

Волкова А.С.

студентка Дніпропетровського ДУВС

наук. кер. – **Аксютіна А.В.**

викл. каф. цивільно-правових дисциплін

ІПОТЕКА ЗЕМЛІ ЯК РІЗНОВИД ЗАСТАВИ: ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

Наукове дослідження правового феномену іпотеки землі перш за все потребує виявлення та конкретизації його понятійної характеристики. З огляду на це доцільним є аналіз основних понять та категорій, які стосуються правового регулювання іпотеки землі, а також дослідження історії їх виникнення та розвитку [1].

Надаючи визначення поняття «іпотека», вітчизняні дослідники фактично не відображають основної його ознаки, а саме того, що суб'єкти іпотечних відносин використовують специфічний об'єкт – землю. Більшість визначень іпотеки сфокусовані на тому, що заставлятися можуть усі об'єкти нерухомості або на тому, що іпотека є видом забезпечення виконання зобов'язання. З метою відображення у понятті «іпотека» специфіки предмета застави, яка і обумовлює правовий статус як іпотекодержателя, так і іпотекодавця, слід виходити з особливостей правового режиму земельної ділянки, які полягають у її обтяженні, передбаченому законом з метою забезпечення виконання зобов'язання. Виходячи із зазначеного, зокрема, Н. Грищук пропонує визначення, за яким іпотека – це передбачене законом на певний строк обтяження земельної ділянки та інших пов'язаних із нею об'єктів, які залишаються у володінні та користуванні іпотекодавця або уповноваженої особи, що надає у визначених законом випадках іпотекодержателю право їх реалізації з метою задоволення вимог щодо земельної ділянки [2, с. 21].

Значний інтерес складає закріплення правового інституту іпотеки у законодавстві зарубіжних країн із континентальною правовою системою, притаманною і для України.

Так, Німецьке цивільне уложення визначає іпотеку як обтяження земельної ділянки, відповідно до якого особі, на користь якої встановлена іпотека (іпотечному кредитору), із земельної ділянки (суми її реалізації) повинна бути виплачена грошова сума для задоволення її (встановленої) вимоги. Таким чином, за німецьким законодавством предметом іпотеки може бути лише земельна ділянка. В основі кожної іпотеки має бути покладена вимога, яка може бути також майбутньою або умовною. Іпотека діє лише в період свого існування та лише в розмірі встановлених вимог. Іпотека може бути передана лише разом із забезпеченою нею вимогою, так само як вимога може бути передана лише разом з іпотекою [2, с. 20].

Іпотека, згідно із Французьким цивільним уложенням, – це додаткове

речове право на майно, призначене для виконання зобов'язання. Вона покликана обтяжувати правоможності власника нерухомості, на яку була встановлена, хоча власник зберігає за собою право володіння, використання та розпорядження, що не дозволяє кредитору користуватися річчю боржника. Але вказані правоможності стосовно іпотечного майна власник може реалізовувати лише настільки, щоб це не впливало негативно на права його кредиторів. Іпотека (за французьким правом) є за своєю природою неподільною та розповсюджується у повному обсязі на все нерухоме майно, що стало предметом іпотеки, і на його частини. Всі частини нерухомого майна слідують за іпотекою, незалежно від того, в які руки вона перейшла [2, с. 21].

На даний момент у ряді країн (Німеччина, Швейцарія) існують дві форми іпотеки: обігова та забезпечувальна. При обіговій іпотеці установа, яка її здійснила, реєструє іпотечну угоду, видає заставне свідоцтво, а забезпечувальна (книжна) іпотека не супроводжується видачею такого документа. Заставне свідоцтво служить засобом для подальшої передачі прав шляхом вчинення надпису на заставному свідоцтві та здійснюється без звернення в установу, яка реєструє іпотечну угоду. Таким чином, іпотека поряд із забезпечувальною функцією набуває значення документа, що знаходиться у самостійному обігу (обігова іпотека) [3, с. 132].

