

суміжними правовими категоріями. Водночас вони посідають автономне місце в регулятивному механізмі здійснення державного контролю в лісовій галузі країни.

Зміст та особливості таких принципів визначається як на підставі нормативних приписів чинного лісового законодавства, зокрема в частині організації та здійснення державного лісового контролю, так і виводяться із змісту відповідних законодавчих норм, хоча прямо можуть ними не встановлюватися.

Оптимальним підходом до нормативного закріплення згаданих принципів ми вважаємо їх змістовне врахування при визначенні переліку принципів лісового законодавства України, тобто в межах Розділу I “Загальні положення” Лісового кодексу України.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Абашина Е.Н. Правовая охрана лесов Российской Федерации. Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – Саратов, 2004. – 22 с.
2. Баканева Н.Г. Правовая охрана лесов в СССР. Дис. ... канд. юрид. наук. – М., 1985. – 192 с.
3. Быковский В.К. Использование лесов в Российской Федерации: правовое регулирование. – М.: Волтерс Клувер, 2009. – 232 с.
4. Ганюхина О.Ю. Правовое регулирование экологического контроля в Российской Федерации. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. – Саратов, 2007. – 29 с.
5. Гарашук В.М. Контроль та нагляд в державному управлінні. – Х.: Фоліо, 2002. – 176 с.
6. Горбовой В.Ф. Основные институты советского лесного права. – Свердловск: Свердловский юридический институт, 1983. – 73 с.
7. Грищайчук В.П. Стратегія розвитку потенціалу лісового комплексу України. Автореф. дис. ... канд. економ. наук. – Х., 2008. – 30 с.
8. Закон України “Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2007, N 29, ст. 389.
9. Зуев В.А. Організаційно-правові аспекти природокористування та охорони навколишнього природного середовища. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Х., 2003. – 20 с.
10. Кіндюк Б.В. Принципи українського лісового права // Держава і право. – 2011. – Вип. 53. – С. 487-493.
11. Костицький В.В. Екологія перехідного періоду: держава, право, економіка. (Економіко-правовий механізм охорони навколишнього природного середовища в Україні). — 2-е вид. – К.: Інститут законодавчих передбачень і правової експертизи, 2003. – 772 с.
12. Костицький В.В. Лісове право України: Навч. посіб. – К.: ЗАТ “НІЧЛАВА”, 1999. – 164 с.
13. Крассов О.И. Право лесопользования в СССР / Отв. ред.: Колбасов О.С. – М.: Наука, 1990. – 238 с.
14. Куликова О.В. Правовые вопросы рационального использования и охраны лесов. – Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «СГАП», 2004. – 154 с.
15. Лаевская Е.В. Организационно-правовое обеспечение охраны лесов в Республике Беларусь. Дис. ... канд. юрид. наук. – Минск, 1994. – 194 с.
16. Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 р., в редакції від 8 лютого 2006 р. // ВВР. – 2006. - №21. – Ст. 170.
17. Малышев Д.В. Организационно-правовое обеспечение государственного лесного контроля. Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2006. – 240 с.
18. Мельник П.В. Правова охорона лісів Карпатського регіону України. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Івано-Франківськ: Прикарпатський ун-т ім. В. Стефаника, 2002. – 44 с.
19. Михайлова Е.С. Государственный контроль в области охраны атмосферного воздуха: Учебное пособие. – Оренбург: ГОУ ОГУ, 2004. – 99 с.
20. Немировский Е.И. Правовая охрана лесов. – М.: Россельхозиздат, 1987. – 110 с.
21. Непійвода В. П. Правове регулювання в галузі лісів: Доба утвердження підтримного розвитку.– К.: НДІ приватного права і підприємництва, 2004. – 339 с.
22. Печуляк В.П. Відносини у сфері лісового господарства: організаційно-правові аспекти державного регулювання. – Ірпінь: Нац. ун-т ДПСУ України, 2011. – 352 с.
23. Полянская Г.Н. Право государственной собственности на леса в СССР. – М.: Государственное изд-во юрид. лит-ры, 1959. – 407 с.
24. Сасов О.В. Кримінально-правова охорона лісу. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – К.: Національна академія внутрішніх справ України, 2002. – 19 с.
25. Хом’яченко С.І. Правове забезпечення контролю за використанням та охороною земель в Україні. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – К.: Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2004. – 19 с.
26. Чопик О. Поняття лісу як об’єкта правового регулювання // Вісник Львів. ун-ту. Серія юрид. – 2010. – Вип. 50. – С. 224–229.
27. Шершун С.М. Еколого-правове регулювання лісокористування в Україні. Дис. ... канд. юрид. наук, 2005. – 203 с.
28. Ялбулганов А.А., Пашенко А.В., Хрешкова В.В. Правовое регулирование использования лесов в Российской Федерации. – М.: Ин-т публично-правовых исследований, 2011. – 180 с.

