

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ**



ЦВІГУН ІРИНА МИРОСЛАВІВНА

УДК 347.27 (043)

**ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ШОТЕКИ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право;
міжнародне приватне право

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Тернопіль – 2019

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Тернопільському національному економічному університеті Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник:

кандидат юридичних наук, доцент
Слома Валентина Миколаївна,
Тернопільський національний економічний університет,
доцент кафедри цивільного права і процесу

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України,
заслужений діяч науки і техніки України,
Яроцький Віталій Леонідович,
Національний юридичний університет імені
Ярослава Мудрого,
завідувач кафедри цивільного права № 2

кандидат юридичних наук,
Сіщук Ліліана Василівна,
Науково-дослідний інститут приватного
права і підприємництва імені академіка
Ф. Г. Бурчака НАПрН України,
в. о. завідувача Лабораторії проблем
корпоративного права

Захист відбудеться «26» червня 2019 року о 12-00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 58.082.04 у Тернопільському національному економічному університеті за адресою: 46009, м. Тернопіль, вул. Львівська, 11а, зал засідань.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Тернопільського національного економічного університету за адресою: 46009, м. Тернопіль, вул. Бережанська, 4.

Автореферат розіслано «26» травня 2019 року.

**Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради**



С. В. Банах

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Стабільність відносин у сфері банківського іпотечного кредитування можлива тільки за умов якісного правового регулювання забезпечення виконання зобов'язань, що з них випливають. Як доводить практика функціонування цього інституту цивільного права, найбільш дієвим правовим видом забезпечення виконання кредитних зобов'язань є іпотека.

Особливо гостро сьогодні стоїть питання щодо застосування приватноправових механізмів регулювання іпотеки такого специфічного об'єкта цивільних прав як земельна ділянка, що обумовлено як особливостями її правового режиму, так і колізійністю норм вітчизняного цивільного, земельного та банківського законодавства.

Необхідно також зауважити, що в умовах сьогодення змінюються вектор доктринальних підходів щодо розуміння самого інституту забезпечення зобов'язань і нові тенденції потребують їх урахування при проведенні відповідних наукових досліджень за окресленим напрямом. Саме системність та врахування новітніх наукових розробок є запорукою подолання хаотичного розвитку спеціального законодавства, що при фрагментарній регламентації цього інституту у ЦК України не сприяє формуванню уніфікованого та послідовного підходу до розуміння інституту іпотеки земельної ділянки у цивільному праві України загалом.

Непересічна роль договірного регулювання іпотечних правовідносин зумовлює необхідність чіткого визначення правової природи договору іпотеки земельної ділянки, його істотних умов, особливостей укладання та виконання.

Особливої актуальності набувають науково-теоретичні дослідження підстав та умов цивільно-правової відповідальності сторін за невиконання чи неналежне виконання договору іпотеки земельної ділянки. Okремо варто також вказати на неякісне правове регулювання процедури звернення стягнення на предмет іпотеки та доволі суперечливу судову практику вирішення спорів у цій сфері правозастосування. Усе вищенаведене вказує на актуальність наукового пошуку за обраним напрямом досліджень.

У сучасній науці цивільного права відсутні окремі комплексні дослідження цивільно-правового регулювання іпотеки земельної ділянки. Більшість спеціальних досліджень вітчизняних науковців присвячені проблемним аспектам інституту забезпечення виконання зобов'язань загалом та субінституту іпотеки, де питання іпотеки саме земельної ділянки розглядаються дотично. Зокрема, йдеться про дисертаційні дослідження О. С. Кізлової «Застава в цивільному праві України (концептуальні засади та правова природа)» (2011 р.), І. Й. Пучковської «Теоретичні проблеми забезпечення зобов'язань» (2018 р.), А. А. Герц «Іпотека підприємства як єдиного майнового комплексу» (2006 р.), В. Ю. Малого «Правове регулювання іпотеки землі в

Україні» (2007 р.), А. Р. Чанишевої «Іпотечні цивільні правовідносини» (2009 р.), В. А. Другової «Договір іпотеки за цивільним законодавством України» (2010 р.), Н. М. Квіт «Цивільно-правове регулювання іпотечного кредитування в Україні» (2010 р.), В. В. Стратійчук «Іпотека в цивільному праві України» (2017 р.).

Окрім того, теоретичну основу дослідження склали праці таких вітчизняних науковців-правників, зокрема: Т. В. Боднар, Н. В. Грищук, В. Ю. Дмитренко, А. В. Журавель, І. Р. Калаура, І. С. Канзафарової, Р. В. Карпова, П. Ф. Кулініча, В. В. Луця, Р. А. Майданика, С. В. Нижного, В. І. Семчика, Я. П. Скібенко, В. М. Сломи, Є. О. Харитонова, Ю. Є. Ходико, В. Л. Яроцького та інших вчених.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційну роботу виконано відповідно до теми науково-дослідної роботи кафедри цивільного права і процесу Тернопільського національного економічного університету «Гармонізація цивільного законодавства України з правом Європейського Союзу» (номер державної реєстрації – 0118U003550).

Мета і завдання дослідження Метою дисертації є комплексне та системне дослідження загальних закономірностей розвитку правового регулювання відносин іпотеки земельної ділянки в Україні та розробка наукових висновків і практичних рекомендацій щодо удосконалення законодавства, яке регулює ці суспільні відносини.

Досягнення мети дисертаційного дослідження відбувається через вирішення наступних завдань:

- з'ясувати історико-правові аспекти становлення та розвитку правового регулювання іпотечних правовідносин;
- охарактеризувати іпотеку земельної ділянки як правовий інститут;
- розкрити правову природу договору іпотеки земельної ділянки;
- окреслити специфіку суб'єктного складу іпотечних правовідносин;
- виявити особливості земельної ділянки як об'єкта іпотечних відносин та виокремити її характерні ознаки;
- уточнити порядок укладення договору іпотеки земельної ділянки;
- виявити специфіку виконання договору іпотеки земельної ділянки;
- визначити особливості відповідальності сторін за невиконання чи неналежне виконання договору іпотеки земельної ділянки;
- розробити висновки і пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства з питань цивільно-правового регулювання іпотеки земельної ділянки.

Об'єкт дослідження – суспільні відносини, що виникають у процесі забезпечення виконання цивільних зобов'язань іпотекою земельної ділянки.