Іпотека в США є способом забезпечення зобов'язань майном без його фактичної передачі кредитору. За законодавством більшості штатів право власності на майно, передане в іпотеку, залишається у боржника. Підставою виникнення іпотеки є, як правило, договір або положення про іпотеку в договорі про основне зобов'язання. Письмова форма договору є обов'язковою. Вимога реєстрації іпотечного договору встановлена для захисту прав третіх осіб. Відсутність реєстрації не призводить до недійсності договору.

За законодавством Польщі іпотеку віднесено до обмежених речових прав як таку, що може обтяжувати нерухомість для забезпечення вимоги. Підставою виникнення іпотеки є договір та інші юридичні факти, прямо передбачені в законі. Для встановлення іпотеки поряд із договором (укладеним у нотаріальній формі) необхідним є запис у поземельній книзі. Стосовно записів у поземельних книгах діє презумпція їхньої відповідності реальному статусу нерухомості (презумпція достовірності поземельної книги). Для кожної нерухомості оформлюється окрема поземельна книга, яка ведеться в районному суді за місцем знаходження нерухомості. При переході права власності на предмет іпотеки до третьої особи іпотека зберігається [3, с. 132].

Законодавство Чехії і Словаччини передбачає застосування так званої «стіни захисту», яка означає чітке відокремлення в середині банку активів, пасивів та всіх операцій, пов'язаних з іпотекою, від інших видів його діяльності. Незважаючи на це, банківські іпотечні ліцензії в названих країнах видаються головним чином спеціалізованим банкам.

У Чехії іпотека виникає на підставі письмового договору, завіреної спадкової угоди та закону. Підставою права застави може бути іпотечне заставне

свідоцтво, номінальна вартість якого повністю покриває вимоги за іпотечними кредитами. Іпотечні заставні свідоцтва видаються лише Іпотечним банком. Іпотека виникає після її реєстрації на підставі заяви особи, яка видала іпотечне заставне зобов'язання, та власника нерухомості. Реєстрація здійснюється державними органами в кадастрах нерухомості. Запис, внесений до кадастру, тягне за собою виникнення, зміну та припинення права.

Ефективне впровадження державою іпотеки є надзвичайно впливовим фактором макроекономічної стабільності. Важко переоцінити значення включення в ринковий обіг землі як об'єкта іпотеки. Однак механізмів іпотеки землі в Україні практично поки що не існує [4].

Отже, враховуючи позитивний досвід зарубіжних країн, розробка адекватних, зручних та ефективних механізмів кредитування під іпотеку нерухомості, в т.ч. землі, може забезпечити швидке просування України на шляху до здорової економіки.

1. Ткач М.П. Правове регулювання іпотеки землі: історичний досвід та проблеми сучасності / М.П. Ткач [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://dspace.uabs.edu.ua>.

2. Грищук Н.В. Правове регулювання іпотеки землі за законодавством України та ФРН: порівняльно-правовий аналіз : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Національний аграрний ун-т. – К., 2007. – 218 с.

3. Пучковская И.И. Ипотека: залог недвижимости / Пучковская И.И. – Харьков : Консум, 2003 – 132 с.

4. Плецька Ю.В. Особливості регулювання іпотеки землі: зарубіжний досвід / Плецька Ю.В [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.rusnauka.com/DN2006/Pravo/7_pleckaja.doc.htm.

Голікова Б.О.

студентка Дніпропетровського ДУВС

наук. кер. – к.ю.н. **Мудрецька Г.В.**

викл. каф. цивільно-правових дисциплін

РЕЧОВІ ДОКАЗИ ЯК ЗАСІБ ДОКАЗУВАННЯ У ЦИВІЛЬНОМУ ПРОЦЕСІ

Якщо аналізувати норми чинного ЦПК України, то, з урахуванням різноманітних видів речових доказів, що він закріплює, можна виділити три способи дослідження речових доказів: огляд речового доказу, відтворення звукозапису як різновиду речового доказу та демонстрація відеозапису як речового доказу (ст. 187, 188). Як з теоретичної, так і практичної площини важливе значення має аналіз видів оглядів речового доказу, оскільки він виступає основним способом їх дослідження в цивільному процесі. Загалом, речові докази – це окремий вид засобів доказування, що підтверджує ч. 2 ст. 57 ЦПК