УДК 347.121 (477)

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕКИ ЗЕМЛІ ЯК СПОСОБУ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ЗОБОВ’ЯЗАННЯ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

*Луценко Д.С.*

*(аспірант Інституту законодавчих передбачень та правової експертизи)*

*Анотація. Розглядаються основні складові правового інституту іпотеки землі, порядок передачі землі в іпотеку та способи задоволення потреб кредиторів за договорами іпотеки землі. Висвітлюється місце іпотеки земель в системі права України,*

перспективи розвитку законодавства в сфері передачі земель в іпотеку та їх реалізації з прилюдних торгів (аукціону), як способу задоволення вимог кредитора.

**Ключові слова:** земля, публічні торги (аукціон), іпотека, застава, іпотечний договір.

**Аннотація.** Рассматриваются основные составляющие правового института ипотеки земли, порядок передачи земель в ипотеку и способы удовлетворения требований кредиторов по договорам ипотеки земли. Освещается место ипотеки земли в системе права Украины, перспективы развития законодательства в сфере передачи земель в ипотеку и их реализации с публичных торгов (аукциона), как способа удовлетворения требований кредитора.

**Ключевые слова:** земля, публичные торги (аукцион), ипотека, залог, ипотечный договор.

**Annotation.** The main components of the legal institution of land mortgage, the order transferring land to mortgage and how to meet the needs of mortgage lenders under agreements earth. Determines the place of a mortgage of land in the law of Ukraine, highlights the prospects of legislation on land transfer and sale of the mortgaged land with public bidding (auction), as a way to meet the requirements of the lender.

**Keywords:** land, public auction, mortgage, pledge, mortgage contract.

На сьогоднішній день земля є найбільш надійним об'єктом забезпечення кредитних зобов'язань, що обумовлюється її властивостями і постійною тенденцією до зростання вартості. Вітчизняне законодавство не містить чіткого механізму регулювання цивільно-правових відносин в сфері іпотеки земель. Вказані правовідносини регулюються загальними нормами Цивільного кодексу України та Земельного кодексу України, а також спеціальними нормативно-правовими актами, зокрема Законом України «Про іпотеку», Закон України «Про заставу» та інші нормативно - правові акти.

У процесі розвитку такого інституту цивільно – правових правовідносин, як застава, іпотека є найбільш законодавчо врегульованою і досконалою формою заставних правовідносин. Окремі аспекти договірних правовідносин іпотеки, в тому числі землі, досліджувалися такими науковцями як: С. С. Алексєєв, В. А. Белов, М. Й. Брагинський, В. В. Вітрянський, О. В. Дзера, Л. М. Долгополова, В.В. Костицький, Н. С. Кузнєцова, І. М. Кучеренко, Р.М. Майданик, В. В. Мунтян, В. В. Носік, О. О. Погрібний та інші вчені.

**Актуальність проведення** наукового дослідження правового регулювання іпотеки землі за законодавством України зумовлена необхідністю вдосконалення системи законодавчого регулювання іпотечного кредитування в Україні.

У зв'язку з цим, мета цієї наукової публікації полягає у висвітленні підходів в законодавчому регулюванні питань щодо іпотеки земель за законодавством України, у пошуку шляхів заповнення прогалин чинного законодавства в сфері укладення іпотечних договорів, а також у визначенні місця правовідносин, що виникають в результаті порушення зобов'язань за кредитними та іпотечними договорами, в системі права.

