

news/ministry/pidpisano-memorandum-pro-spivrobitnitstvo-mij-notarialnoyu-palatoyu-ukraini-ta-minyustom.

4. Повідомлення про перенесення дати проведення кваліфікаційного іспиту Вищою кваліфікаційною комісією нотаріату при Міністерстві юстиції України / Міністерство юстиції України: офіційний веб-портал. 2018. URL: <https://minjust.gov.ua/news/ministry/povidomlennya-pro-perenesennya-dati-provedennya-kvalifikatsiyogo-ispitu-vischoyu-kvalifikatsiyoyu-komisieyu-notariatu-pri-ministerstvi-yustitsii-ukraini-23833>.

5. Порядок допуску осіб до складання кваліфікаційного іспиту та проведення кваліфікаційного іспиту Вищою кваліфікаційною комісією нотаріату: затверджено наказом Міністерства юстиції України від 28.07.2011 р. № 1905/5. Офіційний вісник України. 2011. № 60. Ст. 2421.

6. Український нотаріат хочуть реформувати відповідно до європейських стандартів. Лойер: інформаційний веб-портал. 2018. URL: <http://loyer.com.ua/uk/ukrayinskij-notariat-hochut-reformuvati-vidpovidno-do-yevropejskih-standartiv>.

УДК 347.27

ЦВІГУН І.М.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ ЧИ НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ ІПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

У статті розглянуто особливості відповідальності за договором іпотеки земельної ділянки. Проаналізовані чинне національне законодавство та наукові дослідження з обраної проблематики. Зроблено ґрунтовний аналіз та висновки, що мають як теоретичне, так і практичне значення, в контексті дослідження правової природи відповідальності за невиконання або неналежне виконання договору іпотеки земельної ділянки.

Ключові слова: відповідальність, договір іпотеки земельної ділянки, іпотекодавець, іпотекодержатель, невиконання чи неналежне виконання договору іпотеки.

В статье рассмотрены особенности ответственности по договору ипотеки земельного участка. Проанализированы действующее национальное законодательство и научные исследования по выбранной проблематике. Сделаны тщательный анализ и выводы, имеющие как теоретическое, так и практическое значение, в контексте исследования правовой природы ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора ипотеки земельного участка.

Ключевые слова: ответственность, договор ипотеки земельного участка, ипотекодатель, ипотекодержатель, неисполнение или ненадлежащее исполнение договора ипотеки.

The article deals with the peculiarities of responsibility by a mortgage agreement for a land plot. The current national legislation and scientific research on the chosen problem are analyzed. In the context of studying the legal nature of responsibility for non-fulfillment or improper performance of the land mortgage contract, a thorough analysis and conclusions with theoretical and practical significance have been conducted.

Key words: responsibility, mortgage right for a land plot, pledgor, non-fulfillment or improper performance of a mortgage agreement.

Вступ. Належне виконання умов договору, в тому числі й договору іпотеки земельної ділянки, є одним зі способів припинення зобов'язання за цивільним законодавством України. Договори іпотеки земельної ділянки, як і будь-які інші цивільні правовідносини, перебувають у постійній динаміці. Кінцевою стадією функціонування зобов'язання за цим договором є його припинення. Якість та ефективність договору іпотеки земельної ділянки безпосередньо залежить від порядку, підстав та умов, визначених у ньому, що спричиняє певні правові наслідки для його сторін. У разі невиконання або неналежного виконання договору іпотеки земельної ділянки, згідно з чинним законодавством, настає відповідальність сторін. Досліджувана проблематика має свої особливості, зумовлені особливостями його предмета, та потребує ґрунтовного вивчення.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження правової природи відповідальності сторін за невиконання або неналежне виконання договору іпотеки земельної ділянки.

Результати дослідження. Питання цивільно-правової відповідальності за договором неодноразово було предметом наукових праць таких вчених: О. Дзера, Ю. Басін, С. Бервено, В. Борисова, С. Братусь, С. Алексєєв, В. Вітрянський, В. Грибанов, О. Іоффе, О. Дмитрієва, В. Косак, Н. Кузнєцова, І. Кучеренко, В. Луць, Р. Майданик, М. Брагінський, Г. Матвєєв, О. Мережко, П. Недбайло, О. Підпригора, Т. Боднар та ін. Водночас відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов договору іпотеки земельної ділянки є малодослідженим явищем. Це зумовлює актуальність з'ясування особливостей відповідальності іпотекодержателя та іпотекодавця за чинним законодавством України, у разі невиконання або неналежного виконання договору іпотеки земельної ділянки.

