

земельних ресурсів та їхню охорону в інтересах усього суспільства й окремих землевласників та землекористувачів.

Література

1. Аксенов Г. А. Земельные правоотношения в СССР: Автореф. дис... д-ра юрид. наук. — М., 1955. — С. 136.
2. Алексеев С. С. Проблемы теории права: Курс лекций. Т. 1. — Свердловск, 1972. — С. 329, 332.
3. Филиппко О. О. Ефективність використання сільськогосподарських угідь в умовах запровадження ґрунтозахисних технологій // Екологіка АПК. — 2002. — № 8. — С. 69.
4. Про основні напрямки державної політики України в галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки: Постанова Верховної Ради України № 188 від 5 березня 1998 р. // Відомості Верховної Ради. — 1998. — № 38–39. — Ст. 248.
5. Краснов П. И. Правовой режим земель специального назначения. — М., 1961. — С. 71.
6. Турубипер А. М. Основные принципы советского земельного права и их развитие за тридцать лет // Московский юридический институт, научная сессия: Тезисы докладов, ноябрь 1947 г. — М., 1947. — С. 40.
7. Дембо Л. И. Основные проблемы советского водного законодательства. — Л.: Изд-во ЛГУ, 1948. — С. 67.
8. Аксеев Г. А. Право государственной собственности на землю в СССР. — М.: Госгиздат, 1950. — С. 216.
9. Григорьев В. К. Единый государственный земельный фонд СССР. — М.: Изд-во АН СССР, 1951. — С. 68.
10. Затверджено Указом Президента України від 14 серпня 2000 року № 970/2000 // Офіційний вісник України. — 2000. — № 33. — Ст. 1401.
11. Офіційний вісник України. — 2002. — № 34. — Ст. 1560, с. 1.

УДК 349.412.2

В. Д. Сидор

ДОГОВІР ЗАСТАВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Застава земельних ділянок сільськогосподарського призначення як правове явище не знайшло глибокого теоретичного висвітлення ні у вітчизняній, ні в зарубіжній літературі і на сьогодні характеризується невизначеністю її юридичної природи. Науково-теоретичною базою дослідження істотних умов договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення є праці відомих українських вчених В. Андрейцева, А. Гетьмана, В. Гуревського, І. Каракаша, П. Кулинич, В. Мунтяна, В. Носіка, О. Погрібного, В. Семчика, Н. Титової, М. Шульги та ін.

Дослідити юридичну природу договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення означає виявити його основні, визначальні риси, що зумовлюються глибинними, необхідними внутрішніми зв'язками і тенденціями розвитку. В договорі застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення йдеться про найбільш цінну категорію земель, а тому можна вважати, що відповідний договір лише генетично походить від цивільно-правово-

го договору, а за своєю спеціальною сутністю є земельно-правовим. Згідно зі ст. 3 Закону України «Про заставу» заставою може бути забезпечена дійсна вимога, і застава має похідний характер від забезпеченого нею зобов'язання [1]. Укладення договору приводить до установлення правових зв'язків між його учасниками. Договір створює взаємодію між суб'єктами, приводить до досягнення цілей і задоволення інтересів учасників договору при дотриманні вимог порядку і послідовності здійснення ними необхідних дій. Як підкреслює Л. Подкоритова, дотримання встановлених законом правил укладення і оформлення заставних зобов'язань створить суб'єктам правовідносин гарантії їх прав, а відповідно, сприятиме розвитку економічних відносин в країні [2]. Умови, прийняті учасниками договору, є юридичною програмою їх майбутньої діяльності. Але перш за все, договір повинен відповідати обов'язковим правилам, встановленим законодавством.

Автор погоджується з позицією, що земля була і є основою для суспільної виробничої діяльності, а також природною умовою життєдіяльності населення, вона була і є в усі історичні часи об'єктом специфічних земельних відносин [3]. На сьогодні існує необхідність вирішення правової проблеми земельного обігу у зв'язку з тим, що він все більше стає важливим базовим елементом функціонування економіки держави в цілому. В правовій практиці відносини, що виникають з приводу використання земельних ділянок, регулюються, як відомо, земельним законодавством. При цьому, зрозуміло, необхідно враховувати специфіку обігу сільськогосподарських угідь.

