

## **ДЕЯКІ ПИТАННЯ ІПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

### **Ходико Ю. Є., Деякі питання іпотеки земельних ділянок**

*У статті автором розглядається питання іпотеки земельних ділянок. Проаналізовано українське законодавство, наукові дослідження, зроблені ґрунтовні висновки, які мають як теоретичне, так і практичне значення щодо окресленого питання.*

**Ключові слова:** іпотека, земельна ділянка, іпотека земельних ділянок

### **Ходыко Ю. Е., Некоторые вопросы ипотеки земельных участков**

*В статье автором рассматриваются вопросы ипотеки земельных участков. Проанализировано украинское законодательство, научные исследования, сделаны основательные выводы, которые имеют как теоретическое, так и практическое значение относительно указанного вопроса.*

**Ключевые слова:** ипотека, земельный участок, ипотека земельных участков

### **Khodyko Y. E., Some question land plot mortgage**

*In the article the author examines a question of land plot mortgage. The Ukrainian legislation, historical and foreign experience analyse in relation to the outlined question. Proposed introduction of amendments to existing legislation.*

**Key words:** mortgage, land plot, land plot mortgage

У сучасних умовах особливої актуальності набувають питання іпотеки земельних ділянок з огляду на те, що в Україні проведено реформування відносин власності на землю, запроваджено приватну власність на земельні ділянки сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, відбувається поступове формування первинного і вторинного ринків землі, встановлення особливого характеру прав на нерухоме майно.

Метою даної статті буде дослідження деяких актуальних питань іпотеки земельних ділянок з даної проблематики на засадах наукової обґрунтованості та практичній доцільності.

Об'єктом іпотечних правовідносин можуть виступати як одна, так і декілька земельних ділянок, розташованих у межах території України.

Для того, щоб земельна ділянка могла виступати об'єктом іпотеки вона повинна відповідати умовам, які пред'являються до предмета договору іпотеки (ч. 1 ст. 5 Закону України «Про іпотеку»). Однією з таких умов є те, що об'єкт, який передається в іпотеку, повинен бути у встановленому законом порядку виділений у натурі як окремий об'єкт права власності. Індивідуалізація землі і виникнення її як юридичного об'єкта – земельної ділянки відбувається шляхом встановлення її розміру, розташування та реєстрація у складі державного реєстру земель – державному земельному кадастрі. Для того щоб земельна ділянка, мала можливість виступати як предмет цивільно-правових правочинів (у тому числі і договору іпотеки), вона має бути зареєстрована в земельному реєстрі з наданням їй відповідного кадастрового номера. Отже, розмір та кадастровий номер земельної ділянки, яка передається в іпотеку, повинні бути істотною умовою вказаного договору. Крім того, слід враховувати вимоги п. 3 ч. 1 ст. 18 Закону України «Про іпотеку», що при іпотеці земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення. Недотримання цієї вимоги тягне за собою можливість визнання договору недійсним на підставі рішення суду (ч. 2 ст. 18 Закону України «Про іпотеку»). Для ідентифікації об'єкта до договору іпотеки земельної ділянки доцільно додавати як обов'язковий додаток кадастровий план місця розташування земельної ділянки.

Відповідно до ч. 1 ст. 15 Закону України «Про іпотеку», всі заборони та обмеження щодо цільового використання земельних ділянок, встановлені ЗК України, є чинними при їх іпотеці. Такі обмеження та заборони пов'язані з особливостями правового режиму земельних ділянок, який формується в першу чергу відповідно до їхнього цільового призначення (ст. 19 ЗК України визначає дев'ять категорій земель за їхнім цільовим призначенням).

Право застави (іпотеки) земельної ділянки поширюється на її приналежності, плоди, продукцію та доходи, одержані від використання