Предмет дослідження – наукові ідеї, концепції щодо розуміння сутності та функціональної значимості іпотеки, національне законодавство у сфері регулювання іпотечних відносин та практика його застосування.

Методи дослідження. У дисертаційній роботі використано дві групи методів наукового пізнання: загальнонаукові (історичний, діалектичний, логіко-семантичний, формально-логічний, системно-структурний) та спеціальні методи дослідження (техніко-юридичний, спеціально-юридичний).

За допомогою *історичного методу* було проаналізовано історичні закономірності становлення інституту іпотеки земельної ділянки в рамках національного правового поля (*підрозділ 1.1.*). *Діалектичний метод* дозволив проаналізувати правову природу договору іпотеки земельної ділянки (*підрозділ 2.1.*). *Логіко-семантичний метод* використано при поглибленому з'ясуванні процедури звернення стягнення на земельну ділянку як предмет іпотечного договору (*підрозділи 3.1., 3.2.*). *Формально-логічний та системно-структурний* методи застосовані при викладенні суджень та умовиводів, аналізі змісту чинних національних нормативно-правових актів, на основі яких здійснюється правове регулювання іпотеки земельної ділянки (*підрозділи 1.2., 3.1.*). За допомогою порівняльно-правового методу зроблений пошук шляхів вдосконалення чинного законодавства з питань правового регулювання іпотеки земельних ділянок. Широке застосування методів аналізу та синтезу, компаративного й формально-догматичного дало змогу дослідити стан та перспективи розвитку нормативно-правового регулювання іпотеки земельних ділянок (*підрозділи 1.1., 3.2.*).

Техніко-юридичний метод застосовано при дослідженні елементів договору іпотеки земельної ділянки (*підрозділи 2.1., 2.2, 2.3.*) *Спеціально-юридичний метод* використано при дослідженні наукових праць фахівців суміжних галузей знань щодо характеристики змісту категорій «земельна ділянка» та «іпотечне кредитування» (*підрозділ 2.2.*).

Наукова новизна отриманих результатів. Дисертація є комплексним дослідженням механізму цивільно-правового регулювання іпотеки земельної ділянки. У дисертації сформульовано та обґрунтовано низку нових, важливих наукових положень, які можуть бути використані для удосконалення вітчизняного законодавства. Основні з них такі:

уперше:

– аргументовано, що пріоритетним напрямком удосконалення правового регулювання іпотечних правовідносин є дворівнева система законодавства: перший рівень складають положення кодифікованих актів законодавства, другий – положення законодавчих актів про заставу та іпотеку. Обґрунтовано недоцільність прийняття спеціального закону, який би регулював відносини у сфері іпотеки земельних ділянок;

– розроблено авторську дефініцію договору іпотеки земельної ділянки, під яким слід розуміти домовленість сторін, яка спрямована на забезпечення виконання основного зобов'язання, яке існує між сторонами чи між іпотекодержателем та третьою особою, за яким одна сторона – іпотекодержатель має право задовольнити свої майнові вимоги за рахунок

звернення стягнення на земельну ділянку, що є предметом іпотеки та належить іншій стороні – іпотекодавцю, у випадку невиконання чи неналежного виконання боржником основного зобов'язання, у порядку та спосіб, передбачений законом;

– обґрунтовано конструкцію деривативного механізму регулювання відносин, що складаються при передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій ведеться будівництво, шляхом застосування форвардного контракту;

– виокремлено особливості земельної ділянки як предмета договору іпотеки: 1) індивідуальна визначеність – основною індивідуалізуючою ознакою є встановлені площі та межі земельної ділянки, а ідентифікуючою – кадастровий номер; 2) юридична визначеність – земельна ділянка повинна бути сформованою, а право власності на неї повинно бути зареєстроване; 3) оборотоздатність – земельна ділянка повинна бути не обмеженою та не вилученою з обороту;

удосконалено:

– перелік істотних умов договору іпотеки земельної ділянки, які слід звести до необхідного та достатнього мінімуму, а саме: 1) умова про предмет договору із зазначенням індивідуалізуючих та ідентифікаційних ознак земельної ділянки (кадастровий номер, площі, межі, цільове призначення земельної ділянки); 2) умова про ідентифікацію основного зобов'язання, яке забезпечено договором іпотеки земельної ділянки (зміст, розмір, сторони, строк і порядок виконання основного зобов'язання);

– критерії, за якими визначається відмінність правового становища майнового поручителя в іпотечному правовідношенні від поручителя у правовідношенні поруки: а) правове становище майнового поручителя визначається нормами законодавства про іпотеку, а не нормами ЦК України, якими регламентовано інститут поруки; б) межі відповідальності майнового поручителя обмежені вартістю майна, що передане ним в іпотеку; в) майновий поручитель не набуває становища солідарного боржника;

– сукупність характеристик, які дозволяють відмежувати іпотеку від інших видів застави. Серед них особливий об'єкт, яким є нерухоме майно щодо якого встановлена іпотека; вичерпний перелік об'єктів іпотеки; особливий режим здійснення іпотеки, що передбачає збереження заставленого майна у володінні та користуванні іпотекодавця; економічна вигідність іпотеки для учасників іпотечних правовідносин; тривалий характер іпотечних правовідносин у часі; менший ступінь ризику у порівнянні з іншими видами застави;

набули подальшого розвитку:

– концепція про існування двох видів правовідносин, зумовлених укладенням договору іпотеки земельної ділянки: зобов'язальних відносин між іпотекодавцем та іпотекодержателем, які ґрунтуються на існуючому праві вимоги кредитора до боржника та обов'язку боржника належного виконання

взятого на себе зобов'язання, що є, одночасно, передумовою виникнення речової характеристики інституту іпотеки як правомочностей іпотекодержателя у відношенні до об'єкта іпотеки;

– аргументація того, що за своєю правовою природою договори іпотеки земельної ділянки є цивільно-правовими алеаторними договірними моделями та складають окрему групу заставних договорів, а правовою метою їх укладання є забезпечення виконання боржником основного зобов'язання через потенційну можливість іпотекодержателя звернути стягнення на земельну ділянку у порядок та спосіб, передбачений законом;

– наукова позиція, відповідно до якої земельна ділянка і розташовані на ній об'єкти нерухомості становлять один об'єкт іпотечних правовідносин, оскільки нерозривно пов'язані між собою;