Як зазначає О. Сідей, дослідження договірної відповідальності неможливе без розуміння цивільно-правової відповідальності загалом [1, с. 159]. За загальним правилом, у цивілістичній доктрині під цивільно-правовою відповідальністю розуміють обов'язок особи нести передбачені нормами права негативні наслідки за вчинення правопорушення.

Свого часу О. Іоффе цивільно-правову відповідальність тлумачив, насамперед, як санкцію за правопорушення, наслідок, встановлений у законі на випадок його порушення [2, с. 208].

Р. Майданик вказує, що цивільно-правова відповідальність як правова категорія розуміється «як застосування до правопорушника у випадку здійснення протиправних дій або бездіяльності передбачених договором чи законом заходів державного примусу у вигляді додаткових цивільно-правових обов'язків майнового характеру (санкцій)» [3, с. 124].

Інші вчені акцентують на тому, що цивільно-правова відповідальність є відповідальністю правопорушника перед потерпілим, а не перед державою чи органами державної влади [4, с. 214].

У Законі України «Про іпотеку» чітко закріплені випадки відповідальності сторін за невиконання чи неналежне виконання договору іпотеки земельної ділянки. Аналіз чинного законодавства з цього приводу дає підстави виокремити аспекти, що мають значення для розуміння змісту та суті відповідальності сторін за невиконання чи неналежне виконання договору іпотеки земельної ділянки.

По-перше, відповідальність іпотекодавця може передбачати як стягнення збитків іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки, так і за рахунок іншого майна іпотекодавця. Але конструкція норм ст. 12 в Законі України «Про іпотеку» передбачає, що звернення стягнення на предмет іпотеки або навіть дострокове виконання договору іпотеки є, швидше за все, правом іпотекодержателя, а не законодавчо визначеним імперативом. Це означає, що іпотекодавець, своєю чергою, захищаючи власні права, але не відмовляючись від відшкодування збитків, завданих неналежним виконанням або невиконанням договору іпотеки, може в судовому порядку обстоювати позицію щодо звернення такого стягнення на інше майно належне йому на праві власності.

По-друге, дострокове виконання основного зобов'язання як форма відповідальності за договором іпотеки передбачає звернення стягнення на предмет іпотеки. Внаслідок того, що строк вимоги за основним зобов'язанням не настав його дострокове виконання передбачається шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, оскільки майновий стан боржника не відповідає повною мірою вимогам кредитора. Така ситуація є логічною, враховуючи, що термін виконання зобов'язання для того і встановлюється доволі тривалим, оскільки на конкретний момент часу всієї суми коштів, необхідних для задоволення вимоги кредитора з урахуванням додаткових рентних платежів (відсотків, комісій за використання кредитних коштів тощо), у боржника фізично немає.

По-третє, відповідальність іпотекодержателя за невиконання або неналежне виконання умов договору іпотеки земельної ділянки має майновий характер, оскільки передбачає обов'язок відшкодування завданих іпотекодавцю або третім особам збитків. Натомість відповідальність іпотекодавця може мати і немайновий характер – обов'язок вчинити дії за основним зобов'язанням.

По-четверте, Закон України «Про іпотеку» передбачає наявність чітких, але, на нашу думку, невичерпних умов настання відповідальності іпотекодержателя та іпотекодавця, що потребує розробки [5]. Так, відповідальність іпотекодержателя виникає за умови: порушення вимоги щодо обов'язкового письмово 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 порядку становлення ціни продажу земельної ділянки. Своєю чергою, відповідальність іпотекодавця за Законом України «Про іпотеку» не може характеризуватися такою чіткою детермінацією умов її настання. Закон містить лише загальну конструкцію «за порушення обов'язків, встановлених іпотечним договором» [5], однак така загальність фактично унеможливує притягнення іпотекодавця до відповідальності за договором саме іпотеки.

Саме тому є потреба доповнити ст. 18 Закону України «Про іпотеку» частиною шостою наступного змісту:

«Іпотекодавець та іпотекодержатель несуть відповідальність за невиконання чи неналежне виконання договору іпотеки. У разі, якщо предметом договору іпотеки виступає земельна ділянка, відповідальність іпотекодавця за невиконання чи неналежне виконання такого договору може передбачати настання права у іпотекодержателя на вимогу дострокового виконання основного зобов'язання. При цьому у разі заявлення такої вимоги про дострокове виконання основного зобов'язання та неспроможності виконати його боржником, в іпотекодержателя не виникає права на дострокове звернення стягнення на предмет договору іпотеки, яким є земельна ділянка».