К. Кучерук зазначає [4], що при укладенні договору щодо земельної ділянки, сторони зобов'язані дотримуватись основних правил земельного законодавства, зокрема державних стандартів і норм, пріоритету вимог екологічної безпеки, забезпечення раціонального використання землі за цільовим призначенням, підвищення родючості землі та збереження її інших корисних властивостей, дотримуватись правил добросусідства та вимог законодавства про охорону земель.

Договір застави земельної ділянки сільськогосподарського призначення укладається між одним чи кількома заставодавцями та заставодержателем у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Відповідно до ст. 18 Закону України «Про іпотеку», договір застави повинен містити такі істотні умови [5]: 1) відомості про заставодавця і заставодержателя — найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України — для юридичних осіб; прізвище, ім'я, по батькові, адресу постійного проживання та індивідуальний ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів — для фізичних осіб; 2) зміст та розмір основного зобов'язання; 3) строк та порядок виконання основного зобов'язання; 4) опис земельної ділянки, достатній для її ідентифікації, та її реєстраційні дані з обов'язковим зазначенням того, що земельна ділянка має сільськогосподарське призначення; 5) посилання на випуск заставної або її відсутність. Окрім укладення іпотечного договору, іпотекодавець з іпотекодержателем мають право

оформити заставну як самостійний юридичний документ з визначеними реквізитами, який не є дублікатом іпотечного договору [6]. В разі відсутності в договорі застави однієї з вказаних вище істотних умов він вважається неукладеним.

Умови договору застави можна поділити на дві групи. Перша належить до заставного правовідношення і включає такі істотні його умови, як визначення предмета застави і його оцінку. До другої групи істотних умов належать умови, що стосуються основного (кредитного) зобов'язання — його суті, розміру, строку виконання [7]. В господарській діяльності в договорі застави нерідко робиться лише посилання на номер і дату кредитного (основного) договору без зазначення вищенаведених умов. У зв'язку з цим виникає питання про дійсність таких договорів застави. Експертна оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 13 Закону України «Про оцінку земель» провадиться в разі застави земельної ділянки відповідно до закону [8]. Оцінка земель сільськогосподарського призначення має свої суттєві особливості. Як зазначено в ст. 5 Закону, дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Крім того, як заставодавцю, так і заставодержателю необхідно враховувати деякі обмеження, передбачені для власників земельних ділянок:

1. Відповідно до ст. 23 ч. 1 Земельного кодексу України, землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання.

2. Право приватної власності на земельну ділянку згідно з ст. 140 Земельного кодексу України припиняється за таких підстав: а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника; г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; ґ) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; д) конфіскація за рішенням суду; е) невідчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземними громадянами та особами без громадянства у встановлений строк [9].

Заставодавець зобов'язаний страхувати заставлену земельну ділянку сільськогосподарського призначення, що залишається в його володінні (при цьому, необхідно вимагати, щоб заставодавець страхував заставлене майно саме на користь банку). При прийомі в заставу земельної ділянки від заставодавця необхідно вимагати надання банку оригіналів документів, що встановлюють право власності заставодавця на це майно з метою недопущення передачі в заставу майна, яке є власністю іншого суб'єкта господарської діяльності; перевіряти повноваження представників заставодавця на підписання договору застави [10].

Безумовно, застава земельних ділянок сільськогосподарського призначення має певні особливості. Найважливішою з них є законодавче забезпечення збере-

ження цільового призначення земель різних категорій, і в особливості земель сільськогосподарського призначення. Також важливою є вимога про неможливість оцінки земельної ділянки нижче її нормативної ціни.

Зміна основного зобов'язання, забезпеченого заставою, може потягнути за собою зміну договору застави. Якщо не буде суперечностей в підданих змінам основному і похідному договорах, то можна вважати, що сторони досягли бажаного результату — змінене основне зобов'язання забезпечене зміненим договором застави. При цьому зміна як основного договору, так і договору застави означає, що зобов'язання сторін по кожному з вказаних договорів діють відповідно до внесених змін [11]. Оскільки чинне законодавство не встановлює для договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення якогось особливого правового режиму, то, на нашу думку, в нього можна вносити за згодою сторін зміни відносно будь-яких його умов, беручи до уваги вимоги ст. 12 Закону України «Про заставу» і ст. 18 Закону України «Про іпотеку» стосовно змісту договору застави [1; 5]. Якщо ж внесення змін, пов'язане із залученням нового предмета застави, вимагає обов'язкового нотаріального посвідчення, то слід враховувати, що при цьому виникне необхідність сплати державного мита при нотаріальному посвідченні таких змін, вираховуваного з вартості нового предмета застави.