– наукова ідея щодо доцільності закріплення в спеціальному іпотечному законодавстві доктринальних цивілістичних підходів, зокрема: 1) застава – це різновид забезпечення виконання зобов'язання, а іпотека – це різновид застави; 2) відсутність в іпотечному договорі однієї з істотних умов є підставою його неукладеності, а не недійсності; 3) припинення основного зобов'язання обумовлює припинення права іпотеки, що слід враховувати у разі відсутності в іпотечному договорі вказівки на його строк;

– наукова позиція щодо неправомірності одночасного стягнення суми боргу з боржника за основним зобов'язанням та звернення стягнення на предмет іпотеки, як акцесорним зобов'язанням, адже іпотека земельної ділянки забезпечує захист порушених прав кредитора в повному обсязі.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що сформульовані в дисертаційній роботі положення, висновки, пропозиції та рекомендації можуть бути використані:

у науково-дослідній сфері – для подальших досліджень актуальних проблем правового регулювання іпотечних правовідносин, предметом яких виступають земельні ділянки;

у правотворчій діяльності – для удосконалення національного законодавства у сфері правової регламентації інституту іпотеки земельної ділянки;

у навчальному процесі – при розробці навчальних посібників, методичних матеріалів із навчальних дисциплін «Цивільне право України», «Договірне право України», «Виконання цивільно-правових зобов'язань».

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійним науковим дослідженням, містить власні авторські висновки і практичні рекомендації. Усі праці виконано без співавторства.

Апробація матеріалів дисертації. Положення дисертації доповідалися й обговорювалися на засіданні міжкафедрального семінару Тернопільського національного економічного університету.

Основні результати дисертаційного дослідження були оприлюднені на наступних науково-практичних конференціях: VII Міжнародна науково-практична конференція «Безпека людини в умовах глобалізації: сучасні правові парадигми» (м. Київ, 24 лютого 2017 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Проблеми вдосконалення правового забезпечення прав та основних свобод людини і громадянина» (м. Запоріжжя, 22–23 червня 2018 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні питання реформування правової системи України» (м. Дніпро, 6–7 липня 2018 р.); Міжнародна науково-практична інтернет конференція «Двадцять восьми економіко-правові дискусії» (м. Львів, 28 червня 2018 р.); круглий стіл «Здійснення та захист житлових прав в Україні» (м. Тернопіль, 2 жовтня 2017 р.).

Публікації. Основні положення дисертації викладені в дванадцяти наукових працях, зокрема в шести наукових статтях, опублікованих у виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань України із юридичних наук, в одній статті у науковому періодичному фаховому виданні іншої держави та в п'яти тезах доповідей на наукових конференціях.

Структура та обсяг дисертації зумовлені метою й завданнями дослідження. Робота складається із вступу, трьох розділів, які охоплюють вісім підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг дисертації складає 242 сторінки. Список використаних джерел містить 195 найменувань і викладений на 20 сторінках, 3 додатки на 10 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовано вибір теми дисертації, визначено її зв'язок із науковими програмами, планами, темами, сформульовано мету, завдання, предмет і об'єкт дослідження, охарактеризовано методи наукового пізнання, використані в дослідженні, розкрито наукову новизну, теоретичне та практичне значення отриманих результатів, зазначено про особистий внесок здобувача, апробацію матеріалів дослідження та про публікації за темою дисертації, окреслено структуру дисертації, зазначено її загальний обсяг.

Розділ 1 «Теоретико-правові основи іпотеки земельної ділянки» складається із двох підрозділів, у яких з'ясовано історію становлення, розвитку та сучасний стан правового регулювання іпотечних правовідносин, а також легальні та доктринальні підходи щодо визначення поняття іпотеки земельної ділянки як правової категорії.

У *підрозділі 1.1. «Становлення та розвиток правового регулювання іпотечних правовідносин»* зроблено висновок про рецепцію у сучасне правове поле концепції іпотеки, розробленої римськими юристами, як виду забезпечення виконання зобов'язань, у відповідності до якого заставлена кредитором річ до терміну настання платежу залишається у володінні боржника.

Встановлено, що за критерієм наявності чи відсутності переходу заставленого майна до кредитора, іпотека відрізняється від первісних форм застави: *fiducia* та *pignus*. Іншими ознаками іпотеки визначено приватноправовий характер відносин, що виникають на підставі іпотеки; фидуціарний характер іпотеки, її акцесорність по відношенню до основного зобов'язання, неформалізованість при здійсненні іпотечних операцій. Визначено переваги іпотеки над іншими видами застави, з огляду на можливість подальшого утримання заставленого майна у власності іпотекодавця та вилучення з нього корисних властивостей.

З'ясовано особливості становлення та розвитку інституту іпотеки земельної ділянки у взаємозв'язку із розвитком інституту права власності на землю упродовж історичних вимірів Української державності.

Встановлено, що XVII століття на українських землях іпотека визначалася як застава без передачі закладеного майна кредиторіві. У XIX на початку XX ст. спостерігається подальший розвиток та удосконалення нормативно-правового регулювання іпотечних (заставних) правовідносин та розширення кола їх учасників з огляду на розвиток системи кредитування під заставу землі та іншого нерухомого майна. Домінування державної власності на землю у радянський період стримувало розвиток іпотеки земельних ділянок.

На основі ретроспективного аналізу етапів становлення та еволюції іпотечних правовідносин та їх нормативно-правового регулювання зроблено висновок про взаємообумовленість розвитку іпотечних правовідносин та соціально-економічного розвитку суспільства у конкретний історичний період. Акцентовано увагу на взаємозалежності розвитку нормативно-правового регулювання іпотеки земельних відносин від особливостей розвитку права власності на землю.

Науково-теоретичний аналіз стану сучасного законодавчого регулювання відносин іпотеки земельних ділянок дозволив дійти висновку про недоцільність прийняття спеціального законодавчого акту, який би регулював відносини іпотеки земельної ділянки. Запропоновано питання іпотеки земельних ділянок, в тому числі, і тих, що перебувають у державній та комунальній власності, а також іпотеки майнових прав на земельну ділянку, врегулювати положеннями окремих розділів Закону України «Про іпотеку».