Слід зауважити, що розвиток іпотеки землі перебуває на первинних етапах розвитку, оскільки визначальними етапом для переходу до земельної іпотеки є наявність розвиненої системи власності на землю. Визначальним для розвитку іпотеки земель є впровадження прозорого і чіткого механізму регулювання методики оцінювання земель, які пропонуються в іпотеку. В сучасних умовах цінова політика щодо земельних ділянок є нестабільною і за останні кілька років зазнала стрімкого зниження цін, що призвело до негативних наслідків для іпотекодержателів. Так, якщо згідно оціночної вартості земельна ділянка здешевшала від ціни яка визначалася на момент передання її в іпотеку, в разі не виконання зобов'язань кредитором, іпотекодержатель не матиме можливості задовольнити свої вимоги шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки. Тому вважаємо за доцільне вдосконалити законодавче регулювання процедуру оцінки земель, що пропонуються в іпотеку.

Іпотеку слід розглядати як фінансово самостійну систему, яка здатна приносити прибуток через розвиток ринку іпотечних цінних паперів, який в Україні слабо розвинений і є важливим інструментом рефінансування іпотечних кредитів та стабілізатором фондового ринку [13].

Для чіткого регулювання юридичної природи іпотеки земель, слід звернутися до аналізу поняття іпотека. Так, іпотека – це забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому законом [16].

Іпотека не є суто відчуженням землі, це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном. Іпотеку можна розглядати як правочин який складається з двох складових, по – перше, - це застава нерухомого майна з метою забезпечення зобов'язання, по – друге – це право звернення стягнення на заставлене нерухоме майно відповідно до чинного законодавства України, змісту іпотечного договору чи на основі виконавчого напису нотаріуса чи рішення суду.

Предметом іпотеки може виступати:

- нерухоме майно, що належить іпотекодавцю на праві власності або на прав господарського відання, якщо іпотекодавцем є держава або комунальне підприємство, установа чи організація;

- нерухоме майно, яке може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернено стягнення;

- нерухоме майно, що зареєстровано у встановленому законом порядку як окремих, виділених в натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено законом.

Предметом іпотеки не може бути:

- об'єкти державної та комунальної власності, приватизація яких заборонена;

- національні культурні та історичні цінності, що перебувають у державній власності і занесені або підлягають занесенню до Державного реєстру національного культурного надбання.

Правове регулювання цивільно – правових правовідносин іпотеки здійснюється на підставі чинних нормативно правових актів. Так, ст. 575 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) визначено, що іпотекою є застава нерухомого майна, яке залишається у володінні заставодавця або третьої особи. Однак потрібно враховувати, що, хоча іпотека землі є одним із видів застави, вона має певні особливості. Зокрема, іпотека землі має особливе правове регулювання, відображене у Земельному кодексі України ( далі – ЗК), Законі України «Про іпотеку». Відповідно до ст. 133 ЗК України у заставу може передаватися земельні ділянки, які належать громадянам і юридичним особам на праві власності, а також права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис). Можлива також передача в заставу земельної ділянки, яка перебуває у спільній власності, за згодою всіх співвласників. Передача частини земельної ділянки відбувається після виділення її в натурі. Аналогічно Закону України «Про заставу», відповідно до п. 93 інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, предметом застави може бути майно, яке відповідно до законодавства України може бути відчужене заставодавцем та на яке може бути звернено стягнення [14].

Виходячи з аналізу норм чинного законодавства України, вважаємо за можливе сформулювати визначення іпотеки землі, як передання у заставу земельних ділянок, які належать фізичним і юридичним особам на праві власності, а також права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), для забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому законом.

Земельні ділянки, як предмет іпотеки, характеризуються низкою обмежень, на які необхідно звертати увагу при укладенні договорів іпотеки. По-перше, треба враховувати наявність передбачених ст. 19 Земельного кодексу України дев'яти категорій земель за цільовим призначенням (утому числі землі під забудову, сільськогосподарського призначення тощо) [4]. Ця обставина може значно впливати на ліквідність предмета іпотеки у подальшому. По-друге, заставодавцями можуть бути тільки власники земельної ділянки. Що стосується можливості передання в іпотеку права оренди землі, передбаченої ст.5 Закону «Про іпотеку», то сьогодні у практиці укладення договорів іпотеки воно вважається досить ризикованим. Ризик пов'язаний з тим, що для оформлення права оренди на заставодержателя необхідний новий відвід землі на нового орендаря

(заставодержателя). По-третє, заставодержателями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути тільки банки. По-четверте, наявність вимог до змісту угод про перехід права власності на земельні ділянки (місцезнаходження, цільове призначення, склад, правовий режим, відомості про відсутність заборон тощо). По-п'яте, обов'язкова експертна грошова оцінка землі.