Така правова конструкція є цілком логічною через велику економічну цінність та вартість земельної ділянки і її незіставність з обсягом прав та обов'язків, які можуть бути порушені іпотекодавцем у процесі виконання договору іпотеки. Крім того, пред'явлення дострокової вимоги про виконання основного зобов'язання не передбачає настання строку виконання договору іпотеки земельної ділянки.

На цій підставі логічно, що, враховуючи неординарність такої дострокової вимоги щодо земельної ділянки, доцільним вважається забезпечення прав іпотекодавця, який є власником земельної ділянки та наділення його можливостями щодо виконання договору іпотеки такого специфічного предмета у встановлений у ньому строк. Право вимагати виконання основного зобов'язання через порушення умов договору іпотеки повинно бути реалізовано, враховуючи інтереси іпотекодавця. І якщо дострокове виконання вимог за основним зобов'язанням неможливе або ускладнене, то іпотекодержатель, на наше переконання, зобов'язаний дати змогу іпотекодавцю повноцінно скористатися строком на виконання основного зобов'язання, враховуючи цінність та ризики для нього втрати земельної ділянки, що може бути єдиним джерелом отримання для нього доходів.

Такий висновок повною мірою зіставний з основними принципами юридичної відповідальності: гуманності, обґрунтованості та доцільності. І при цьому не порушуються принципи невідворотності (звернення стягнення за рахунок предмета іпотеки настане після спливу повноцінного строку договору основного зобов'язання) та обов'язковості (звернення стягнення відбувається незалежно від статусу іпотекодавця) настання відповідальності.

Аналізуючи різновиди відповідальності за неналежне виконання умов договору іпотеки варто звернути увагу і на ще одну їх особливість – всі вони мають яскраво виражений цивільно-правовий характер та стосуються відшкодування збитків, завданих не лише сторонам цього договору, але і третім особам, що зацікавлені в предметі іпотеки. Однак практична реалізація деяких видів відповідальності, що застосовується до договору іпотеки саме земельної ділянки, є дійсно ускладненою.

Це, насамперед, стосується дострокового виконання основного зобов'язання на вимогу іпотекодержателя, а в разі його невиконання – звернення стягнення на предмет іпотеки у разі порушення іпотекодавцем свого обов'язку щодо збереження чи страхування земельної ділянки, яка є предметом іпотеки. Справа в тому, що обов'язок зі збереження природних властивостей та корисних якостей земельної ділянки прямо передбачено земельним законодавством. Так, в ст. 91 та 96 ЗК України зазначено, зокрема, що власники та землекористувачі зобов'язані: «забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням; додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; своєчасно сплачувати земельний податок; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем; за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником

земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф» [6].

Наведене вище повною мірою відображає зміст прав та обов'язків суб'єктів відносин іпотеки з приводу збереження земельної ділянки, рівня родючості ґрунтів, цілісності поверхневого ґрунтового шару тощо. Тобто створення умов для використання земельної ділянки тривалий час навіть після сплину строку договору іпотеки. Наведений комплекс дій, який визначений у земельному законодавстві, розпочинає свій перебіг одразу з оформленням права власності або іншого речового права на земельну ділянку і не може бути відділений від неї. Враховуючи той факт, що відносини іпотеки є похідними від основного зобов'язання, а земельна ділянка як предмет іпотеки вже має свого титульного власника на момент переходу в іпотеку, то цілком логічно, що обов'язки такого власника вже мають виконуватися незалежно від додаткового дублювання їх у договорі іпотеки.