Підрозділ 1.2. «Поняття іпотеки земельних ділянок як правового інституту» присвячений з'ясуванню сутності категорії «іпотека земельної ділянки», визначення правової природи досліджуваного явища, виокремлення його основних ознак, що дозволяють розкрити специфіку іпотеки в системі видів застави загалом.

У роботі проаналізовано наявні в юридичній науці позиції щодо правової природи іпотеки як інституту зобов'язального та речового права. Підтримано концепцію щодо подвійності правової природи інституту іпотеки. Зобов'язальний характер інституту іпотеки простежується у правовідносинах

між іпотекодавцем та іпотекодержателем та ґрунтується на існуючому між ними праві вимоги кредитора до боржника і обов'язку боржника по відношенню до кредитора щодо належного виконання взятого на себе зобов'язання. Підтвердженням зобов'язального характеру іпотеки також є ті функції, які вона виконує, а саме забезпечувальна, стимулююча, організуюча щодо виконання зобов'язання, забезпеченого іпотекою.

Речовий характер інституту іпотеки визначено через правовий зв'язок іпотекодержателя та заставленого майна, внаслідок якого іпотекодержатель має правові підстави отримати майнове задоволення шляхом реалізації заставленого майна у випадку невиконання чи неналежного виконання боржником зобов'язання.

У роботі автор дійшов висновку, що правове регулювання іпотеки земельної ділянки є комплексним правовим інститутом з огляду на специфіку іпотеки як виду забезпечення виконання зобов'язань та об'єкту іпотеки – земельної ділянки.

Підтримано та додатково аргументовано, що інститут іпотеки, маючи родову приналежність до застави, є самостійним інститутом в системі заставного законодавства.

Висловлено позицію щодо недоцільності розмежування категорій «іпотека землі», «іпотека земельної ділянки», «земельна іпотека» з огляду на зміст та призначення іпотеки як правового інституту. Водночас в роботі не заперечується відмінність категорій «земля» та «земельна ділянка» з точки зору конституційного, земельного чи екологічного права, які можна співвідносити як «ціле» та «частина», однак в контексті іпотечних правовідносин розмежування відповідних категорій не має наслідком наявності правових відмінностей між ними.

Запропоновано розглядати іпотеку земельної ділянки як інститут приватного права, положення якого регулюють забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном у формі застави земельної ділянки і наявних на ній об'єктів нерухомості, невід'ємно пов'язаних між собою неможливістю переміщення в просторі без істотного взаємного знецінення чи зміни їх цільового призначення, що виникає на підставі договору, закону чи рішення суду та характеризується особливим правовим режимом здійснення, оскільки об'єкт іпотеки залишається у володінні та користуванні іпотекодавця.

Акцентовано увагу на законодавчо визначених особливостях іпотеки земельної ділянки, що зумовлені, насамперед, об'єктом іпотеки – земельною ділянкою, зокрема такими є: можливість здійснення іпотеки земельної ділянки лише при дотриманні передбачених законодавством вимог, заборон та обмежень щодо відчуження та цільового використання земельної ділянки; іпотека земельної ділянки законодавчо допустима лише за умови присвоєння земельній ділянці кадастрового номера в порядку, визначеному законодавством; особливий порядок реалізації переданих в іпотеку земельних

ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки, а саме шляхом проведення прилюдних торгів; обмеження щодо суб'єктного складу іпотечних правовідносин, оскільки заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них можуть бути лише банки; заставодавцем земельної ділянки може виступати лише її власник; можливість здійснення іпотеки частини земельної ділянки чи права на частину земельної ділянки лише після виділення її в натурі відповідно до документації із землеустрою; комплексність нормативно-правового регулювання.

Розділ 2 «Договір як підстава виникнення відносин іпотеки земельної ділянки» складається із чотирьох підрозділів у яких здійснено аналіз правової природи договору іпотеки земельної ділянки та його місця у системі договірних конструкцій, досліджено правовий режим земельної ділянки як предмету договору іпотеки, охарактеризовано правовий статус сторін досліджуваного договору та особливості його укладення.

У підрозділі 2.1. *«Поняття та правова природа договору іпотеки земельної ділянки»* на основі аналізу законодавчого та доктринальних підходів до розуміння підстав виникнення іпотечних правовідносин встановлено, що договір є основним юридичним фактом, на основі якого виникають, змінюються та припиняються правовідносин з приводу іпотеки земельної ділянки.

Обґрунтовано доцільність законодавчого закріплення поняття договору іпотеки земельної ділянки у Законі України «Про іпотеку».

Основною особливістю правової конструкції договору іпотеки земельної ділянки є його акцесорний характер. Зважаючи на його значення у динаміці договірних зобов'язань, підтримано позицію, що за своєю природою договір іпотеки земельної ділянки є забезпечувальним договором та складає окрему групу заставних договорів.

Аналізуючи наукові підходи у вирішенні питання реальності чи консенсуальності договору іпотеки земельної ділянки, віднайдено додаткові аргументи на користь консенсуального характеру такої договірної моделі, оскільки момент укладання цього договору обумовлений досягненням згоди між іпотекодавцем та іпотекодержателем і не пов'язаний з переданням останньому земельної ділянки у власність чи користування.

Підтримано наукову позицію В. А. Другової щодо алеаторного характеру договору іпотеки, зважаючи на потенційний ризик втрати іпотекодавцем правового титулу на земельну ділянку, яка передана в іпотеку.

За критерієм фізичних характеристик земельної ділянки запропоновано виокремити два види договору іпотеки земельної ділянки: 1) договори іпотеки «чистої» земельної ділянки; 2) договори іпотеки земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна та/або об'єкти незавершеного будівництва.

Розроблено авторську дефініцію договору іпотеки земельної ділянки.

У підрозділі 2.2. «Земельна ділянка як предмет договору іпотеки» здійснено теоретичний аналіз доктринальних підходів до визначення юридичних особливостей земельної ділянки як предмету договору іпотеки.

Обґрунтовано, що предметом договору іпотеки є земельна ділянка як юридично-виокремлена та індивідуально-визначена частина земної поверхні. Для земельної ділянки як об'єкта іпотечних відносин притаманною є дуальність правового режиму, яка спричинена одночасним, проте диференційованим проявом цивільного та земельного законодавства. Зокрема, правовий режим земельної ділянки як природного ресурсу регламентується нормами Земельного кодексу України, а правовий режим земельної ділянки як речі та її оборотоздатність – нормами Цивільного кодексу України та іншими актами цивільного законодавства. Водночас, правовий режим земельної ділянки як природного ресурсу не є уніфікованим, натомість диференціюється в залежності від її цільового призначення.

