна ділянка передається в іпотеку вочевидь зі всіма обтяженнями, що визначаються її правовим статусом та цивільно-правовим режимом використання; 3) законодавець розмежовує земельні ділянки, що передаються в іпотеку за такою характерною ознакою, як цільове призначення (категорією); 4) Закон України «Про іпотеку» виключає правове регулювання відносин з приводу земель, що перебувають у державній або комунальній власності та заборонені до приватизації. Формально законодавчо закріплюється обмеження в обігу таких земельних ділянок і неможливість їх застосування, як предмета іпотеки.

Враховуючи зроблені висновки та виходячи із необхідності порівняння за правовим значенням земельних ділянок різного цільового призначення, доцільно інтерпретувати частину 2 статті 15 Закону України «Про іпотеку» як реалізацію переданих в іпотеку земельних ділянок незалежно від форми власності за умови настання юридичного факту, що тягне за собою таку реалізацію, що здійснюється у спосіб, визначений Земельним кодексом України. Спосіб реалізації переданих в іпотеку земельних ділянок не залежить від їх цільового призначення за винятком земель, що не можуть бути об'єктом продажу. Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок здійснюється із урахуванням права першочергового викупу земельної ділянки іпотекодавцем. Покупцями земельних ділянок можуть бути особи, визначені Земельним кодексом України, враховуючи особливості правового режиму переданих в іпотеку земельних ділянок.

Загалом наявність такої великої кількості специфічних бланкетних відсилань в Законі України «Про іпотеку» до ЗК України вимагає надзвичайного рівня узгодженості цих двох нормативно-правових актів, зокрема в контексті процедурних аспектів реалізації відносин іпотеки, предметом якої є земельна ділянка і особливо щодо набуття на неї права власності в процесі продажу у випадку звернення стягнення на предмет іпотеки при невиконанні боржником свого основного зобов'язання.

Перша і чи не найголовніша проблема в питаннях іпотеки земельної ділянки полягає у встановленні категорій земель, що можуть бути предметом іпотеки. З одного боку, щодо земельних ділянок правовий режим є явищем не індивідуальним, а загальним, щонайменше родовим і стосується не єдиного індивідуального чи кожного окремого, але тотожного об'єкта речових прав. Тобто особливості правового режиму тієї чи іншої категорії земель поширюються на будь-яку земельну ділянку, що відповідає вимогам цієї категорії. Не дивлячись на це, кожна конкретна й індивідуально визначена ділянка може мати й інші, окрім визначених правовим режимом, особливості власного обігу та використання.

У ст. 19 ЗК України визначено поділ земель України на категорії залежно від їх основного цільового призначення [8]. Аналіз норм ЗК України щодо кожної окремої категорії земель та можливостей їх використання свідчить про відсутність жодних прямо визначених обмежень перебування земельних ділянок у заставі. Це означає, що немає чіткої та однозначної законодавчої заборони з питань передачі земельних ділянок в іпотеку. Однак аналіз змісту права власності на земельні ділянки та окремих аспектів його реалізації на практиці у відповідності до норм ЗК України свідчить про дещо інше. Окрема мова йде про мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Це не обмежує права власників щодо передачі їх в іпотеку, але принагідно наголошує на передачі майнових прав на використання земельних ділянок. Так само існують певні допустимі та законодавчо встановлені нормативи для приватизації земель інших категорій (якщо мова йде про іпотеку земель державної або комунальної власності). Хоча на сьогодні одна з головних проблем у впорядкуванні відносин з приводу іпотеки земельних ділянок полягає у відсутності прозорого та дієвого ринку землі в Україні. Самі відносини з приводу обігу земельних ділянок та прав на них повинні бути врегульовані в такий спосіб, щоб не виникало колізій у випадку, коли одне речове право повинно переходити в інше. Так, з приводу іпотеки земельної ділянки, на яку не має чітко прописаного в законодавстві обмеження, може виникати проблема, коли договір іпотеки повинен бути виконаний, оскільки основне зобов'язання боржник не виконав.

Саме собою право власності на земельну ділянку, відповідно до пункту «а» частини 1 статті 90 ЗК України, включає можливість «продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину». Так само може відчужуватися і передаватися в іпотеку «право оренди земельної ділянки на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом» (частиною 5 статті 93 ЗК України).