Певним винятком може бути лише обов'язок щодо страхування земельної ділянки. ЗК України не передбачає обов'язкового страхування земельної ділянки як об'єкта нерухомості. Однак таке страхування є обов'язковим відповідно до договору іпотеки. Так, ст. 12 Закону України «Про іпотеку» прямо передбачена можливість притягнення іпотекодавця до відповідальності через недотримання свого обов'язку щодо страхування предмета іпотеки. Розглядаючи як предмет земельну ділянку, варто звернути увагу на порядок здійснення страхування від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, що додаються. Цей порядок затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 06.04.2011 р. № 358 «Про затвердження Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування», відповідно до ч. 12 якої страховими ризиками стосовно земельної ділянки можуть бути «стихійне лихо; пожежа (у випадку доведення шкоди завдану родючості поверхневого шару ґрунтів); вибух; падіння пілотованих літальних об'єктів, їх частин, вантажу та багажу, що ними перевозяться, а також розливання палива; аварії в системах тепло-, водо-, газопостачання, в електричних мережах, виробничі аварії (зокрема, розповсюдження хвилі токсичних газів і парів, витікання агресивних речовин)» [7]. Однак варто акцентувати на тому, що цей порядок не виділяє окремі страхові випадки, які можуть прямо стосуватися земельної ділянки. Натомість він ґрунтується на низці специфічних нормативно-правових актів, в яких ці випадки відображені як елементи оцінки дійсної вартості земельної ділянки.

Аналіз змісту нормативно-правових актів (зокрема Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [8], Закону України «Про оцінку земель» [9], Постанови Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11.10.2002 р. № 1531 [10], якою затверджена відповідна методика оцінки, Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442 [11]) дає змогу встановити низку страхових випадків, настання яких можуть призвести до пошкодження земельної ділянки, переданої в іпотеку, а тому потребують її страхування.

З огляду на наведене вище, вбачається за доцільне п. 12 Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 06.04.2011 р. № 358 доповнити такими абзацами:

- «вплив ґрунтових вод, у тому числі зміна їх рівня до небезпечного для господарського використання земельної ділянки, що призвів до порушення цілісності поверхні ґрунту та/або суттєво вплинув на якість ґрунтів;
- проведення меліоративних та інших робіт, що пов'язані з фізичним впливом на поверхневий шар ґрунту на земельних ділянках, які не належать страхувальнику та розміщених поряд із застрахованим майном, якщо такі дії призвели до пошкодження родючості ґрунтів застрахованої земельної ділянки;
- витік шкідливих речовин на земельну ділянку або випадіння шкідливих опадів під будь-яким техногенним впливом, в тому числі вплив радіації;
- пошкодження родючості ґрунтів внаслідок зловживання третіми особами правом земельного сервітуту».

Наведені страхові випадки є цілком актуальними із точки зору техногенної діяльності людини та на рівень наближення земель сільськогосподарського призначення до промислових об'єктів та зон промисловості. Доповнення Постанови Кабінету Міністрів України від 06.04.2011 р. № 358 вказаними страховими випадками матиме і ще одне практичне призначення – суттєво

розширить можливості доказування стороною договору іпотеку ступінь порушення іншою стороною, на яку покладено обов'язок страхування предмету іпотеки, своїх зобов'язань за договором іпотеки.

На підтвердження важливості розширення та більш чіткого визначення страхових випадків говорить і судова практика. Тут навіть можна говорити про її відсутність, оскільки судові спори про розірвання договору іпотеки земельної ділянки через недотримання іпотекодавцем свого обов'язку щодо страхування земельної ділянки або відшкодування шкоди завданої в такому разі іпотекодержателю є настільки поодинокими, що становлять, скоріше, виключення, ніж правило. Натомість звертає на себе увагу судова практика, яка склалася у зобов'язальних відносинах із приводу земельної ділянки та її страхування від псування та втрати корисних властивостей. Щоправда, такий спір стосувався відносин оренди, але правова позиція, викладена Вищим господарським судом України в постанові від 06.02.2017 р. по справі № 909/932/15, є надзвичайно цікавою та важливою.

Суть спору полягає у розірванні договору оренди земельної ділянки на вимогу орендодавця у зв'язку із невиконанням орендарем обов'язку зі страхування земельної ділянки. Досліджуючи обставини справи, суд дійшов висновку: «Дострокове розірвання договору, предметом якої є земельна ділянка, можливе на вимогу однієї із сторін в разі такого невиконання своїх обов'язків другою стороною, що є істотним, тобто завдає іншій стороні такої шкоди, яка унеможливує та/або значною мірою перешкоджає досягненню нею цілей договору. Оцінка порушення договору як істотного здійснюється судом відповідно до критеріїв, що встановлені вказаною нормою. Оціночне поняття істотності порушення договору законодавець розкриває за допомогою терміна «значної міри» позбавлення сторони того, на що вона розраховувала у разі укладення договору. Істотність порушення визначається виключно за об'єктивними обставинами, що склалися у стороні, яка вимагає розірвання договору» [12].