переданого в іпотеку об'єкта, якщо інше не встановлено договором. У даному разі, слід звернути увагу на особливості іпотеки лісу, багаторічних насаджень та об'єктів водного фонду, які є невід'ємною частиною будь-якої земельної ділянки. З аналізу норм ЗК України (глави 11 «Землі лісогосподарського призначення», глави 12 «Землі водного фонду»), випливає, що об'єктом є не лісова рослинність, багаторічні насадження та води (не води як такі є об'єктом, незважаючи на те, що вони пов'язані з дном та берегом водного об'єкта), а саме земельні ділянки, на яких вони розташовані. Тому у всіх вище зазначених випадках об'єктом іпотеки є не ліс, багаторічні насадження та об'єкти водного фонду, а земельні ділянки, на яких вони розташовані. Свідченням цього є зокрема те, що, 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 [1], яка регламентує проведення такої оцінки, зазначається, що вартість земельних ділянок, у межах яких розташовані багаторічні насадження, природні та штучні замкнуті водойми, визначається як вартість поліпшених земельних ділянок (пункти 5, 16, 19 розділу I та розділи V, VI). З вищевикладеного випливає, що водойми, лісова рослинність при оцінці земельної ділянки як предмета іпотеки визначаються як її невід'ємні складові – поліпшення земельної ділянки.

Відповідно до ч. 2 ст. 133 ЗК України земельна ділянка, що перебуває у спільній власності, передається в іпотеку за згодою всіх співвласників. Така згода повинна бути нотаріально посвідчена. Співвласник земельної ділянки має право передавати свою частку в іпотеку за умови виділення цієї частки в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості (ч. 2 ст. 6 Закону України «Про іпотеку»). Слід зауважити, що питання можливості частини земельної ділянки бути самостійним об'єктом цивільних правовідносин (предметом іпотеки), у літературі є дискусійним. Так, земельна ділянка як об'єкт цивільних правовідносин визнається річчю, а

тому може бути подільною або неподільною (ст. 183 ЦК України). При поділі земельної ділянки на частини фактично утворюються дві нові земельні ділянки, а не дві частини однієї, тобто створюється дві нові речі, два об'єкти – окремі земельні ділянки. Тому, можна вважати, що існування юридично частини земельної ділянки як об'єкта іпотечного правовідношення є неможливим. Після виділення частки на земельну ділянку в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості іпотекодержатель вже не є співвласником земельної ділянки, а є власником нової земельної ділянки. Слід також погодитися з Л. М. Наумовою, яка вказує, що при передачі об'єкта в іпотеку окрім загальних умов повинні бути дотримані ще дві умови: а) поділ нерухомого майна, частина якого передається в іпотеку, можливий без зміни призначення цього майна, тобто при поділі предмета іпотеки та частина, яка передається в іпотеку, і та, що не передається, можуть зберігати своє функціональне призначення; б) право власності на виділену частину об'єкта, який буде передаватися в іпотеку, зареєстровано в реєстрі прав нерухомості [2, с. 61].

Слід зазначити, що законодавство не містить мінімальних та максимальних меж земельних ділянок, які можуть передаватися в іпотеку. Тому можна вважати, що визначення мінімального та максимального розміру здійснюється виходячи з цільового призначення земельної ділянки та потреб власника у використанні відповідної земельної ділянки.

У законодавстві залишається неврегульованим питання щодо обсягу прав іпотекодавця стосовно земельної ділянки. Зокрема, не визначено, чи може іпотекодавець здійснювати поділ ділянки, яка перебуває в іпотеці, або робити виділ з неї частини земельної ділянки або здійснити її злиття з іншою земельною ділянкою.

Не можна не помітити, що будь-які дії іпотекодавця щодо земельної ділянки, яка перебуває в іпотеці, значною мірою зачіпають інтереси іпотекодержателя. Вони впливають на вартість земельної ділянки та можливість її продажу за ціною, яка влаштовує іпотекодержателя. Більш

того, такий виділ або злиття призведе до втрати існуючого предмета іпотеки, а відповідно – до припинення іпотеки як такої. Тому дії іпотекодавця, спрямовані на зміну юридичного стану переданої в іпотеку земельної ділянки, мають бути обмежені. Крім того, неможна щоб іпотекодавець земельної ділянки (власник) без згоди іпотекодержателя на період перебування земельної ділянки в іпотеці змінював її цільове призначення. Це обґрунтовується тим, що зміна цільового призначення земельної ділянки може призвести до істотної втрати її вартості, на яку іпотекодержатель розраховував на час встановлення іпотеки.

Окрім власне земельної ділянки об'єктом іпотеки може бути право на земельну ділянку. Серед прав, які можуть виступати предметом договору іпотеки, ч. 1 ст. 133 ЗК України визначає: право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законом. Таким законом є ЦК України, в якому такі заборони не передбачені.

