

ди як спосіб захисту особистих немайнових прав: проблеми та шляхи вирішення / Р. О. Стефанчук // Університетські наукові записки. – 2007. – № 1(21). – С. 70. **22.** *Постанова* Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику в справах про відшкодування моральної (немайнової) шкоди» від 31 березня 1995 року № 4 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/>.

УДК 346.3

О. В. ОПАНАСЕНКО

### СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПРАВА ОРЕНДОДАВЦЯ НА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА ПІСЛЯ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ: ПРОБЛЕМИ ПРАВОЗАСТОСУВАННЯ

*Здійснюється дослідження питання обрання належного способу захисту права орендодавця на повернення орендованого майна після припинення договору оренди в разі відмови орендаря від добровільного виконання даного договірною обов'язку. На підставі проведеного аналізу обґрунтовується неефективність застосування зобов'язально-правових засобів захисту в разі зазначеної недобросовісності орендаря та пропонується допускати можливість звернення до суду з позовами речового-правового характеру.*

**Ключові слова:** закінчення договору оренди, повернення об'єкта оренди, способи захисту прав орендодавця, зобов'язально-правові засоби, речово-правові засоби.

#### **Опанасенко Е.В. Способы защиты права арендодателя на возврат арендованного имущества после прекращения договора аренды: проблемы правоприменения**

*Проводится исследование вопроса избрания надлежащего способа защиты права арендодателя на возврат арендованного имущества после прекращения договора аренды в случае отказа арендатора от добровольного исполнения данного договорного обязательства. На основании проведенного исследования обосновывается неэффективность применения обязательственно-правовых средств защиты в случае указанной недобросовестности арендатора и предлагается допускать возможность обращения в суд с исками вещного-правового характера.*

**Ключевые слова:** окончание договора аренды, возврат объекта аренды, способы защиты прав арендодателя, обязательственно-правовые способы, вещно-правовые способы.

#### **Opanasenko Olena. Ways to protect the rights of the lessor to return the leased property after the termination of lease agreement: problems of law enforcement.**

*The article provides the research of the question of selection of the proper way to protect the right of the lessor to return the leased property after the termination of lease agreement term, in case of the lessee's refusal of voluntary compliance of this contractual obligation. On the basis of the given research an ineffectiveness of the obligatory means of protection in the case of the specified bad faith of the lessee is substantiated and an opportunity to permit to suit proprietary nature claims is offered.*

**Key words:** the termination of lease agreement term, return of the lease object, ways to protect the rights of the lessor, obligatory property means of protection of rights, means of protection of rights.

Одним з найпопулярніших видів господарської діяльності, завдяки своїм економічним властивостям, є здача майна в оренду. Сучасне господарсько-правове регулювання орендних відносин, в силу давності виникнення предмету правового регулювання, є одним з найрозвиненіших і повних; разом з тим, господарська діяльність з передачі майна в оренду містить і ряд проблемних аспектів, які дотепер не знаходять однозначного відображення у нормативно-правовому полі та правозастосовній практиці.

Серед таких аспектів вирізняється питання належного захисту прав орендодавця у разі невиконання орендарем свого обов'язку щодо повернення орендованого майна власнику після припинення договору оренди внаслідок закінчення строку дії останнього або з інших підстав. Попри однак визнання і законодавче закріплення права власника як сторони договору на примусове повернення майна з оренди, в даній ситуації недостатньо ефективна регламентація механізмів захисту такого права призводить до порушення інтересів орендодавця і ставить під загрозу отримання ним того, на що орендодавець розраховував, вступаючи в орендні відносини.