Аргументовано, що основним чинником правового режиму земельної ділянки, який позначається на суб'єктному складі іпотечних правовідносин, є її цільове призначення. Такий стан речей безпосередньо пов'язаний із чинністю мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення.

Аргументовано позицію, що при іпотеці земельної ділянки, право іпотеки повинно поширюватись також і на об'єкти нерухомого майна, які були збудовані на земельній ділянці, чи об'єкти незавершеного будівництва незалежно від факту надання згоди іпотекодержателем на таке будівництво. Таке положення цілком відповідає принципу фізичної єдності земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів нерухомості.

Ефективна законодавча модель регулювання іпотечних правовідносин, з огляду на категорії земель та форми власності на них, повинна передбачати максимально широкий спектр земельних ділянок, які можуть бути предметом іпотеки. З огляду на це обґрунтовано доцільність законодавчого закріплення можливості передачі в іпотеку земельних ділянок державної та комунальної власності, з урахуванням обмежень щодо категорій земель, які не можуть передаватись у приватну власність.

У підрозділі 2.3. «Сторони договору іпотеки земельної ділянки» аргументовано, що особливості правового статусу сторін договору іпотеки обумовлені специфічним характером відносин іпотеки. Враховуючи те, що іпотека є різновидом відносин застави, загальний статус заставодержателя та заставодавця поширюється і на суб'єктів іпотечних правовідносин.

Констатовано, що суб'єктами іпотеки земельної ділянки виступають іпотекодавець (особа, що передає в іпотеку майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи) та іпотекодержатель (кредитор за основним зобов'язанням). Іпотекодавцем може виступати боржник або майновий поручитель (особа, що передає в іпотеку майно для забезпечення

виконання зобов'язання іншої особи – боржника). Іпотека за участю майнового поручителя носить тристоронній характер.

Додатково обґрунтовано відмінність правового становища майнового поручителя в іпотечному правовідношенні від поручителя у правовідношенні поруки.

Підтримано наукову позицію В. В. Стратійчук щодо необхідності законодавчого закріплення права викупу майна, що є предметом договору іпотеки, на яке звернено стягнення, іпотекодавцем або майновим поручителем, як на конкурентних, так і неконкурентних засадах у разі невиконання боржником основного зобов'язання.

У підрозділі 2.4. «Укладення договору іпотеки земельної ділянки» здійснено теоретичний аналіз порядку укладення, змісту та форми договору іпотеки земельної ділянки.

Зроблено застереження про колізію норм Цивільного, Земельного кодексів України та Закону України «Про іпотеку», які визначають істотні умови договору застави та іпотеки як окремого виду застави. Обґрунтовано доцільність оптимізації істотних умов договору іпотеки земельної ділянки, керуючись принципами достатньої індивідуалізації предмету іпотеки та нівелювання не виправданого «завантаження» договору. У зв'язку із цим, запропоновано законодавчо визначити істотними умовами договору іпотеки земельної ділянки умову про предмет та умову про ідентифікацію основного зобов'язання, яке забезпечено договором іпотеки земельної ділянки.

Зважаючи на акцесорний характер договору іпотеки земельної ділянки, критично сприймається підхід щодо необхідності встановлення строку як істотної умови договору іпотеки, оскільки строк існування іпотечних правовідносин на пряму залежить від строку основного зобов'язання.

Констатується, що чинне законодавство оперує різними термінами та тлумаченнями стосовно моменту виникнення права застави та іпотеки на підставі договору, що не сприяє формуванню уніфікованого підходу до регулювання інституту іпотеки як різновиду застави у системі способів забезпечення виконання зобов'язань. Зважаючи на це, автором зроблено висновок, що з моментом державної реєстрації пов'язаний власне факт реєстрації обтяження земельної ділянки іпотекою, а не момент укладення договору.

Розділ 3 «Виконання та відповідальність за невиконання договору іпотеки земельної ділянки» складається із двох підрозділів, у яких охарактеризовано особливості здійснення сторонами договору їхніх суб'єктивних цивільних прав та виконання обов'язків, проаналізовано елементи його належного виконання та відповідальність за невиконання та неналежне виконання указанного договору.

У підрозділі 3.1. «Виконання договору іпотеки земельної ділянки» з'ясовано, що динаміка зобов'язань із договору іпотеки земельної ділянки

опосередковується здійсненням прав та виконанням обов'язків сторін договору. Наголошено, що права та обов'язки іпотекодавця й іпотекодержателя із договору іпотеки земельної ділянки, виникають з моментом укладення договору іпотеки земельної ділянки, а обтяження речового права іпотекодавця – з моменту державної реєстрації іпотеки.

Констатовано, що іпотекодавцю, як учаснику цивільних відносин, належить право володіння та користування земельною ділянкою, переданою ним в іпотеку відповідно до її цільового призначення з урахуванням обмежень, що встановлені чинним законодавством України з приводу такої земельної ділянки та обмежень, визначених договором іпотеки. Також, йому як землекористувачу належать права, визначені ст. 95 ЗК України, що проявляються у праві користуватися економічними властивостями земельної ділянки з дотриманням правил природокористування.

Виконання договору іпотеки земельної ділянки, обумовлене невиконанням чи неналежним виконанням основного договору та здійснюється у відповідності до принципів належного та реального виконання цивільно-правових зобов'язань.

Запропоновано застосування деривативного механізму регулювання відносин, що складаються при передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій ведеться будівництво. Окреслений підхід дозволить визначити ціну цієї земельної ділянки з урахуванням майбутньої ціни уже збудованого об'єкту нерухомості, а також розширити права іпотекодавця та іпотекодержателя. При цьому запропоновано використання форвардного контракту як договірної моделі, за якою: а) обов'язок передати предмет іпотеки в рахунок погашення основного зобов'язання кредитора визнається та встановлюється на момент укладення договору іпотеки; б) передача відбувається в майбутньому; в) розмір основного зобов'язання відомий, а тому передбачається, що воно може бути погашене за рахунок предмету іпотеки, враховуючи що його вартість у майбутньому досягне розміру зобов'язання; г) фіксація величини основного зобов'язання, а відтак і розмір вимоги, яка буде задовольнятися за рахунок предмету іпотеки буде визначений на момент укладення такого договору без можливості перегляду її в майбутньому.