У разі відносин іпотеки земельної ділянки «значна міра» – це оціночне поняття, яке зставляє очікуваний від звернення стягнення на таке майно результат із втратами іпотекодержателя як кредитора за основним зобов'язанням внаслідок його невиконання боржником. Якщо подивитися на запропонований нами перелік доповнень страхових випадків, то можна зробити висновок, що неналежне виконання іпотекодавцем свого обов'язку щодо старування земельної ділянки як предмета договору іпотеки від таких ризиків, у разі їх настання не лише суттєво пошкодить корисні властивості зокрема ґрунтів, але може взагалі призвести до вилучення земельної ділянки із цивільного обороту, якщо вона отримає статус забрудненої території.

Наведене дає підстави для формування проміжного висновку, що відповідальність за порушення обов'язків щодо збереження чи страхування земельної ділянки, яка є предметом іпотеки, є цілком реальним способом забезпечення іпотекодержателем своїх прав та законних інтересів.

Варто звернути увагу й на інший вид відповідальності за невиконання або неналежне виконання іпотекодержателем умов договору іпотеки, яким є відшкодування ним на користь третіх осіб та й на користь іпотекодавця різниці між ціною продажу предмета іпотеки та звичайною ціною на нього у разі порушення іпотекодержателем умови щодо встановлення ціни продажу земельної ділянки, яка є предметом іпотеки, на рівні, не нижчому за її звичайну ціну. За своєю сутністю такий вид відповідальності прирівнюється до відшкодування збитків, оскільки внаслідок продажу земельної ділянки за ціною, нижчою від її реальної вартості та дійсної ціни, іпотекодержатель у найкоротші строки здатен задовольнити витрати від невиконання основного зобов'язання боржником. Натомість інші сторони відносин із приводу такої земельної ділянки і її власник, який виступає у статусі іпотекодавця, втрачають змогу отримати надлишок коштів як різницю між ринковою ціною земельної ділянки та розміром забезпечення за основним зобов'язанням.

Визначення вартості предмета іпотеки, шляхом якої передбачається задоволення іпотекодержателем своїх вимог за основним зобов'язанням не є обов'язковою умовою договору іпотеки. Так само не врегульовано і момент її визначення, а також спосіб підтвердження такої вартості. Положення ч. 6 ст. 38 Закону України «Про іпотеку» передбачають настання аналізованого виду відповідальності у разі встановлення ціни, нижчої за визначену за згодою з іпотекодавцем або нижчої від встановленої на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності. При чому варто уточнити момент визначення ціни предмету іпотеки, оскільки звичайна ціна – це ціна на конкретний момент часу. Але визначення ціни земельної ділянки в момент укладання договору іпотеки або внаслідок проведення її оцінки, до речі, релевантність якої не може перевищувати пірвоку, ставить під сумнів механізм притягнення іпотекодержателя до відповідальності.

Для усунення цієї неузгодженості доцільно ч. 6 ст. 38 Закону України «Про іпотеку» вилучити в такій редакції:

«Ціна продажу предмета іпотеки встановлюється на дату продажу предмету іпотеки за згодою між іпотекодавцем і іпотекодержателем або на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності, зробленої не пізніше ніж за місяць до продажу предмета іпотеки, на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна. У разі невиконання цієї умови іпотекодержатель несе відповідальність перед іншими особами згідно з пріоритетом та розміром їх зареєстрованих прав чи вимог та перед іпотекодавцем в останню чергу за відшкодування різниці між ціною продажу предмета іпотеки та звичайною ціною на нього».

Наведене дає підстави стверджувати, що додавання часового елементу суттєво підвищить утилітарність самої норми, оскільки позбавить можливості іпотекодержателя для зловживання моментом встановлення ціни на предмет іпотеки.

Ще одним специфічним видом відповідальності за невиконання або неналежне виконання договору іпотеки є обов'язок іпотекодавця відшкодувати збитки, завдані порушенням законодавчо встановленої 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 будь-якій особі-покупцеві за 30 днів до укладення такого договору.

Цей обов'язок походить від об'єктивної можливості продовження використання земельної ділянки за її господарським призначенням навіть після передачі її в іпотеку. Таке використання, зокрема, може мати форму оренди земельної ділянки з веденням на ній сільськогосподарської діяльності чи іншого способу господарювання. Відповідно до ст. 777 ЦК України «наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання» [13]. Ця норма на пряму кореспондує із положеннями ч. 1 ст. 38 Закону України «Про іпотеку», яка визначає обов'язок іпотекодержателя повідомити зацікавлені сторони про намір подальшого розпорядження земельною ділянкою через виконання договору іпотеки шляхом звернення стягнення за основним зобов'язанням на предмет іпотеки.