Як відомо, для захисту прав власника майна в судовому порядку в Цивільному кодексі України передбачені речово-правові та зобов'язально-правові способи (додатково до зазначених способів науковці також виділяють спеціальні способи<sup>1</sup>, або примусові позови та позови про відшкодування моральної шкоди<sup>2</sup> тощо, але ці засоби захисту не є об'єктом даного дослідження і в цій статті згадуватися не будуть). Отже, питання полягає в тому, які із вказаних засобів підлягають до застосування в разі необхідності примусового повернення майна власнику після закінчення строку дії договору у зобов'язальних за своєю сутністю відносинах оренди. Науково-теоретичний аналіз даного питання міститься у працях багатьох сучасних вчених-цивілістів. Зокрема, в процесі підготовки даної статті автором були досліджені правові позиції М. І. Брагінського та В. В. Вітрянського<sup>3</sup>, О. О. Отраднної<sup>4</sup>, А. Г. Яреми, В. Я. Карабаня, В. В. Кривенка та В. Г. Ротаня<sup>5</sup>, авторського колективу на чолі з І. В. Спасибо-Фатеевою<sup>6</sup> та ін. Разом з тим, відсутність єдиного підходу у правозастосовній практиці (що значно утруднює процес захисту своїх прав орендодавцями) обумовлює необхідність більш ґрунтовного дослідження даної проблеми.

Дослідження даного питання варто розпочати з розгляду способів юридичного захисту, які запропоновані сучасним господарським законодавством для відновлення прав орендодавця у разі описаної вище недобросовісності орендаря.

Відповідно до ч. 6 ст. 283 Господарського кодексу України від 16.01.2003 № 436-IV (далі – ГК України) до регулювання господарських відносин оренди застосовуються норми Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435-IV (далі – ЦК України) з урахуванням положень ГК України.

Зокрема, обов'язок орендаря повернути орендодавцеві об'єкт оренди, тобто, фактично передати орендоване майно у разі припинення договору оренди, належить до основних обов'язків орендаря і унормований ст. 785 ЦК України та зазвичай додатково передбачений умовами договору оренди.

Встановлення в ч. 2 ст. 785 ЦК України права наймодавця вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення у випадку, якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, є специфічним способом відповідальності несумлінного орендаря, юридичною функцією якого є покладання на останнього додаткових обов'язків з

ліквідації несприятливих наслідків (майнових втрат) орендодавця, спричинених порушенням договірною зобов'язання з боку контрагента.

В той же час, відповідно до ч. 1 ст. 622 ЦК України боржник, який сплатив неустойку і відшкодував збитки, завдані порушенням зобов'язання, не звільняється від обов'язку виконати зобов'язання в натурі, якщо інше не встановлено договором або законом. Отже, у даному разі для захисту свого порушеного права і відновлення фактичного панування над майном, належним йому на праві власності, орендодавець законодавчо наділений можливістю звернутися за присудженням до виконання орендарем порушеного договірною обов'язку в натурі (ст. 20 ГК України, ст. 16 ЦК України).

Змістом виконання обов'язку в натурі (т.з. реального виконання) як способу захисту цивільного права є те, що боржник за вимогою кредитора повинен реально виконати ті дії, які передбачені зобов'язанням між сторонами, в даному випадку – повернути у власність, передати індивідуально визначену річ (об'єкт орендних відносин) у володіння (фактичне тримання) кредитора.

У разі невиконання боржником обов'язку передати кредиторіві у власність або у користування річ, визначену індивідуальними ознаками, кредитор має право витребувати цю річ у боржника та вимагати її передання відповідно до умов зобов'язання (ст. 620 ЦК України).

Оскільки в даному випадку мова йде про виконання обов'язку за договором оренди, хоча і на підставі примусу суду, витребування речі від орендаря в такому контексті має на меті захист інтересів власника як учасника зобов'язальних відносин. Таким чином, захист і відновлення порушеного права орендодавця (власника майна) здійснюється через застосування зобов'язально-правового способу захисту.