Крім того, виникають труднощі при іпотеці окремих видів земельних ділянок. Так, відповідно до ч.6 ст.6 Закону «Про іпотеку», якщо на земельній ділянці, яка передається в іпотеку, розташований об'єкт незавершеного будівництва, то він також вважається предметом іпотеки незалежно від того, хто є власником. В такому випадку може виникнути конфлікт з власником об'єкта незавершеного будівництва, який не був стороною договору іпотеки. У разі звернення стягнення на земельну ділянку, на котрій розташована будівля, яка належить на праві власності іншій особі, іпотекодержатель зобов'язаний надати власнику будівлі ті самі умови користування, що мав й іпотекодавець [5].

Наявність обмежень щодо можливості реалізації земель, в разі звернення стягнення на предмет застави, не сприяє розвитку іпотеки землі через такі причини:

відсутність розвинутого ринку нерухомого майна, зокрема й земельних ділянок, що призводить до унеможливлення вчасно і в повному обсязі задовольнити вимоги кредиторів за рахунок реалізації заставленого майна;

недієвість наявного законодавства з питань реєстрації нерухомого майна, а також реєстрації обтяжень права на майно придбане за результатами торгів (аукціону);

відсутність довгострокових кредитів у банках та інших небанківських установах і недостатньо розвинутий фондовий ринок.

Особливості іпотеки земельних ділянок передбачені у ст. 15, Закону України «Про іпотеку», де зокрема, зазначено, що заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок, встановлені Земельним кодексом України, є чинними при їх іпотеці.

Отже, посвідчуючи договір іпотеки нотаріус перевіряє не лише відсутності заборони на відчуження або арешту за даними Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відповідно до п. 96 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, але й відсутність заборон на відчуження такого об'єкта нерухомості встановлених законом. У літературі, в зв'язку з цим, пропонується внести зміни до Земельного кодексу України закріпивши вимогу про те, що лише оборотоздатні (не виключені з обігу та не обмежені в обороті) земельні ділянки можуть передаватись в заставу [6].

Заслуговує уваги визначення іпотечного договору під заставу землі, як особливої правової конструкції. Іпотечний договір під заставу землі – це двостороння угода між іпотекодавцем – власником земельної ділянки або його довіреною особою – майновим поручителем, та іпотекодержателем, за якою перший зобов'язується в означений термін повернути забезпечені іпотекою кошти, а другий: своєчасно та у повному обсязі надає кредит; у разі його не повернення має право задовольнити вимоги за рахунок вартості означеного об'єкта нерухомості. Позитивною рисою іпотеки є те, що вона надає можливість отримувати кошти під заставу земель, які залишаються у користуванні іпотекодавця і які фактично продовжують виконувати свої функції і приносити прибуток власнику (наприклад, якщо в іпотеку передані землі сільськогосподарського призначення).

Відповідно до ст. 79 ЗК України, земельна ділянка як об'єкти права власності, а отже і іпотеки – це частина земельної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правилами. При цьому право власності на землю поширюється на поверхневий шар, а також водні та лісові ресурси які знаходяться на її поверхні. Також, відповідно до законодавства, право власності на землю розповсюджується на простір, що знаходиться над та під земельною ділянкою яка

перебуває у власності, на висоту і частину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель.

З зазначених норм випливає, що при передачі земель в іпотеку обмежуються право не лише на відчуження земель а й на використання певних його властивостей. Наприклад, поки земельна ділянка перебуває в іпотеці, її власник позбавлений права змінювати її фізичні властивості, в тому числі й змінювати цільове призначення землі. Цільове призначення земельної ділянки може істотно вплинути на можливість використання її в якості гарантування виконання зобов'язання, так і на можливість задоволення вимог кредитора в разі примусового звернення стягнення на предмет іпотеки.