Особливий інтерес викликає іпотека права визначеного в ч. 4 ст. 93, ч. 1 ст. 133 ЗК України та ч. 7 ст. 5 Закону України «Про іпотеку» за якими об'єктом іпотеки може бути право оренди земельної ділянки. При цьому слід враховувати, що право оренди може бути предметом іпотеки лише в тому випадку, якщо надає орендарю право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна (тобто будівлі, споруди, що розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею). Так, право оренди в цьому разі в силу закону та для цілей Закону України «Про іпотеку» вважається нерухомим майном. Однак слід, зазначити, що Закон України «Про іпотеку» не визначає особливостей для передачі права оренди в іпотеку, а лише прирівнює його до нерухомого майна. Отже, правовий режим іпотеки вищезазначеного права оренди є аналогічним правовому режиму загальноприйнятого предмета іпотеки – нерухомого майна. Але все ж таки слід зазначити на деяких особливостях іпотеки права оренди.

У першу чергу слід сказати, що законодавець право оренди, яке може бути предметом іпотеки визначив не будь-яке, а лише право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна.

Основною відмінністю досліджуваного предмета іпотеки (права оренди) є те, що предметом іпотеки є права, які мають зобов'язальний характер, а не нерухома річ, і у випадку припинення цих прав (наприклад, у зв'язку з розірванням договору, з якого дані права виникли) іпотека припиняється. Тобто часові межі іпотеки права оренди визначаються часом існування зобов'язального правовідношення, з якого воно (право оренди) виникло і не може його перевищувати.

Особливості іпотеки права оренди будуть визначатися нормами Закону України «Про іпотеку», але тільки в тій частині, які можуть бути застосовані до іпотеки права, а не самого об'єкта – нерухомої речі. При іпотеці права оренди слід також враховувати вимоги ЦК України, ЗК України та Закону України «Про оренду землі»[3].

Для того щоб виступати предметом іпотеки, право оренди повинно бути відчужуваним і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення (ч. 1 ст. 5 Закону України «Про іпотеку»). Коли таке право виникає в іпотекодавця? Для виникнення іпотеки права оренди потрібно дотримання певних умов. По-перше, право оренди є зобов'язальним правом і виникає на підставі цивільно-правового договору. Відповідно до Закону України «Про оренду землі» договір оренди укладається в письмовій формі і за бажанням однієї сторони може бути посвідчений нотаріально (ст. 14). Договір оренди земельної ділянки набуває чинності з моменту його державної реєстрації (ст. 18 Закону України «Про оренду землі» та ст. 125 ЗК України). Вищий господарський суд України в узагальненні судової практики в абз. 8 п. 2.2.3 зазначив, що суб'єкт господарювання має право на визнання за ним права на оренду земельної ділянки лише у разі укладення договору оренди і його державної реєстрації [4]. По-друге, відповідно до абз.

12 ст. 15 Закону України «Про оренду землі», однією з істотних умов договору є умова про передачу у заставу права оренди земельної ділянки, недотримання якої має наслідком відмову у державній реєстрації договору оренди або визнання договору недійсним відповідно до закону. Тому, виходячи з вищевикладеного, для передачі права оренди в іпотеку необхідне дотримання двох умов: повинен бути зареєстрований договір оренди земельної ділянки відповідно до закону та отриманий дозвіл орендодавця про передачу права оренди в іпотеку. При цьому слід зазначити, що право оренди земельної ділянки державної або комунальної власності відповідно до ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі» не може бути передане в заставу.

При передачі права оренди в іпотеку земельна ділянка, щодо якої встановлено таке право оренди, повинна бути визначена в договорі іпотеки, так само як і в разі, коли б вона сама передавалася в іпотеку. Крім того, повинен бути визначений строк договору оренди. Визначення ціни права оренди, яке передається в іпотеку здійснюється відповідно до пунктів 42-46 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [1].