Причому ЗК України не містить чіткої вказівки щодо особливостей іпотеки, пов'язаних з правом власності на земельну ділянку. Тобто іпотека можлива щодо земель державної, комунальної та приватної форм власності. Водночас іпотека права оренди на землі державної та комунальної власності вочевидь повинна здійснюватися із врахуванням правових приписів законів України «Про оренду землі» [9], «Про оцінку земель» [10].

ЗК України не містить застережень і щодо форми власності земельної ділянки. Так, відповідно до частини 1 статті 133, у заставу можуть передаватися земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності, якщо інше не встановлено законом, а також права на них – право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законом, тобто обмеження все ж таки можуть бути, але накладаються вони спеціальним законом. Разом з тим, не зрозуміло про який саме закон іде мова, або про Закон України «Про іпотеку», або про будь-який інший законодавчий акт, яким визначатимуться особливості правового режиму та способу використання тих чи інших категорій земель.

Принагідно звернути увагу й на цільове призначення деяких категорій земельних ділянок, яке за своїм змістом мінімізує або взагалі виключає можливість корисної експлуатації та отримання вигоди земельної ділянки, що перейшла в іпотеку [11, с. 37]. Це пояснюється тим, що з погляду забезпечення основного зобов'язання іпотекодержатель не зможе в певній мірі задовольнити чи гарантувати свої права та інтереси, оскільки цінність земельної ділянки мінімізується через особливості правового режиму її використання. Так, зокрема мова йде про землі: сільськогосподарського, житлового, промислового та іншого призначення.

Не є перешкодою і надання в іпотеку земельної ділянки, що перебуває у спільній власності. Так, відповідно до частини 2 статті 133 ЗК України, земельна ділянка, що перебуває у спільній власності (або право спільної оренди земельної ділянки), може бути передана (передано) у заставу за згодою всіх співвласників (співорендарів). Передача в заставу частини земельної ділянки (або права на частину земельної ділянки) здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до документації із землеустрою.

Єдиною реальною заборонаю передачі в іпотеку земельних ділянок за ЗК України є норма частини 3 статті 136, в якій зазначається, що не можуть бути передані в іпотеку земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги до завершення торгів. Але якщо аналізувати весь зміст правового режиму землі як специфічного об'єкту цивільно-правових відносин, то можна прийти до висновку, що в іпотеку передаються виключно ті землі, які перебувають в цивільному обороті. Логічно, що вилучені з цивільного обороту земельні ділянки не можуть виступати як предмет будь-яких суспільних відносин.

Важливим елементом правового статусу земельної ділянки як предмету іпотеки є характерна ознака, що прямо передбачена в частині 4 статті 5 Закону України «Про іпотеку» – нерухоме майно передається в іпотеку разом з усіма його приналежностями, якщо інше не встановлено іпотечним договором.

Саме тому, вирішуючи проблеми теоретико-методологічного характеру, пов'язані із земельною ділянкою як предметом договору іпотеки, слід насамперед звернути увагу на те, в якому стані така земельна ділянка заставляється. З цього приводу російські цивілісти часто звертаються до точки зору Н. Фішера, який вказує на те, що «... існує два напрямки вирішення проблеми цивільно-правового обороту об'єктів нерухомості, розташованих на земельній ділянці при цивільному обороті останніх. Перший – визнання «єдиної юридичної долі об'єктів»; другий – визнання «єдиного об'єкту» [12, с. 73]. Ю. Ходико влучно зауважив той факт, що об'єктом іпотеки може бути не лише власне земельна ділянка, а й земельна ділянка, «обтяжена» розташованим на ній іншим нерухомим майном, зокрема будівлями, спорудами тощо [13, с. 58].

Підхід визнання «єдиної юридичної долі об'єктів» полягає в тому, що суб'єкти відносин з приводу земельної ділянки визнають обидва об'єкти нерухомості незалежними та самостійними: земельна ділянка та об'єкт нерухомості. Отже, право власності на земельну ділянку та право власності на об'єкт нерухомості існують об'єктивно самостійно, але їх подальше існування – нероздільне. «Юридична доля» визначається як майбутній стан речей в процесі їх цивільного обороту, але об'єкт нерухомості, зведений на земельній ділянці, не може існувати відокремлено від неї без втрати власних корисних властивостей.

Це пояснюється власне правовою природою об'єктів нерухомості – вони є нерухомі і не можуть переміщуватися в просторі, отже, будівля чи споруда, зведена на земельній ділянці, не може бути перенесена без втрати своїх характеристик, навіть якщо фізичне переміщення такого об'єкта в натурі можливе.