Так, якщо земельна ділянка, яка знаходиться в іпотеці, належить до земель сільськогосподарського призначення, то відповідно до ст. 133 ЗК України іпотекотримачем такої земельної ділянки може бути лише банк, який має ліцензію на здійснення іпотечних операцій. У випадку звернення стягнення на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, банк, як іпотекотримач, не зможе отримати її у власність з метою виконання іпотекодавцем основного зобов'язання. Відповідно до ст. 130 ЗК України набувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, та юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва. Дані норми законодавства ускладнюють процедуру іпотеки земель і створюють додаткові ризики для кредиторів. Банк, як іпотекотримач не зможе вимагати продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення як предмета іпотеки, через прилюдні торги (аукціон), без урахування переважного права на придбання таких земель у власність, відповідно до ст. 130 ЗК України. Таке переважне право мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування. Таке переважне право не відповідає реаліям іпотечних правовідносин з декількох підстав. По-перше, законодавством що регулює цивільно – правові відносини в сфері реалізації земель в ході виконавчого провадження з прилюдних торгів (аукціону) визначає, що учасником торгів може бути будь - яка особа, яка виявила бажання прийняти участь в торгах та зареєструвалася у встановленому законом порядку. По-друге, реалізація майна з прилюдних торгів може здійснюватися не лише за місцем знаходження майна, а й в разі якщо спеціалізована організація яка організовує й проводить торги заходиться на території іншої місцевої ради, то за місцем знаходження спеціалізованої торгуючої організації. Також, відповідно до ЗК України власником земель сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України, що відповідно суперечить концепції проведення прилюдних торгів, так як в ході примусової реалізації земель які є предметом іпотеки участь в торгах може приймати будь-яка особа, не залежно від її громадянства.

На нашу думку, виходячи з норм чинного законодавства України, під аукціоном з реалізації земель слід розуміти продаж земель на конкурентних засадах шляхом проведення аукціону, з дотриманням всіх передбачених нормативно – правовими актами процедур, за результатом якого власником земельної ділянки стає той учасник торгів, який запропонував найбільшу ціну за цю ділянку, з яким за результатами аукціону укладається договір купівлі – продажу земельної ділянки.

Визначальним для розвитку такого сегменту ринку, як проведення торгів (аукціонів) з реалізації іпотечних земель, є певні економічні чинники, зокрема можливість отримання значно вищої цінової пропозиції за лот, ніж запропонована стартова ціна.

Заслуговує на увагу і той факт, що на сьогодні в Україні не створено відповідну інфраструктуру, яка б була спрямована на забезпечення реалізації земельних ділянок, які є предметом іпотеки. Практично відсутня практика економічної оцінки іпотеки земельних ділянок, не створена ефективна система їхньої реєстрації.

Отже, на основі вищевикладеного можна стверджувати, що сучасний іпотечний ринок в Україні є слабо законодавчо врегульованим механізмом і гостро потребує державної підтримки і впровадження нових законодавчих актів в регулювання правовідносин в зазначеній сфері.

На наш погляд, потребує вдосконалення Закон України «Про іпотеку» в частині регулювання питань щодо іпотеки земель та процедури звернення стягнення на такий предмет іпотеки. Виникає необхідність створення Державного земельного іпотечного банку, який би міг виступити як спеціалізована іпотечно-кредитна установа, яка б виключно займалася питаннями надання кредитів під іпотеку земель і було б доцільно наділити цю установу, функціями спеціалізованої організації яка б мала повноваження на примусову реалізацію земель які є предметом іпотеки і на які звернуто стягнення в установленому законом порядку. Такий Державний земельний іпотечний банк, повинен мати власних оцінювачів, експертів земельних ділянок, спеціалістів з виділення часто земель в натурі, спеціалістів з реалізації земель (ліцитаторів) тощо.