У такому разі саме орендар такої земельної ділянки (у разі його наявності) має переважне право перед іншими суб'єктами на купівлю цієї ділянки або укладення іншого цивільно-правового договору. Природа такого обов'язку має цивільно-правовий характер. А тому і відповідальність втілюватиметься в обов'язку відшкодувати іпотекодержателем завдані в такий спосіб збитки третім особам, чий права були порушені. Разом із тим, крім відшкодування збитків, орендар земельної ділянки, яка була предметом іпотеки та з порушенням процедури була передана іншим особам, із метою задоволення своїх вимог іпотекодержателем за основним зобов'язанням отримує право звернутися до суду з метою визнання такого договору протиправним та поновлення свого порушеного переважного права на викуп земельної ділянки.

Висновки. Відповідальність за невиконання або неналежне виконання договору іпотеки земельної ділянки виникає як в іпотекодавця, так і в іпотекодержателя. Іпотекодавець несе відповідальність за порушення обов'язків щодо збереження чи страхування земельної ділянки, яка є предметом іпотеки, порушення обов'язку відшкодування іпотекодержателю витрат, понесених ним у зв'язку із вжиттям заходів щодо збереження та страхування предмета іпотеки. Своєю чергою, 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 встановлення ціни продажу земельної ділянки, яка є предметом іпотеки за згодою між іпотекодавцем і іпотекодержателем або на підставі оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності на рівні, не нижчому за звичайні ціни на цей вид майна.

Список використаних джерел:

1. Сідей О.В. Відповідальність за невиконання або порушення умов договору. Наше право. 2014. № 3. С. 159–161.
2. Иоффе О.С. Избранные труды. В 4 т. СПб, 2003. Т. 1. 572 с.
3. Майданик Р.А. Цивільно-правова відповідальність // Юридична відповідальність: проблеми виключення та звільнення / Колектив авторів, відп. ред. Ю.В. Баулін. Донецьк: ПП «ВД «Кальміус», 2013. С. 86–147.

4. Ківалова Т.В. Цивільно-правова недоговорна відповідальність як вид юридичної відповідальності. Про українське право. Правова відповідальність. Часопис кафедри теорії та історії держави і права Київ. нац. ун-ту імені Тараса Шевченка / За ред. І.А. Безклубого. К., 2010. Час. У. С. 207–216.

5. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15/>.

6. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/>.

7. Про затвердження Порядку і правил обов'язкового страхування предмета іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування: Постанова Кабінету Міністрів України від 06.04.2011 р. № 358. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/358-2011-%D0%BF>.

8. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2001. N 47. Ст. 25.

9. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2004. N 15. Ст. 229.

10. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Кабінет Міністрів України; Постанова, Методика від 11.10.2002 р. № 1531. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>.

11. Про затвердження Національного стандарту N 2 «Оцінка нерухомого майна»: Кабінет Міністрів України; Постанова, Стандарт від 28.10.2004 р. № 1442. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>.

12. Постанова Вищого господарського суду України у справі № 909/932/15 від 06.02.2017 р. URL: reyestr.court.gov.ua/.

13. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/>.

УДК 347.1

ЦЮРА В.В.

НЕНАЛЕЖНЕ ЗДІЙСНЕННЯ ДОГОВІРНОГО ПРЕДСТАВНИЦТВА ТА ЙОГО ПРАВОВІ НАСЛІДКИ

У статті досліджені основні доктринальні та правозастосовні проблеми неналежного здійснення договірного представництва у цивільному праві. Проведено аналіз праць вчених-юристів різних періодів і на його основі зроблено висновок про сутність дій, якими порушуються представницькі повноваження, а також про наслідки вчинення таких дій. Виділено основні види неналежного здійснення представництва. Особливу увагу присвячено питанням перевищення повноваження, під яким розуміється довільне збільшення представником обсягу прав на вчинення правочинів, встановленого або вказівками особи, яку представляють, або нормами права. Окремо приділено увагу неналежному здійсненню представницьких повноважень, а також питанням істотного та неістотного неналежного виконання таких повноважень.

Ключові слова: представник, довіритель, представницькі повноваження, представницькі відносини, неналежне виконання повноважень, перевищення повноважень.

© ЦЮРА В.В. – доктор юридичних наук, доцент, доцент кафедри цивільного права (Київський національний університет імені Тараса Шевченка)