Другий підхід полягає у доцільності визнання «єдиним об'єктом» правового регулювання чи цивільного обороту об'єкту нерухомості та земельної ділянки, на якій він розташований. Так, на думку

Ю. Ходико, «...для іпотечних правовідносин було б правильно, якщо розвиток національного законодавства відбувся в напрямку визнання земельної ділянки та об'єкту нерухомості, розташованого на ній, як єдиного об'єкта, оскільки переміщення останніх є неможливим, без їх знецінення та зміни призначення. Крім того, саме фізичні властивості об'єкта (зв'язок будівель (споруд) із землею) повинні формувати їх правовий режим, а не навпаки. Водночас дослідниця зауважує, що на практиці виникають ситуації, коли в іпотеку передається земельна ділянка, на якій лише пізніше власник (іпотекодавець) розпочинає будівництво певного об'єкта. Це питання взагалі не врегульовано законодавством» [14, с. 125].

Слід відзначити й те, що відповідно до ст. 9 Закону України «Про іпотеку», іпотекодавець має право виключно на підставі згоди іпотекодержателя зводити, знищувати або проводити капітальний ремонт будівлі (споруди), розташованої на земельній ділянці, що є предметом іпотеки, чи здійснювати істотні поліпшення цієї земельної ділянки. Особливістю у цьому аспекті є здійснення будівництва в незаконний спосіб, тобто самочинне будівництво. За цих обставин жодні юридичні наслідки та додаткові обтяження для іпотекодавця не настають, а іпотекодержатель такий об'єкт нерухомості втрачає, якщо втрачає і земельну ділянку, без права вимагати відшкодування витрат на будівництво такого об'єкту.

У випадку ж, якщо будівництво виявилось законним, тобто із дотриманням всіх необхідних вимог та проходження всіх процедур погодження, то цілком логічно буде передати вирішення питання щодо подальшої долі об'єкту нерухомості до суду. Справа в тому, що титул власника земельної ділянки, яка перебуває в іпотеці, наділяє такого власника додатковими опціями щодо набуття права власності на похідні від земельної ділянки речі чи результати її використання в економічному сенсі. Але у випадку будівництва об'єкту нерухомості титул власника є лише однією з умов отримання дозволу на будівництво будівлі чи споруди. Частково це пов'язано із необхідністю визначити відповідальну за будівництво та експлуатацію будівлі особу, щонайменше ту, яка є власником земельної ділянки.

Таким чином, з метою законодавчого врегулювання наслідків неузгодженого з іпотекодавцем зведення об'єктів нерухомості на земельній ділянці, переданій в іпотеку, доцільно доповнити ст. 9 Закону України «Про іпотеку» частиною четвертою такого змісту (теперішню частину четверту цієї ж статті слід вважати частиною п'ятою):

«У випадку зведення, знищення або проведення капітального ремонту будівлі (споруди), розташованої на земельній ділянці, що є предметом іпотеки, чи здійснення істотних покращень цієї земельної ділянки іпотекодержателем без узгодження з іпотекодавцем чи іпотекодавцем без узгодження з іпотекодержателем, сторона, яка вчинила такі дії, позбавляється права на відшкодування витрат, понесених внаслідок створення чи зміни додаткових об'єктів нерухомості (будівель, споруд), покращень існуючих чи покращень самої земельної ділянки. Сторона, яка вчинила такі дії і які призвели до суттєвого погіршення стану предмету іпотеки у випадку набуття права власності на предмет іпотеки повинна відшкодувати недоотриману вигоду, що становить від'ємну різницю між вартістю предмету іпотеки на момент укладання договору та на момент набуття права власності із урахуванням зносу та інших об'єктивних обставин».

Законодавче закріплення обов'язку сторін відносин іпотеки відшкодувати одна одній збитки є важливим кроком на шляху впорядкування та врегулювання відносин з приводу подальшої юридичної долі предмету іпотеки.

Висновки. Наведене дає підстави для таких висновків. Земельна ділянка як предмет іпотеки характеризується досить складним правовим регулюванням в силу наявності цілої низки окремих її категорій, кожна з яких має власний правовий режим.

