

**Ю. Є. Ходико**  
кандидат юридичних наук, асистент  
кафедри цивільного права І Національного університету  
"Юридична академія України імені Ярослава Мудрого"

### **Умови передачі земельної ділянки в іпотеку**

Відповідно до абз. 2 ст. 1 Закону України «Про іпотеку» предметом договору іпотеки є нерухоме майно, серед якого основоположне місце займають земельні ділянки. Об'єктом іпотеки може бути як одна, так і декілька земельних ділянок, розташованих у межах території України, які відповідають загальним умовам, що 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.

При іпотечі земельної ділянки як і інших об'єктів нерухомості не слід забувати про одну із головних умов іпотеки, яка розглядається в більшій мірі законодавцем як принцип іпотеки – «права слідування» (ч. 4, 5 ст. 6 Закону України «Про іпотеку»), ніж умова, що при передачі земельної ділянки в іпотеку передається і будівля (споруда), що знаходиться на такій земельній ділянці, яка належать іпотекодавцю на праві власності. Якщо ж передається будівля (споруда), яка розташована на земельній ділянці, що належить іпотекодавцю на праві власності, то така земельна ділянка також підлягає передачі в іпотеку.

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 Земельним кодексом України (далі – 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 переданої в іпотеку земельної ділянки. Це загальне правило, проте за бажанням сторін, вони можуть передбачити в іпотечному договорі, що при іпотеці земельної ділянки іпотека не поширюється на приналежності, плоди, продукцію та доходи одержані при використанні переданої в іпотеку 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. Земельна ділянка як об'єкт цивільних правовідносин визнається річчю, а тому може бути подільною або неподільною (ст. 183 Цивільного кодексу 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. 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 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.

Вкрай актуальним залишається питання щодо іпотеки земель сільськогосподарського призначення і визначення щодо них умов передачі в іпотеку. 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, що зумовлює створення для них особливого цивільно-правового режиму обороту.

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. Встановлення особливого правового режиму (зокрема, встановлення спеціальних умов передачі в іпотеку) є необхідним щодо іпотеки земель сільськогосподарського призначення для всіх форм власності на землю.

Зокрема, заставодержателями 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. 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.

Крім того, 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 тощо.