Зроблено висновок, що іпотека земельної ділянки, на якій ведеться будівництво, має низку спільних ознак із іпотекою об'єкта незавершеного будівництва. Проте на відміну від класичного договору іпотеки, конструкція форвардної іпотеки земельної ділянки передбачає встановлення в якості визначеної вартості іпотеки ціну земельної ділянки зі збудованим на ній об'єктом нерухомості.

У підрозділі 3.2. «Відповідальність за невиконання договору іпотеки земельної ділянки» здійснено науковий пошук правових особливостей застосування заходів цивільно-правової відповідальності в охоронних цивільних правовідносинах, що виникають з договору іпотеки земельної

ділянки та порядку звернення стягнення на земельну ділянку як предмет іпотеки.

У частині загальнотеоретичного розуміння цивільно-правової відповідальності прийнято концепцію, за якою цивільно-правова відповідальність: 1) виникає в межах охоронного цивільного правовідношення 2) має вираження у негативних наслідках, які носять додатковий майновий характер та реалізуються у юрисдикційному порядку з метою відновлення або компенсації порушеного суб'єктивного права; 3) підставою виникнення відповідальності у цивільному праві є цивільне правопорушення (як з повним, так і усіченим складом).

Обґрунтовано необхідність розмежування термінологічного апарату щодо застосування заходів цивільно-правової відповідальності в іпотечних правовідносинах, а саме: «відповідальність іпотекодавця перед іпотекодержателем» та «відповідальність сторін за невиконання чи неналежне виконання договору іпотеки земельної ділянки».

Доведено, що іпотекодавець несе відповідальність за: порушення обов'язків щодо збереження стану чи страхування земельної ділянки, яка є предметом іпотеки; порушення обов'язку щодо відшкодування іпотекодержателю витрат, понесених ним у зв'язку з вжиттям заходів щодо збереження стану та страхування предмета іпотеки. Іпотекодержатель несе відповідальність за: порушення вимоги щодо обов'язкового письмового повідомлення всіх осіб, які мають зареєстровані у встановленому законом порядку права чи вимоги на предмет іпотеки, про намір укласти договір про продаж земельної ділянки, яка є предметом іпотеки за 30 днів до укладення такого договору; порушення умови щодо встановленої ціни продажу земельної ділянки, яка є предметом іпотеки за згодою між іпотекодавцем й іпотекодержателем або на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності, на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна.

Позитивно сприймається положення про те, іпотекодержатель задля задоволення своїх інтересів може скористатися одним із двох прав вимоги: звернутися з вимогою до іпотекодавця про виконання ним свого обов'язку за основним зобов'язанням або вимагати звернення стягнення на предмет іпотеки.

Констатовано, що звернення стягнення на земельну ділянку як предмет іпотеки може здійснюватись: а) у судовому порядку; б) у нотаріальному порядку; в) у договірному порядку. Наголошено на ефективності застосування саме договірному порядку звернення стягнення на земельну ділянку як предмет іпотеки.

Незалежно від факту включення застереження щодо задоволення вимог іпотекодержателя в іпотечний договір чи опосередкування його окремою договірною конструкцією з посиланням на іпотечний договір, останній може передбачати один із двох правових механізмів реалізації прав іпотекодержателя щодо земельної ділянки як предмета іпотечного договору: 1) перехід права

власності на предмет іпотеки до іпотекодержателя; 2) надання іпотекодержателю права продати земельну ділянку як предмет іпотеки.

Доведено, що застереження в договорі про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом визнання за ним права власності на земельну ділянку, що є предметом іпотеки, слід відносити до позасудового (неюрисдикційного) способу врегулювання спору, який сторони вправі передбачити у договорі. Суди не наділені повноваженнями звертати стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього за іпотекодержателем (ст. 328, 335, 392 ЦК України; ст. 36, 37 Закону України «Про іпотеку»). Водночас у разі, якщо іпотекодавець не визнає чи заперечує наявне в позивача право власності, іпотекодержатель наділяється правом звернення до суду з позовом про визнання за собою права власності.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення наукового завдання, яке полягає у формуванні концептуальних підходів, спрямованих на удосконалення цивільно-правового регулювання іпотеки земельної ділянки. У результаті дослідження національного та іноземного законодавства, вітчизняної та зарубіжної правової доктрини, судової практики сформульовано наступні основні теоретичні та практичні висновки.

1. Фундаментальні положення про іпотеку, а також легальне визначення цього поняття повинно міститися в ЦК України та деталізуватися в актах спеціального іпотечного законодавства з урахуванням специфіки виду іпотеки.

2. Іпотека земельної ділянки – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном у формі застави земельної ділянки і наявних на ній об'єктів нерухомості, невід'ємно пов'язаних між собою неможливістю переміщення в просторі без суттєвого взаємного знецінення чи зміни їх цільового призначення, що виникає на підставі договору, закону чи рішення суду та характеризується особливим правовим режимом здійснення, оскільки об'єкт іпотеки залишається у володінні та користуванні іпотекодавця і лише при невиконанні боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання у іпотекодержателя виникає право на одержання задоволення своїх вимог за рахунок об'єкта іпотеки переважно перед іншими кредиторами.

3. Елементи цивільно-правового правового статусу суб'єктів іпотечних правовідносин можна поділити на дві групи: основні (цивільно-правова дієздатність суб'єктів відносин іпотеки; права та обов'язки, що визначаються законом або встановлюються в договорі іпотеки; відповідальність у випадку порушення умов договору іпотеки) та додаткові (гарантії прав та інтересів суб'єктів іпотечних правовідносин; механізми їх захисту).

4. Загальне поняття «договір іпотеки» повинно знайти своє відображення у ЦК України, а особливості його укладення щодо окремих категорій об'єктів –

деталізуватись у положеннях Закону України «Про іпотеку». Ключовою особливістю, яка обумовлює необхідність виокремлення договору іпотеки земельної ділянки в системі інших договірних конструкцій, є його акцесорний характер, а ознакою, яка виокремлює серед заставних договорів – специфічний предмет. Договір іпотеки земельної ділянки розглядається, виходячи із правової природи інституту іпотеки як виду забезпечення виконання зобов'язань.