Існування специфічних суб'єктів відносин іпотеки земельної ділянки є наслідком особливостей правового режиму останньої. Зокрема, це стосується земель сільськогосподарського призначення, щодо яких існує окрема вказівка в законодавстві, але практичний стан реалізації відносин іпотеки таких земель пов'язаний із багатьма проблемами, які потребують врегулювання.

Важливою особливістю земельної ділянки як предмету іпотеки є існування юридичного зв'язку із об'єктами будівництва, що на ній розташовані або іншими нерухомими об'єктами (споруди, технологічні конструкції тощо). Такий зв'язок означає поєднання двох фактично незалежних предметів матеріального світу (земельної ділянки та розташованого на ній іншого нерухомого об'єкту) в один предмет іпотеки. Це також потребує подальшого законодавчого врегулювання, особливо в контексті початку зведення об'єкту нерухомості в процесі перебування земельної ділянки в іпотеці.

Загалом земельна ділянка як предмет іпотеки є ефективним засобом забезпечення прав та інтересів кредитора за основним зобов'язанням, з-поміж іншого в силу того, що такий предмет фактично неможливо пошкодити.

Список використаної літератури

1. Кізлова О. С. Рухоме та нерухоме майно як предмет застави / О. С. Кізлова // *Речові права в праві та законодавстві: розвиток і сьогодення* : зб. мат. Інтернет-конф. – Одеса : Міжнародний гуманітарний університет, 2015. – С. 5–13.
2. Харченко О. С. Питання правового врегулювання застави земельних ділянок та звернення стягнення на них / О. С. Харченко // *Часопис Київського університету права*. – 2010. – № 3. – С. 147–151.
3. Соколовський Є. А. Інститути іпотеки землі: актуальні проблеми та напрями їх вирішення / Є. А. Соколовський // *Вісник національного університету «Львівська політехніка». Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення та проблеми розвитку*. – 2007. – № 606. – С. 408–412.
4. Харитоновна Т. Є. Особливості передачі в іпотеку земельних ділянок та споруд, що на них знаходяться / Т. Є. Харитоновна // *Актуальні проблеми держави і права*. – 2008. – № 37. – С. 195–200.
5. Костяшкін І. О. Іпотека землі: проблеми законодавчого регулювання / І. О. Костяшкін // *Університетські наукові записки*. – 2009. – № 2 (30). – С. 139–142.
6. Закон України «Про іпотеку»: прийнятий 5 черв. 2003 року № 898-IV // *Відомості Верховної Ради України*. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2003. – 38 с.
7. Левченко Н. М. Світова практика державного регулювання іпотеки земель сільськогосподарського призначення / Н. М. Левченко // *Теорія та практика державного управління*. – 2010. – № 3 (30). – С. 28–36.
8. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жов. 2001 року № 2768-III // *Відомості Верховної Ради України*. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2002. – № 3–4. – 192 с.
9. Закон України «Про оренду землі»: прийнятий 06 жов. 1998 року № 161-XIV // *Відомості Верховної Ради України*. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 1998. – № 46–47. – 48 с.
10. Закон України «Про оцінку земель»: прийнятий 11 груд. 2003 року № 1378-IV // *Відомості Верховної Ради України*. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2004. – № 15. – 83 с.
11. Сметанина Н. Оцінка та управління нерухомістю: навч. посіб. / В. Р. Кучеренко, М. А. Засць, О. В. Захарченко, Н. В. Сметанина, В. О. Улибіна. – Одеса : Лерадрук, 2013. – 272 с.
12. Фишер Н. Единство земельных участков и расположенных на них зданий в немецком вещном праве / Фишер Н. ; перевод. с нем. С. И. Герасина // *Государство и право*. – 2006. – № 11. – С. 70–75.
13. Ходико Ю. Деякі питання іпотеки земельних ділянок / Ю. Ходико // *Вісник Національної академії прокуратури України*. – 2012. – № 4. – С. 58–62.
14. Ходико Ю. Принципи «єдиного об'єкта» та «єдиної юридичної долі» у відносинах іпотеки земельних ділянок / Ю. Ходико // *Вісник Академії правових наук України*. – 2013. – № 1. – С. 123–130.