Вважаємо за доцільне прийняття спеціального нормативно – правового акту, який би регулював систему реалізації іпотечних земель та встановлював межі відповідальності учасників земельних іпотечних правовідносин. На нашу думку, таким нормативно – правовим актом міг би виступити «Порядок проведення торгів з реалізації арештованих земель», в якому було виділено специфіку проведення торгів щодо такого об'єкту іпотечних правовідносин як земля, так як публічні торги з реалізації земель є складеним юридичним фактом, який включає в себе певну послідовність дій необхідних для досягнення кінцевого результату, яким є укладення договору купівлі продажу.

#### **Висновки.**

За результатами даної наукової статті, можна сформулювати наступні висновки і пропозиції:

Іпотека землі визначається, як передання у заставу земельних ділянок, які належать фізичним і юридичним особам на праві власності, для забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання задовольнити свої вимоги за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому законом.

Доводиться, що сучасний іпотечний ринок в Україні є слабо законодавчо врегульованим механізмом і гостро потребує державної підтримки і впровадження нових законодавчих актів в регулювання правовідносин в зазначеній сфері. Потребує вдосконалення Закон України «Про іпотеку» в частині регулювання питань щодо іпотеки земель та процедури звернення стягнення на такий предмет іпотеки.

Запропоновано визначення аукціону з реалізації земель як продажу земель на конкурентних засадах шляхом проведення аукціону, з дотриманням всіх передбачених нормативно – правовими актами процедур, за результатом якого власником земельної ділянки стає той учасник торгів, який запропонував найбільшу ціну за цю ділянку, з яким за результатами аукціону укладається договір купівлі – продажу земельної ділянки.

Пропонується створення Державного земельного іпотечного банку, як спеціалізованого органу, який би міг виступити як спеціалізована іпотечно-кредитна установа, яка б виключно займалася питаннями надання кредитів під іпотеку земель і було б доцільно наділити цю установу, функціями спеціалізованої організації яка б мала повноваження на примусову реалізацію земель які є предметом іпотеки і на які звернуто стягнення в установленому законом порядку.

Обґрунтовується доцільність прийняття спеціального нормативно – правового акту, який би регулював систему реалізації іпотечних земель та встановлював межі відповідальності учасників земельних іпотечних правовідносин. Таким нормативно – правовим актом міг би виступити «Порядок проведення торгів з реалізації арештованих

земель», в якому було виділено специфіку проведення торгів щодо такого об'єкту іпотечних праввідносин як земля.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Алексеев С. С. Общая теория права: учебник/ С. С. Алексеев. – М., Изд-во «Проспект», 2008. – 576с.
2. Белов В. А. Гражданское право: Общ. И Особ. Части: учебник/ В. А. Белов. – М.: АО «Центр ЮРИнформ», 2003. – 960 с.
3. Брагинский М. И. Договорное право. Общине положения/ М.И. Брагинский, В.В. Витрянский.-М.: Статут, 1998.
4. Земельный кодекс Украины [Электронный ресурс] //zakon2.rada.gov.ua. - Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
5. [Электронный ресурс] // www.allbest.ru. - Режим доступа: <http://www.allbest.ru/>.
6. [Электронный ресурс] // vuzlib.com. - Режим доступа: <http://vuzlib.com/content/view/2690/44/>.
7. І. М. Кучеренко Договір купівлі-продажу, міни, дарування // Договір у цивільному і трудовому праві. Ч.1. – К.: Видавничий дім “Юридична книга”, 2000.
8. Р.А. Майдакн Місце зобов’язання в праві України // Підприємництво, господарство і право : Науково-практичний, господарсько-правовий журнал / Ін-т приватного права і підпр-ва АПРН України та інш. – Київ, 2006. – № 4. – С. 3-7.
9. Мунтян В. Л. Деякі актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин/ Мунтян В. Л.// Что делать? Дайджест левой оппозиции. – 2001. - №7-8. – С. 77-81.
10. Навч. посібн. для студентів юрид. вузів і фак. ун-тів / О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова, В. В. Луць та інші; За ред. О. В. Дзери. - К.: Юрінком Інтер, 1998.
11. Носік В.В. Власність і право власності на землю: методологія, теорія, практика/В. В. Носік // Земельне право України. Теорія і практика, 2007,N 1.-С.3-11.
12. Носік В.В. Юридична природа ринкового обігу земельних ділянок // Законодавство України. Науково-практичні коментарі, 2003,N 10.-С.92-96.
13. Про Державний земельний кадастр [Електронний ресурс] //zakon2.rada.gov.ua. - Режим доступа: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
14. Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України від 03.03.2004 р., № 20/5 // ОВУ. - 2004. - № 10. - Ст. 639.
15. Паніна І. [Електронний ресурс] // archive.nbuv.gov.ua., Режим доступа: [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc\\_gum/pis/2009\\_6/Panna.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/pis/2009_6/Panna.pdf).
16. Цивільне право України: навч. посіб. / Ю.В. Білоусов, В.А. Ватрас, Ц58 С.Д. Гринько та ін.; за ред.Р.О. Стефанчука. - К.: Правова єдність, 2009. - 536 с. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / О.В. Дзера (кер. авт. кол.), Д.В. Боброва, А.С. Довгерт та ін.; За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцовой. - 2-е вид., допов. і перероб. - К.: Юрінком Інтер, 2005.
17. Костицький В.В. Нерухомість в Україні (правове регулювання відносин щодо нерухомого майна).-Київ.-2005.- 306с.(у співав.);
18. Костицький В.В. Місце державної іпотечної установи у розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні.- „Нерухомість в Україні. (правове регулювання відносин щодо нерухомого майна)”. – К.: 2005;
19. Костицький В.В. Роль українського правительства в формуванні ринка іпотечного кредитування. - Тези наукових доповідей Міжнародної конференції „Фінансування будівельних проєктів” від 01.07.2005 р. – К.: 2005;