В той же час, згідно положень існуючої правової системи вимога власника, який не володіє майном, повернути майно в натурі складає зміст віндикаційного позову, що належить до основних речово-правових способів захисту права власності (ст.ст. 387, 400 ЦК України). Але в сучасній юридичній науці домінує концептуальний підхід, згідно якого віндикаційний позов може має недоговорний характер і може бути заявлений лише за умови відсутності між сторонами договірних відносин. Так, наприклад, вчена-правознавець О. О. Отраднава зазначає: «Віндикаційний чи негаторний позов може бути застосований у тому випадку, коли власник вимагає повернення свого майна із чужого незаконного володіння, тобто володіння без будь-якої правової підстави або вимагає усунення незаконних перешкод у користуванні його власністю. В даному випадку наймач володіє майном на підставі договору оренди, а тому його обов'язок повернути майно в разі припинення договору майнового найму входить до поняття «зміст правовідносин», які виникають із договору найму. А отже, вимога наймодавця про повернення майна має кваліфікуватися як вимога про виконання свого обов'язку, що виник із договору майнового найму та має місце після його припинення»<sup>7</sup>. Зазначену правову позицію розділяють й інші фахівці у галузі права, зауважуючи про те, що «за умов альтернативи або конкуренції засобів захисту речової та зобов'язальної природи, вибір з огляду на прийняті в цивілістиці підходи повинен зупинитися на останніх»<sup>8</sup>; речово-правові засоби захисту підлягають до застосування лише в тих випадках, коли зобов'язання не порушено, а речове право порушено<sup>9</sup>.

Дискутуючи із зазначеними науковими висновками, можна зауважити, що, як відомо із загальної теорії права, поняття «зміст правовідносин» охоплює су-

купність суб'єктивних прав і юридичних обов'язків учасників даних правовідносин, які припиняються із настанням певних юридичних фактів. У ситуації, що розглядається, таким юридичним фактом, що припиняє «зміст правовідносин» оренди є факт припинення договору оренди.

В ст. 291 ГК України названі випадки припинення договору оренди, а також зазначено, що правові наслідки припинення договору оренди визначаються відповідно до умов регулювання договору найму ЦК України. Отже, після настання подій (вчинення дій), зазначених у ч. 2, 3 ст. 291 ГК України, продовження тримання орендарем майна орендодавця визначається як безпідставне в розумінні ст. 1212 ЦК України, оскільки підстава, на якій воно здійснювалося, відпала.

Звісно, в силу ч. 4 ст. 631 ЦК України закінчення строку договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії договору, тобто зберігається можливість застосування зобов'язально-правових способів захисту із настанням припинення договірних правовідносин.

Разом з тим, варто згадати про особливість сучасних орендних відносин, яка полягає в переході до орендаря на підставі договору оренди речового права на об'єкт оренди, а саме – права володіння орендованим майном<sup>10</sup>. Підстави припинення володіння визначені у ст. 399 ЦК України. Припинення договору, на підставі якого виникло володіння, серед таких підстав не названо, що є цілком логічним: адже виходячи із сучасного законодавчого визначення володіння як фактичного тримання речі в себе, воно не може припинитися із закінченням договору, в цьому разі воно лише видозмінюється – із законного (титульного) перетворюється на безтитульне, фактичне, недобросовісне. А припинитися володіння орендаря після припинення договору оренди (за умови фізичної наявності речі) може лише двома способами: шляхом добровільного повернення об'єкта оренди власнику (відмови від володіння), або шляхом примусового витребування майна власником.

Зазначені правові приписи дають підстави стверджувати, що орендодавець все-таки має право на використання ще й речового способу захисту проти несумлінного контрагента з метою повернення власного майна після закінчення строку дії орендного договору, а саме – заявлення в'їдникаційного позову. З цього приводу влучний висновок зробив провідний український правознавець О. А. Підпригора: «Витребувати своє майно (шляхом в'їдикації – прим. Авт.) власник має право тільки від незаконного володільця. Немає значення, яким чином володільець став володільцем такого майна. Підстава для заволодіння чужим майном може бути законною, наприклад, договір, але, як тільки відпала ця законна підстава (строк договору сплив, а володільець відмовляється повернути майно), володіння стає незаконним<sup>11</sup>.

Сукупний аналіз наведених вище наукових висновків та нормативно-правових положень чинного законодавства дає підстави зробити висновок про наявність на даний час у господарсько-правовому регулюванні орендних відносин певної конкуренції засобів захисту речової та зобов'язальної природи, що у свою чергу знижує ефективність судового захисту прав потерпілої сторони під час правозастосовного процесу.

За таких обставин в судовій практиці існує проблема, пов'язана з кваліфікацією (визначенням правильності предмету і правових підстав) позовних вимог орендодавців про витребування орендованого майна в орендаря після припинення договору оренди. Суди не мають одноманітної практики вирішення за-

значених судових спорів, що ускладнює вибір позивачами належного варіанту поведінки.