5. Земельна ділянка як предмет іпотеки має особливий правовий режим, оскільки правовий режим земельної ділянки як природного ресурсу регламентується нормами Земельного кодексу України, а правовий режим земельної ділянки як речі та її оборотоздатність – нормами Цивільного кодексу України та іншими актами цивільного законодавства. У порівнянні з іншими об'єктами нерухомого майна, земельна ділянка, як предмет договору іпотеки, позначається на суб'єктному складі відносин іпотеки та обсязі прав та обов'язків сторін іпотечного зобов'язання. Також важливою особливістю земельної ділянки як предмету іпотеки є існування юридичного зв'язку із розташованими на ній нерухомими об'єктами, в тому числі й об'єктами, будівництво яких здійснюється.

6. Іпотека земельної ділянки, на якій ведеться будівництво, має низку спільних ознак із іпотекою об'єкта незавершеного будівництва. Проте на відміну від класичного договору іпотеки, конструкція форвардної іпотеки земельної ділянки передбачає встановлення в якості визначеної вартості іпотеки ціну земельної ділянки зі збудованим на ній об'єктом нерухомості.

7. До виконання договору іпотеки земельної застосовуються принципи виконання зобов'язань, передбачені в ЦК України: а) належного виконання (ст. 526 ЦК України); б) реального виконання (ст. 622 ЦК України); в) добросовісності, розумності та справедливості (п. 6 ч. 1 ст. 3 ЦК України).

8. При нормальному розвитку правовідносин між іпотекодавцем (чи майновим поручителем, якщо він є відмінним від боржника) та іпотекодержателем договір іпотеки земельної ділянки припиняється, у зв'язку із припиненням основного зобов'язання. У зв'язку із цим можна стверджувати, що для договорів іпотеки характерним є усічений склад стадій розвитку договірної зобов'язання. Стадія виконання договору іпотеки є можливою у випадку невиконання чи неналежного виконання основного договору.

9. Звернення стягнення на предмет договору іпотеки земельної ділянки може відбуватись на основі наступних юридичних фактів: 1) договір про задоволення вимог іпотекодержателя; 2) судові рішення; 3) виконавчий напис нотаріуса.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації

1. Цвігун І. М. Правова природа та зміст договору іпотеки земельної ділянки. Прикарпатський юридичний вісник. 2017. Вип.6 (21). Том I. С. 116–121.

2. Цвігун І. М. Становлення правового регулювання іпотеки земельних ділянок на території України. Актуальні проблеми правознавства. 2017. Вип. 3 (11) 2017. С. 135–140.

3. Цвігун І. М. Особливості земельної ділянки як об'єкта іпотечних відносин: теоретичний та практичний аспекти. Актуальні проблеми правознавства. 2017. Вип. 4 (12) 2017. С. 246–252.

4. Цвігун І. М. Деякі питання правового регулювання, що виникають з договору іпотеки земельної ділянки. Електронне наукове фахове видання «Порівняльно-аналітичне право». 2018. № 2. С. 131–134. URL: http://www.pap.in.ua/2_2018/36.pdf.

5. Цвігун І. М. Відповідальність сторін за невиконання чи неналежне виконання договору іпотеки земельної ділянки. Науковий вісник публічного та приватного права. 2018. Вип. 2. С. 77–83.

6. Цвігун І. М. Правове регулювання іпотеки земельних ділянок: порівняльно-правовий аналіз положень чинного законодавства. Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції. 2018. Вип. 3. С. 86–89.

7. Цвігун І. М. Проблеми законодавчого виокремлення відносин з приводу іпотеки земельної ділянки: системне бачення. Eurasian Academic Research Journal. 2018. № 3. С. 70–75.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації

8. Цвігун І. М. Становлення інституту забезпечення виконання зобов'язань в контексті історичного розвитку суспільства. Безпека людини в умовах глобалізації: сучасні правові парадигми: тези доп. VII Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 24 лютого 2017 р.). Київ. 2017. С. 169–171.

9. Цвігун І. М. До питання про правовий режим жилих будівель за межами населеного пункту. Здійснення та захист житлових прав в Україні: матеріали «круглого столу». (м. Тернопіль, 2 жовтня 2017 р.). Тернопіль. 2017. С. 95–98.

10. Цвігун І. М. Щодо прав іпотекодавця за договором іпотеки земельної ділянки. Проблеми вдосконалення правового забезпечення прав та основних свобод людини і громадянина: тези доп. міжнародної науково-практичної конференції (м. Запоріжжя, 22–23 червня 2018 р.). Запоріжжя. 2018. С. 48–50.

11. Цвігун І. М. Іпотечний (земельний) банк як суб'єкт кредитних правовідносин: сучасні реалії. Двадцять восьми економіко-правові дискусії: тези доп. міжнародної науково-практичної інтернет конференції (м. Львів, 28 червня 2018 р.). С. 85–89. URL: <http://www.spilnota.net.ua/ua/article/id-2448>.

12. Цвігун І. М. Особливості понятійного апарату у розумінні відповідальності сторін за договором іпотеки земельної ділянки. Актуальні питання реформування правової системи України: тези доп. міжнародної науково-практичної конференції (м. Дніпро, 6–7 липня 2018 р.). Дніпро. 2018. С. 58–61.

АНОТАЦІЇ

Цвігун І. М. Цивільно-правове регулювання іпотеки земельної ділянки. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. - Тернопільський національний економічний університет, Тернопіль, 2019.

Дисертація є комплексним дослідженням цивільно-правового регулювання іпотеки земельної ділянки. У результаті проведеного дослідження зроблено ряд концептуальних висновків, обґрунтовано низку нових, важливих наукових положень, які можуть бути використані для удосконалення регулювання даного правового інституту.

У роботі розглянуто становлення та розвиток іпотечних відносин на різних історичних етапах державності України. Охарактеризовано іпотеку як інститут зобов'язального та речового права та як самостійний інститут заставного права.