## ВПЛИВ СОЦІОЛОГІЇ ПРАВА ЄВГЕНА ЕРЛІХА НА ПЛЮРАЛІЗАЦІЮ СУЧАСНОГО ПРАВОРОЗУМІННЯ

*Наливайко Л.Р.*

*(Завідувач кафедри загальноправових дисциплін Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ доктор юридичних наук, професор)*

***Анотація.** Стаття присвячена правознавчій спадщині засновника соціологічного напрямку в юриспруденції Євгена Ерліха та є спробою акцентувати увагу на необхідності по-новому оцінити і осмислити його концепцію, яка заклала основу для розвитку сучасної соціології права. Розкрито сутність та значення соціологічного праворозуміння, державорозуміння й суспільстворозуміння Є. Ерліха. Соціологічний підхід у дослідженні права визначено як один із основних напрямів вивчення права як багатоаспектного явища.*

***Ключові слова:** Євген Ерліх, соціологія права, «живе право», правосуддя, суспільство, держава, право.*

***Аннотація.** Стаття посвячена правоведческому наследию основателя социологического направления в юриспруденции Евгения Эрлиха и является попыткой акцентировать внимание на необходимости по-новому оценить и осмыслить его концепцию, которая заложила основу для развития современной социологии права. Раскрыта сущность и значение социологического правопонимания, государствовопонимания и понимания общества Е. Эрлиха. Социологический подход в исследовании права определяется как одно из основных направлений изучения права как многоаспектного явления.*

***Ключевые слова:** Евгений Эрлих, социология права, «живое право», правосудие, общество, государство, право.*

***Annotation.** The article is devoted to the founder of the sociological direction in jurisprudence Eugene Ehrlich and is an attempt emphasize on the need to re-evaluate and reflect on his concept, which laid the foundation for the development of modern sociology of law. Discloses the essence and meaning of sociological understanding of law, state and society of E. Ehrlich. The sociological approach to the study of law is defined as one of the main directions of the study of law as a multidimensional phenomenon.*

***Key words:** Eugene Ehrlich, sociology of law, «living law», justice, society, state, law.*

Сучасна Українська держава повинна адекватно реагувати на темпи розвитку цивілізації, глобалізаційні та інтеграційні процеси в Європі та світі, а також у цілому на запити сучасної людини тощо. Все це повною мірою стосується і правового мислення, воно не повинно стояти на місці, а має стимулювати до розвитку суспільство. З огляду на це, стає зрозумілим наскільки сьогодні правознавцям важливо володіти сучасним, новим правовим мисленням, адже воно і є засобом подолання нинішньої кризи. Чимало оригінальних, актуальних нині поглядів на неюридичне мислення можна віднайти у