Звертаючись у таких ситуаціях до суду за відновленням свого порушеного права на майно, орендодавці подають позовні заяви з вимогами, які можуть кваліфікуватися судами як віндикаційний або негаторний позови, як позови про відновлення становища, яке існувало до порушення суб'єктивного права, позови про зобов'язання виконати певні дії, зокрема, передати річ власнику і оформити це документально, позови про виселення колишнього орендаря або про звільнення останнім приміщень, займаних ним без достатніх правових підстав, тощо. Відповідно, в якості правового обґрунтування заявлених позовних вимог позивачі-орендодавці посилаються на положення ст.ст. 216, 386, 387, 397-400, 620, 622, 785, 795, 1212 ЦК України.

Вирішуючи подібні спори, суди різних інстанцій часом доходять прямо протилежних висновків щодо підставності позовних вимог, нерідко навіть в межах однієї справи. Бракує одноманітності і у позиціях суду касаційної інстанції та Верховного суду України. Найчастіше причиною до відмови у задоволенні позовних вимог орендодавців стає зазначення про те, що обраний позивачем спосіб захисту порушеного права не відповідає вимогам чинного законодавства.

Варто було би повністю підтримати встановлений цивілістичною наукою пріоритет зобов'язально-правових засобів захисту прав сторони у договорі, але цього не дозволяють зробити проблеми, що виникають на стадії виконання відповідних судових рішень.

Адже звертаючись до господарського суду з позовними вимогами до орендаря про зобов'язання повернути орендоване майно з оренди з використанням зобов'язально-правових засобів захисту і відповідного способу формулювання предмету позову, позивач-орендодавець навіть за умови винесення рішення на його користь ризикує не отримати реального відновлення фактичного панування над власним майном, через юридичну конструкцію норм про виконання судових рішень, за якими боржник зобов'язаний особисто вчинити певні дії.

Так частинами 2, 3 ст. 75 Закону України «Про виконавче провадження» від 21.04.1999 № 606-XIV передбачено, що у разі невиконання зазначених вимог судового рішення даної категорії без поважних причин державний виконавець наділений повноваженнями лише накласти на боржника стягнення у вигляді штрафу відповідно до ст. 89 цього Закону та внести подання (повідомлення) правоохоронним органам для притягнення боржника до відповідальності згідно із законом, після чого державний виконавець виносить постанову про закінчення виконавчого провадження, яка затверджується начальником відділу, якому безпосередньо підпорядкований державний виконавець, і повертає виконавчий документ до суду чи іншого органу (посадової особи), що його видав. Очевидно, що вказані дії з примусового виконання рішення суду про зобов'язання повернути орендоване майно власнику не здатні забезпечити захист прав та охоронюваних законом інтересів власника-орендодавця.

Отже, в такій ситуації переважного значення набирає ефективність обраного способу захисту свого порушеного права на етапі звернення до суду. З метою забезпечити реальне поновлення панування над своєю власністю, фактично, а не лише юридично поновити своє порушене право, позивачі-орендодавці намагаються використовувати формулювання, характерні для вимог речово-правової природи.

Практика господарських судів засвідчує, що судові установи з розумінням ставляться до зазначеної вище проблеми. Аналізуючи останні судові рішення Вищого господарського суду України (далі – ВГСУ), видається, що відносний вихід із ситуації, що склалася (але лише у випадках, коли об'єктом оренди є нерухоме майно) знайдено у заявленні орендодавцем до орендаря позовної вимоги про виселення із займаних приміщень після припинення договору оренди. Вимога про виселення, на відміну від інших зобов'язально-правових вимог, не передбачає зобов'язання боржника особисто вчинити певні дії, а отже, її виконання не здійснюється в порядку ст. 75 Закону України «Про виконавче провадження».