References

1. Kizlova O. S. (2015) *Rukhome ta nerukhome maino yak predmet zastavy* [Movable and immovable property as collateral]. *Proceedings from MHU '15: Internet-konferentsiia «Rechovi prava v pravi ta zakonodavstvi: rozvytok i sohodennia»* – Internet conference «Real rights in law and legislation: development and present». (pp. 5–13). Odesa : Mizhnarodnyi humanitarnyi universytet [in Ukrainian].
2. Kharchenko O. S. (2010). *Pytannia pravovoho vrehuliuvannia zastavy zemelnykh dilianok ta zvernennia stiahnennia na nykh* [Issues of legal settlement of mortgages and land lease charges]. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava* – [Journal of the Kyiv University of Law], 3, 147–151 [in Ukrainian].
3. Sokolovskiy Ye. A. (2007). *Instytuty ipoteki zemli: aktualni problemy ta napriamy yikh vyrishennia* [Mortgage Institutes of the Earth: actual problems and directions for their solution]. *Visnyk natsionalnoho universytetu «Lvivska politekhnikha». Menedzhment ta pidpriemnytstvo v Ukraini: etapy stanovlennia ta problemy rozvytku* – Management and Entrepreneurship in Ukraine: Stages of Development and Development Issues, 606, 408–412 [in Ukrainian].
4. Kharytonova T. Ye. (2008). *Osoblyvosti peredachi v ipoteku zemelnykh dilianok ta sporud, shcho na nykh znakhodiatsia* [Features of the transfer of mortgages of land and buildings which are located on them] *Aktualni problemy derzhavy i prava - Actual state and law problems*, 37, 195–200 [in Ukrainian].
5. Kostyashkin I. O. (2009). *Ipoteka zemli: problemy zakonodavchoho rehuliuvannia* [Land mortgages: problems of legislative regulation]. *Universytetski naukovy zapysky* – [University scientific notes], 2 (30), 139–142 [in Ukrainian].
6. *Zakon Ukrainy Pro ipoteku: pryiniaty 5 cherv. 2003 roku № 898-IV* [Law of Ukraine On Mortgages: Adopted on June 5, 2003 No. 898-IV]. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy* – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine. Kyiv: Parlam. vyd-vo [in Ukrainian].

7. Levchenko N. M. (2010). *Svitova praktyka derzhavnoho rehuliuвання ipoteky zemel silskohospodarskoho pryznachennia* [World practice of state regulation of mortgages of agricultural lands]. *Teoriia ta praktyka derzhavnoho upravlinnia* – [Theory and practice of public administration], 3 (30), 28–36 [in Ukrainian].
8. *Zemelnyi kodeks Ukrainy* [Land Code of Ukraine] (2001, October 25). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy* – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine. Kyiv: Parlam. vyd-vo [in Ukrainian].
9. *Zakon Ukrainy Pro orendu zemli: pryiniaty 6 zhov. 1998 roku № 161-XIV* [The Law of Ukraine On Land Leasing: Approved 06 Oct. 1998 № 161-XIV]. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy* – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine, 46-47, p. 48 [in Ukrainian].
10. *Zakon Ukrainy Pro otsinku zemel: pryiniaty 11 hrud. 2003 roku № 1378-IV* [Law of Ukraine On Land Valuation: Adopted Dec. 11. 2003 No. 1378-IV] *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy* – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine, p. 83 [in Ukrainian].
11. Smetanyna N. (2013). *Otsinka ta upravlinnia nerukhomistiu: navchalnyi posibnyk* [Estimation and management of real estate] Odesa: Leradruk [in Ukrainian]
12. Fysher N. (2006). *Edynstvo zemelnykh uchastkov y raspolozhennykh na nykh zdanyi v nemetskom veshchnom prave* [Unity of land and buildings located on them in the German real estate law]. (S. Herasuna, Trans). *Hosudarstvo i pravo* – [State and Law], 11, 70 – 75 [in Ukrainian].
13. Khodyko Yu. (2012). *Deiaki pytannia ipoteky zemelnykh dilianok* [Some issues of land mortgages]. *Visnyk Natsionalnoi akademii prokuratury Ukrainy* – [Herald of the National Academy of Public Prosecutor of Ukraine], 4, 58–62 [in Ukrainian].
14. Khodyko Yu. (2013). *Pryntsypy «iedynoho obiekta» ta «iedynoi yurydychnoi doli» u vidnosynakh ipoteky zemelnykh dilianok* [Principles of «single object» and «unified legal fate» in mortgage relations of land plots]. *Visnyk Akademii pravovykh nauk Ukrainy* – [Herald of the Academy of Legal Sciences of Ukraine], 1, 123–130 [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 05.12.2017.