На думку автора, в договорі застави земельної ділянки сільськогосподарського призначення, крім загальних прав і обов'язків сторін, доцільно передбачити додаткові, які впливають з особливостей земельної ділянки сільськогосподарського призначення як предмета застави:

1. У випадку неналежного утримання земельної ділянки і її захисту заставодержатель має право вжити власних заходів щодо підтримки і охорони предмета застави. При цьому заставодержатель має право віднести компенсацію своїх витрат на рахунок зобов'язання, забезпеченого заставою.

2. Заставодержатель має право здійснювати перевірку як стану заставленої земельної ділянки сільськогосподарського призначення, так і документації на неї. Причому це право зберігається і в тому випадку, якщо земельна ділянка знаходиться в розпорядженні третьої особи.

3. Заставадавець має право включити в договір застави умову, відповідно до якої реалізація земельної ділянки сільськогосподарського призначення, на яку звернено стягнення, може здійснюватися лише після повного збирання врожаю, але не пізніше строків, загальноприйнятих для відповідної культури і даної місцевості.

4. Заставодержатель має право вимагати припинення спроб відчуження заставленої земельної ділянки сільськогосподарського призначення, її псування, знищення.

Література

1. Про заставу: Закон України від 2 жовтня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 47. — Ст. 642.
2. Подкорьгова Л. П. Из истории развития залогового права // Весы Фемиды. — 2001. — № 1. — С. 63.

3. Бурцев А. В. К вопросу о содержании сделок с землей // Потариус. — 2003. — № 1. — С. 45.
4. Кучерук К. І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2002. — С. 5.
5. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
6. Малий В. Застава та її використання за законодавством України про іпотеку // Право України. — 2004. — № 7. — С. 58.
7. Галесва Р. Ф. Удостоверение договоров об ипотеке // Бюллетень нотариальной практики. — 2001. — № 4. — С. 34.
8. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.
9. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
10. Матвієнко П., Ковальчук А. Застава як засіб забезпечення банківських кредитів // Банківська справа. — 2000. — № 5. — С. 46.
11. Лосица И. А. О некоторых вопросах обеспечения исполнения обязательств с помощью залога // Проблемы законности. — Х., 2000. — Вып. 42. — С. 59.

УДК 349.412.3:347.218.3

Є. О. Іванова

ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ДЛЯ ЗАБУДОВИ

За сучасних умов, коли більшість населення нашої країни зосереджена у містах, компактна і комплексна забудова їх земельних площ є особливо актуальною. Землі житлової та громадської забудови у містах та інших густозаселених поселеннях в основному зайняті багатоквартирними і багатоповерховими будинками з великою кількістю різноманітних будівель та споруд, призначених для їх обслуговування. Забудова земельних ділянок, що супроводжується створенням єдиної та цілісної інфраструктури, справляє значний вплив на правовий режим використання земель житлової та громадської забудови. Тому використання земель житлової та громадської забудови для розміщення багатоквартирних жилих будинків стає особливо важливим в умовах, коли ці землі стають об'єктами права комунальної власності.

Вказаним питанням в юридичній літературі приділялася певна увага. Окреми питання ставились і розроблялись у роботах В. П. Балезіна, М. В. Шульги, В. І. Семчика, І. І. Каракаша та інших вітчизняних вчених. Сьогодні у зв'язку з законодавчою неврегульованістю багатьох питань, що виникають при використанні земельних ділянок комунальної власності під забудову, ціллю дослідження стали актуальні питання використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоповерхові житлові будинки, а також призначені для їх обслуговування прибудинкові території комунальної власності.

Специфічною ознакою права власності на землі житлової та громадської забудови є те, що значна частина цих земель перебуває у комунальній власності. Об'єктом права комунальної власності є землі територіальних громад