Розроблено авторське визначення договору іпотеки земельної ділянки та запропоновано його законодавче закріплення. За критерієм фізичних характеристик земельної ділянки запропоновано виокремити два види договору іпотеки земельної ділянки: 1) договори іпотеки «чистої» земельної ділянки; 2) договори іпотеки земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна та/або об'єкти незавершеного будівництва

Охарактеризовано специфіку та визначено ознаки земельної ділянки як предмета договору іпотеки. Встановлено, що при іпотеці земельної ділянки право іпотеки поширюється також і на об'єкти нерухомого майна, які знаходяться на ній. Обґрунтовано відмінність правового становища майнового поручителя в іпотечному правовідношенні від поручителя у правовідношенні поруки.

Обґрунтовано конструкцію деривативного механізму регулювання відносин, що складаються при передачі в іпотеку земельної ділянки, на якій ведеться будівництво, шляхом застосування форвардного контракту.

Встановлено, що звернення стягнення на предмет договору іпотеки земельної ділянки може відбуватись на основі наступних юридичних фактів: 1) договір про задоволення вимог іпотекодержателя; 2) судові рішення; 3) виконавчий напис нотаріуса.

Ключові слова: іпотека, іпотекодавець, іпотекодержатель, земельна ділянка, договір іпотеки земельної ділянки, забезпечення зобов'язань, акцесорність, належне виконання зобов'язання.

Цвигун И. М. Гражданско-правовое регулирование ипотеки земельного участка. – Квалификационный научный труд на правах рукописи.

Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. Тернопольский национальный экономический университет, Тернополь, 2019.

Диссертация является комплексным исследованием гражданско-правового регулирования ипотеки земельного участка. В результате проведенного исследования сделан ряд концептуальных выводов, обоснован ряд новых, важных научных положений, которые могут быть использованы для усовершенствования регулирования данного правового института.

В работе рассмотрено становление и развитие ипотечных отношений на разных исторических этапах государственности Украины. Охарактеризована ипотека как институт обязательственного и вещественного права, и как самостоятельный институт залогового права.

Отдельно сосредоточено внимание на исследовании вопросов, связанных с договором как основанием возникновения ипотечных обязательств. Разработано авторское определение договора ипотеки земельного участка и предложено законодательное закрепление. По критерию физических характеристик земельного участка предложено выделить два вида договора ипотеки земельного участка: 1) договоры ипотеки «чистого» земельного участка; 2) договоры ипотеки земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества и/или объекты незавершенного строительства.

Обоснованно, что договор является не только формой упорядочения отношений, но главным образом средством их стабилизации. В этом раскрывается основное назначение и необходимость оформления отношений ипотеки в договорной форме.

Раскрыта специфика и определены признаки земельного участка как предмета договора ипотеки. Установлено, что при ипотеке земельного участка право ипотеки распространяется также и на объекты недвижимого имущества, которые находятся на ней.

Аргументируется отличие правового положения имущественного поручителя в ипотечном правоотношении от поручителя в правоотношении поручительства.

Обоснована конструкция деривативного механизма регулирования отношений, которые складываются при передаче в ипотеку земельного участка, на котором ведется строительство, путем применения форвардного контракта.

Установлено, что обращение взыскания на предмет договора ипотеки земельного участка может происходить на основании следующих юридических

фактов: 1) договор об удовлетворении требований ипотекодержателя; 2) судебное решение; 3) исполнительная надпись нотариуса.

В работе проанализированы и систематизированы существующие теоретические подходы правового регулирования ипотеки земельного участка, определены перспективные направления развития этих отношений и найдены ответы на вопросы, решение которых представляет основу для дальнейшего развития гражданского права Украины и юридической практики.

Разработано ряд рекомендаций, направленных на совершенствование действующего гражданского законодательства относительно гражданско-правового регулирования ипотеки земельного участка.

Ключевые слова: ипотека, ипотекодатель, ипотекодержатель, земельный участок, договор ипотеки земельного участка, обеспечения обязательств, акцессорность, надлежащее исполнение обязательства.

Tsvigun I. M. Civil law mortgages of a land plot. – Qualifying scientific work on the rights of the manuscript.

Thesis for a Candidate Degree in Law, specialty 12.00.03 – Civil Law and Civil Procedure; family law; international private law. Ternopil National Economic University, Ternopil, 2019.

The thesis is a complex study of civil law regulation of land mortgages. As a result of the research, a number of conceptual findings were conducted, a number of new, important scientific provisions that could be used to improve the regulation of this legal institution were substantiated.

The article deals with the formation and development of mortgage relations at various historical stages of statehood of Ukraine. The mortgage is described as an institution of obligatory and substantive law and as an independent institution of mortgage law. The author's definition of the mortgage agreement of the land plot has been developed and its legislative consolidation has been proposed. According to the criterion of the physical characteristics of the land plot, it is proposed to distinguish two types of mortgage agreement: 1) mortgage contracts of a "clean" land plot; 2) mortgage contracts of the land plot where the objects of real estate and / or objects of unfinished construction are located.

The specifics and characteristics of the land plot as a subject of the mortgage contract are described. It is established that under the mortgage of a land plot, the right of a mortgage extends also to objects of real estate which are located on it. The difference between the legal status of the property guarantor in the mortgage law from the guarantor in the legal relationship of warrant is substantiated.

The construction of the derivative mechanism for the regulation of relations, which is formed during the transfer to the mortgage of the land plot on which the construction is being carried out, is substantiated, by applying a forward contract.

It was established that penalty on the subject of a mortgage agreement may take place on the basis of the following legal facts: 1) an agreement on satisfaction of

the mortgagee's claims; 2) judicial decision; 3) an executive inscription of the notary.

Key words: mortgage, mortgagor, mortgagee, land plot, land plot mortgage agreement, maintenance of obligations, accountability, proper fulfillment of obligations.

Підписано до друку 24.05.2019 р.
Формат 60x90/16. Гарнітура Times.
Папір офсетний. Друк на дублікаторі.
Умов. друк. арк. 0,9. Обл.-вид. арк. 1,0.
Зам. № А030-19. Тираж 100 прим.

Видавець та виготовлювач
Тернопільський національний економічний університет
вул. Львівська, 11, м. Тернопіль 46009

*Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до Державного реєстру видавців ДК № 3467 від 23.04.2009 р.*

Видавничо-поліграфічний центр «Економічна думка ТНЕУ»
вул. Бережанська, 2, м. Тернопіль 46009
тел. (0352) 47-58-72
E-mail: edition@tneu.edu.ua