Раніше господарськими судами висловлювалася позиція, згідно якої «такий спосіб захисту як «виселення» передбачений Житловим кодексом України, і стосується він лише жилих приміщень (ст.ст.109-117,157 ЖК України) та правовідносин, однією із сторін яких є виключно фізичні особи<sup>12</sup>. Згодом ВГСУ розглянув позовну вимогу про виселення в якості речово-правового способу захисту порушеного права<sup>13</sup> (у відповідних справах договори оренди були визначені як нікчемні або неукладені, отже договірних відносин між сторонами не існувало).

Натомість в інших постановках ВГСУ була висловлена правова позиція, згідно якої виселення є способом виконання обов'язку в натурі<sup>14</sup>. Варто зазначити, що даний правовий підхід розділяють і російські науковці М. І. Брагінський та В. В. Вітрянський<sup>15</sup>.

З метою уникнення випадку відмови в позові з підстави «невірного обрання засобу захисту» поширеними стали позови орендодавців про «витребування майна з чужого незаконного володіння, виселення та зобов'язання звільнити і повернути майно», тобто з поєднанням всіх можливих видів позовних вимог. Такі позови задовольняються частково – в частині виселення та зобов'язання звільнити майно. В частині витребування майна суди відмовляють в задоволенні позовних вимог, з огляду на те, що «такі вимоги ґрунтуються на невиконанні відповідачем договірної зобов'язання щодо повернення орендованого майна у зв'язку з припиненням дії договору оренди, а віндикаційний позов може бути пред'явлений лише у разі відсутності між позивачем та відповідачем зобов'язальних правовідносин»<sup>16</sup>. Отже, витребування не розцінюється судами як зобов'язально-правовий засіб захисту на підставі ст. 620 ЦК України.

В якості виключення варто зазначити про судові рішення у справі № 12/114/2011/5003, позовні вимоги у якій були сформульовані як «витребувати та зобов'язати повернути майно». Задовольняючи позовні вимоги повністю, Господарський суд Вінницької області встановив: «Оскільки відповідач не виконав своє зобов'язання щодо повернення орендованого обладнання, договір оренди закінчив свою дію і володіння майном з боку відповідача на даний час є неправомірним, суд вважає, що позовні вимоги про витребування майна на підставі ст. 387 ЦК України підлягають задоволенню»<sup>17</sup>. Із зазначеним висновком погодилися суди апеляційної<sup>18</sup> та касаційної<sup>19</sup> інстанцій.

З точки зору ефективності захисту правопорядку, було би доцільно у спорах з приводу повернення майна власнику після припинення договору оренди визначати пріоритетним доказування відсутності підстав до тримання майна відповідачем (як це, зокрема, було зроблено судами у справі № 12/114/2011/5003), в той час як за встановлення таких обставин порушене право позивача має підлягати повновленню у способи не заборонені законом безвідносно правової природи конкретного способу, обраного позивачем.

На підставі викладеного можна зробити наступні висновки. В сучасній українській правовій системі право орендодавця на витребування у орендаря орендованого майна після припинення договору оренди є законодавчо закріпленим і судовий захист такого права передбачений загальними положеннями про захист права власності (або про захист володіння, якщо орендодавець не є власником) та спеціальними нормами матеріального права про необхідність виконання зобов'язання в натурі. За умов конкуренції речово-правових та зобов'язально-правових засобів вибір орендодавця у випадку зазначеної недобросовісності орендаря має зупинятися на останніх. Разом з тим, недолік законодавчої бази вбачається у відсутності механізму ефективного виконання судових рішень про зобов'язання повернути майно з оренди, що спонукає власників майна уникати відповідних формулювань позовних вимог.

В даній ситуації вбачається, що способи захисту зобов'язальної природи, як-то виконання обов'язку в натурі, охоплюють широке коло конкретних дій, в т.ч. виселення, звільнення приміщення, передачу речі та навіть її витребування. З огляду на те, що примусовий спосіб повернення майна з оренди в нашій державі є розповсюдженим, а існуючі в цьому аспекті проблеми правозастосування опосередковано «заохочують» недобросовісне володіння і користування орендарем об'єктом оренди після припинення відповідного договору, є доцільним визначити позицію судової влади відповідними роз'ясненнями Пленуму Вищого господарського суду України, як таку, що найбільше відповідає засадам сучасного господарсько-правового регулювання орендних відносин і завданням господарського судочинства.

