

БАГАТОРІЧНІ НАСАДЖЕННЯ ЯК ОБ'ЄКТ ІПОТЕЧНОГО ПРАВОВІДНОШЕННЯ

Відповідно до Закону України «Про іпотеку» предметом іпотеки може бути об'єкт нерухомого майна, який належить іпотекодавцю на праві власності і на нього може бути звернуто стягнення. Відповідно для того, щоб багаторічні насадження могли виступати об'єктом іпотеки вони повинні бути нерухомими об'єктами. Самостійним предметом іпотеки вказаний закон багаторічні насадження не визначає.

Зокрема, слід визначитися з тим, що являє собою багаторічне насадження? На жаль, чинне законодавство України не містить визначення багаторічних насаджень, що додає складнощів при вирішенні питання їх іпотеки. В Українській радянській енциклопедії (1977 р.) під багаторічними насадженнями розуміються рослини, що живуть більше як два вегетативні періоди.

Що стосується віднесення певного об'єкта до нерухомості, у тому числі і багаторічних насаджень, то основним критерієм є втрата їх якісних і функціональних характеристик при переміщенні в інше місце. Мабуть, не буде перебільшенням сказати, що будь-яке дерево, кущ — багаторічне насадження можна перемістити в інше місце без втрати його якостей. Крім того, для того щоб певний об'єкт юридично можна було визнати нерухомим, крім фізичної складової, повинна бути наявна ще юридична складова (державна реєстрація). Права на об'єкт нерухомості повинні бути зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Проте, державна реєстрація таких об'єктів як багаторічні насадження вказаним законом не передбачена, що виключає можливість визнання їх нерухомим об'єктами. Але, якщо навіть припустити таку реєстрацію багаторічних насаджень як об'єктів, то постає багато запитань, зокрема: як здійснювати реєстрацію прав на такі об'єкти, що може слугувати правовстановлюючим документом тощо?

Якщо багаторічні насадження, як такі, не є нерухомими об'єктами, то який же їх правовий режим, в тому числі і в заставних правовідносинах?

Частина 3 ст. 373 ЦК України визначає, що право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться. Також аналіз норм глави 11 «Землі лісогосподарського призначення» Земельного кодексу України дає підстави стверджувати, що об'єктом зобов'язальних правовідносин є не багаторічні насадження, а саме земельні ділянки, на яких вони знаходяться. Тому, виходячи з вищезазначених положень ЦК України та Земельного кодексу України, об'єктом іпотеки є не багаторічні насадження, а земельні ділянки, на яких вони знаходяться. Зокрема, коли земельна ділянка передається в іпотеку, вона підлягає обов'язковій експертній грошовій оцінці (ст. 13 Закону України «Про оцінку земель»). У самій Методиці експертної грошової оцінки земельних ділянок, яка регламентує проведення такої оцінки, зазначається, що вартість земельних ділянок, у межах яких знаходяться багаторічні насадження, визначається як вартість поліпшених земельних ділянок (пункти 5, 16, 19). З вищевикладеного випливає, що багаторічні насадження при оцінці земельної ділянки як предмета іпотеки визначаються як її невід'ємні складові — поліпшення земельної ділянки.

Отже, багаторічні насадження не можуть виступати самостійним об'єктом іпотеки. Іпотеку багаторічних насаджень слід розглядати з точки зору іпотеки земельної ділянки, на якій вони знаходяться.

До договору іпотеки багаторічних насаджень повинна обов'язково додаватися копія кадастрового плану земельної ділянки, на яких вони знаходяться, а також якщо це необхідно, за погодженням сторін, достатній для ідентифікації опис багаторічних насаджень, їх кількість та місце розташування. Також в договорі іпотеки повинні бути вирішені питання щодо вирубки багаторічних насаджень та право застави на плоди, продукцію та доходи, одержані від використання багаторічних насаджень (наприклад, фруктових дерев або виноградних кущів тощо). Так, відповідно до ч. 3 ст. 576 ЦК України право застави, за загальним правилом, на плоди, продукцію та доходи, одержані від використання заставленого майна (багаторічних насаджень) не поширюється, якщо інше не буде встановлено договором іпотеки.

НАЦІОНАЛЬНА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ УКРАЇНИ
імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА

**Матеріали «круглого столу»,
присвяченого пам'яті професора
Чингізхана Нуфатовича Азімова**

23 грудня 2010 р.

Харків
«Право»
2011

Відповідальний за випуск проф. *В. І. Борисова*

Актуальні проблеми цивільного права : матеріали «круглого столу», присвяч. пам'яті проф. Чингізхана Нуфатовича Азімова, м. Харків, 23 груд. 2010 р. / Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. – Х. : Право, 2011. – 232 с.

23 грудня 2010 року кафедрами цивільного права № 1 і № 2 Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого вдруге проведено «круглий стіл» «Актуальні проблеми цивільного права», присвячений пам'яті професора, доктора юридичних наук, члена-кореспондента АПрН України Чингізхана Нуфатовича Азімова.

Цей захід був започаткований у 2009 році і з того часу традиційно у грудні збирає науковців не тільки Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого, а й науковців інших вузів, зокрема Національного університету внутрішніх справ (м. Харків), Харківського національного університету ім. В. Н. Каразіна, Національного університету державної податкової служби України, Бердянського університету менеджменту і бізнесу, Кримського юридичного інституту Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого, Інституту приватного права і підприємництва АПрН України, практичних працівників — суддів, нотаріусів, юрисконсультів, спеціалістів у сфері інтелектуальної власності.

До збірника увійшли тези доповідей і повідомлень учених, практикуючих юристів, представників судових органів, а також аспірантів і здобувачів.

Видання адресоване науковим співробітникам, аспірантам, викладачам юридичних факультетів вищих навчальних закладів, а також працівникам суду, адвокатури, органів юстиції, практикуючим юристам, іншим особам, які вивчають і застосовують цивільне та господарське законодавство.

ББК 67.9(4УКР)304