

ЩОДО ПИТАННЯ ІПОТЕКИ ПРАВА ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Окрім власне земельної ділянки об'єктом іпотеки може бути майнове право на земельну ділянку.

Одним із різновидів таких прав відповідно до ч. 4 ст. 93, ч. 1 ст. 133 ЗК України та ч. 7 ст. 5 Закону України «Про іпотеку» може розглядатися як предмет іпотеки – 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 правовий режим до правового режиму нерухомого майна в іпотечних правовідносинах. Отже, правовий режим іпотеки вищезазначеного права оренди є аналогічним правовому режиму загальноприйнятого предмета іпотеки – нерухомого майна. Проте, враховуючи відмінну правову природу права оренди від нерухомого майна, все ж таки слід зупинитися на деяких особливостях правового режиму права оренди в іпотечних правовідносинах.

Зокрема, у першу чергу слід зазначити, 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, враховуючи його правову природу, 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».

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 розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами (01.01.2010) 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. 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 затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531.

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»).