У випадку звернення стягнення на право оренди земельної ділянки реалізація здійснюється відповідно до положень Закону України «Про іпотеку». Але при цьому слід враховувати саму особливість права оренди як майнового права, що має зобов'язальний характер. До права оренди не може бути застосована цесія відповідно до ст. 512 ЦК України, оскільки воно не є правом вимоги. Орендар за договором оренди має як права, так і обов'язки. У даному разі вважаю, що при зверненні стягнення на право оренди найбільш правильним буде заміна сторони в зобов'язанні – переведення прав та обов'язків орендаря-іпотекодавця за договором оренди до третьої особи, яка отримує це право відповідно до договору про задоволення вимог іпотекодержателя, або в примусовому порядку за рішенням суду чи виконавчим написом нотаріуса. Отримувати згоду від орендодавця на заміну сторони (орендаря) в даному разі, вважаю, не є необхідним. Оскільки орендодавець, укладаючи договір оренди земельної ділянки, погоджуючи

істотну умову договору про можливість передачі права оренди в іпотеку, повинен чітко усвідомлювати, що на нього (право оренди) може бути звернуто стягнення і відповідно сторона за договором буде замінена. При цьому слід враховувати, що право оренди в особи в результаті звернення стягнення виникає лише з моменту державної реєстрації такого права в реєстрі (ст.125 ЗК України та ст.18 Закону України «Про оренду землі»).

Вкрай актуальним залишається питання щодо іпотеки земель сільськогосподарського призначення, на що неодноразово зверталася увага в літературі. Це пов'язано з тим, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення є найбільш цінними з усього складу земель України та мають особливі властивості (родючість). Такі властивості земель сільськогосподарського призначення надають їм великого природного та економічного значення [5, с. 45].

Виділення земель сільськогосподарського призначення в окрему самостійну категорію земельного фонду зумовлюється насамперед тим, що всі ці землі використовують для чітко визначеної мети – ведення сільськогосподарського виробництва, і це при всіх відмінностях суб'єктів землекористування і характеру використання різних угідь створює низку особливостей у правовому режимі цих земель та правових наслідків, загальних для всіх землекористувачів [6, с. 96]. Доцільним є встановлення особливого правового режиму щодо іпотеки земель сільськогосподарського призначення для всіх форм власності на землю. В чому саме він повинен полягати?

Передусім іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинна здійснюватися лише для забезпечення виконання зобов'язань за кредитними договорами, які безпосередньо пов'язані із здійсненням та розвитком сільськогосподарської діяльності.

Крім того, враховуючи специфічне призначення сільськогосподарських земель – виробництво сільгосппродукції та щорічний цикл виробництва, слід встановити заборони на звернення стягнення на передані в іпотеку земельні

ділянки зі складу земель сільськогосподарського призначення до закінчення періоду виконання сільськогосподарських робіт, враховуючи час, необхідний для реалізації виробленої або переробленої сільськогосподарської продукції. Таким терміном може стати, наприклад 1 листопада, якщо про інше сторони не домовляться в договорі.

Відповідно до ч. 4 ст. 133 ЗК України застагодержателями земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки. Слід підтримати сформовану в науці думку щодо необхідності створення в Україні спеціалізованого Іпотечного земельного банку державної форми власності [7, с. 4]. Про ефективність створення спеціалізованих іпотечних земельних банків свідчить прийняття у багатьох країнах Європи спеціального закону про іпотечний банк: Німеччина (1900), Греція (1924), Швейцарія (1931) та інші країни [8, с. 57].

#### **Список використаних джерел:**

1. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс] : затв. постановою Каб. Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 // Законодавство України : офіц. сайт Верхов. Ради України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1531-2002-%EF>. – Заголовок з екрана.
2. *Наумова Л. Н.* Коментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (заклад недвижимости)» / Л. Н. Наумова. – М. : Вольтер Клувер, 2008. – 1072 с.
3. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV // Відом. Верхов. Ради України. – 1998. – № 46/47. – Ст. 280.
4. 01.01.2010, Узагальнення судової практики, Вищий господарський суд України Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://zakon.nau.ua/doc/?doc\\_id=540654](http://zakon.nau.ua/doc/?doc_id=540654). – Заголовок з екрана.

5. Кулинич П. Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель в земельному праві України / П. Кулинич // Право України. – 2004. – № 8. – С. 45 - 49.
6. Турубинер А. М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе / А. М. Турубинер. – М. : Изд-во Моск. ун-та, 1958. – 332 с.
7. Грищук Н. В. Правове регулювання іпотеки землі за законодавством України та ФРН: порівняльно-правовий аналіз : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 “Земел. право; аграр. право; екол. право; природоресурс. право” / Надія Валеріївна Грищук ; Нац. аграр. ун-т Каб. Міністрів України. – К., 2007. – 21 с.
8. Абрамова М. А. Ипотечные банки в Германии / М. А. Абрамова // Банк. право. – 2002. – № 3. – С. 57 -59.