**1.** *Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців).* – Т. 5: Право власності та інші речові права / за ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х.: ФО-П Лисяк Л. С., 2011. – С. 545.

**2.** *Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця.* – К.: Юрінком Інтер, 2013. – Т. I. – С. 664.

**3.** *Брагинский М.И. Договорное право / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский.* – Кн. 2: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2000. – С. 474-475.

**4.** *Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика.* – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 383-384.

**5.** *Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України [В 4 т.] / А. Г. Ярема, В. Я. Карабань, В. В. Кривенко, В. Г. Ротань.* – Т. 1. – К.: А.С.К.; Севастополь: Ін-т юрид. дослідж., 2004. – С. 854-856.

**6.** *Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців).* – Т. 5: Право власності та інші речові права / за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – С. 556.

**7.** *Цивільне право України. Особлива частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика.* – С. 383-384.

**8.** *Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців).* – Т. 5: Право власності та інші речові права / За ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. – С. 556.

**9.** *Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України [В 4 т.] / А. Г. Ярема, В. Я. Карабань, В. В. Кривенко, В. Г. Ротань.* – Т. 1. – С. 854.

**10.** *Цивільне право України. Особлива частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика.* – С. 377.

**11.** *Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця.* – К.: Юрінком Інтер, 2013. – Т. I. – С. 669.

**12.** *Рішення Господарського суду Вінницької області від 28.02.2011 у справі № 15/261-07 [Електронний*

ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/13959977>. **13.** *Постанова* Вищого господарського суду України від 08.08.2011 у справі № 15/261-07 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/17662195>; *Постанова* Вищого господарського суду України від 02.07.2013 у справі № 5021/1460/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32223962>. **14.** *Постанова* Вищого господарського суду України від 10.09.2013 у справі № 18/3399/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/33431623>; *Постанова* Вищого господарського суду України від 11.11.2013 у справі № 910/3422/13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35332432>; *Постанова* Вищого господарського суду України від 06.11.2013 року у справі № 910/3430/13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35298911>. **15.** *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Цит. работа. – С. 475. **16.** *Постанова* Вищого господарського суду України від 11.11.2013 у справі № 910/3422/13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35332432>; *Постанова* Вищого господарського суду України від 06.11.2013 року у справі № 910/3430/13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35298911>. **17.** *Рішення* Господарського суду Вінницької області від 10.10.2012 у справі 12/114/2011/5003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26431728>. **18.** *Постанова* Рівненського апеляційного господарського суду від 18.12.2012 у справі № 12/114/2011/5003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28075247>. **19.** *Постанова* Вищого господарського суду України від 20.02.2013 у справі № 12/114/2011/5003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/29482231>.

УДК 347.13

**В. В. СТРАТІЙЧУК**

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕКИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

*Розглянуто сучасний стан розробки вітчизняної законодавчої бази у сфері іпотечних правовідносин, предметом яких виступають земельні ділянки. Досліджуються правові проблеми надання в іпотеку земель різного цільового призначення. Зроблено висновки, що вирішення актуальних проблем іпотеки земельних ділянок тісно пов'язане з вдосконаленням законодавчої бази. Низка нормативно-правових актів, що регулюють іпотечні правовідносини, потребують відповідних змін та доповнень.*

**Ключові слова:** іпотека, іпотечні правовідносини.

### **Стратийчук В.В. Правовое регулирование ипотеки земли в Украине**

*Рассмотрено современное состояние разработки отечественной законодательной базы в сфере ипотечных правоотношений, предметом которых выступают земельные участки. Исследуются правовые проблемы предоставления в ипотеку земель различного целевого назначения. Сделаны выводы, что решение актуальных проблем ипотеки земельных участков тесно связано с усовершенствованием законодательной базы. Ряд нормативно-правовых актов, регулирующих ипотечные правоотношения требуют соответствующих изменений и дополнений.*

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечные правоотношения.

---

© СТРАТІЙЧУК Вікторія Володимирівна – ад'юнкт кафедри цивільно-правових дисциплін Навчально-наукового інституту права і психології Національної академії внутрішніх справ України