



ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

І. О. Костяшкін

кандидат юридичних наук, доцент,
завідувач кафедри трудового, земельного,
екологічного, аграрного та господарського права
Хмельницького університету управління та права

УДК 347.235+347.277

ПОТЕКА ЗЕМЛІ: ПРОБЛЕМИ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ

У статті досліджуються проблеми законодавчого регулювання іпотеки земель в Україні в умовах розвитку інституту права приватної власності на землю. Розкрито необхідність скасування законодавчих обмежень в частині укладення іпотечних договорів.

В статье исследуются проблемы законодательного регулирования ипотечных сделок в Украине в условиях развития института права частной собственности на землю. Раскрыта необходимость отмены законодательных ограничений в части заключения ипотечных договоров.

The article reveals the problems of mortgage legislative regulation in Ukraine in the conditions of development of the institute a right of private ownership to land. The article disclosed necessity of revocation legislative restrictions in the part execution mortgage agreements.

Відповідно до Постанови Верховної ради УРСР "Про земельну реформу", остання передбачає розподіл та перерозподіл земель одночасно з передачею їх у приватну та колективну власність. Множинність форм власності на землю безумовно вимагає наявності дієвих механізмів спрямованих на забезпечення реалізації власником свого повноваження щодо розпорядження землею. Окреслюється тенденція до появи й утвердження договірних інститутів, які не були характерними для колишньої системи господарювання. Однією з важливих сфер реалізації права власності на землю є відносини щодо розпорядження земельною ділянкою шляхом укладення іпотечних договорів.

Значення договору іпотеки земель для економіки України в сучасних умовах важко переоцінити, оскільки, як показує світова практика, він є дієвим механізмом, за допомогою якого забезпечується оновлення засобів виробництва та створюються умови для використання новітньої техніки, забезпечення раціонального використання та охорони земель.

Запровадження іпотеки на землю сільськогосподарського призначення є запорукою формування дієвого механізму фінансування сільськогосподарських товаровиробників. Так, у світовій практиці обсяг кредитів під заставу землі становить 95 % від інвестиційного ресурсу фермерів, і лише 5 % - кошти від продажу земельних ділянок [1]. Водночас, становлення інституту іпотеки в Україні неможливе без створення для цього належної правової бази.

Довгий час в нашій державі не було спеціального законодавства про іпотеку. Прийняття в у 2003 році Закону України "Про іпотеку" [2] безперечно, стало вагомим кроком в процесі законодавчого забезпечення іпотечних відносин. Однак, в цілому, іпотечне законодавство України та практика його застосування на сьогоднішній день перебувають на стадії формування, і залишається невирішеною ціла низка теоретичних

© Костяшкін І.О., 2009.



та пов'язаних з ними практичних питань щодо правового регулювання іпотеки землі.

Варто зазначити, що іпотека землі не достатньо досліджена в українській юридичній науці. Однак, окремі аспекти були предметом дослідження вчених-юристів України та російської Федерації, таких як: В. В. Вігрянський, О. В. Дзера, А. С. Довгерт, О. С. Іоффе, М. В. Краснова, О. О. Красавчиков, Н. С. Кузнецова, В. В. Лупь, В. В. Носік, Є. О. Суханов, Ю. К. Толстой, В. С. Щербина, Я. М. Шевченко, Ю. В. Шевцова та ін.

П. 5 Прикінцевих положень Закону України "Про іпотеку" передбачено запровадження іпотеки земельних ділянок сільськогосподарського призначення з 1 січня 2005 р.

З огляду на викладене, завданням даного дослідження є аналіз чинного законодавства з метою визначення правових можливостей передачі в іпотеку земель сільськогосподарського призначення та визначення необхідних шляхів вдосконалення чинного законодавства.

Цивільний кодекс України у ст. 546 [3] виділяє окремі види забезпечення виконання зобов'язання. Зокрема, згідно з вказаною нормою виконання зобов'язання може забезпечуватися заставою.

Відповідно до Закону України "Про заставу" [4], застава - це спосіб забезпечення зобов'язань, якщо це не встановлено законом. В силу застави кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставодавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави) [5, с. 5].

Законодавець виділяє окремі види застав, зокрема, іпотеку. Поняття іпотека походить із стародавньої Греції, де так називали стовп із написом, що земельна ділянка, на межі якої встановлюється такий стовп, є забезпеченням позики.

Згідно зі ст. 575 Цивільного кодексу України, іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи. Закон України "Про іпотеку" містить більш повне визначення відповідного поняття, іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом.

Вказані норми дають можливість поширювати загальні вимоги до договору застави на відносини в сфері укладення іпотечних договорів.

У відповідності до ст. 4 Закону України "Про заставу", предметом застави може бути майно, яке відповідно до законодавства України може бути відчужено заставодавцем та на яке може бути звернено стягнення.

Аналогічно Закону України "Про заставу", відповідно до п. 93 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [6], предметом застави може бути майно, яке відповідно до законодавства України може бути відчужено заставодавцем та на яке може бути звернено стягнення.

Загальні вимоги до застави земельних ділянок містяться у ст. 133 Земельного кодексу України, яка зокрема передбачає, що у заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності. При цьому заставодержателем земельної ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки. Порядок застави земельних ділянок визначається законом.

Закон України "Про іпотеку", регулює відносини щодо іпотеки земельних ділянок та більш детально конкретизує вимоги до предмета іпотеки яким, зокрема, можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за таких умов:

- 1) нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація;
- 2) нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення;
- 3) нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий видлений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено цим Законом.

Особливості іпотеки земельних ділянок передбачені у ст. 15, Закону України "Про іпотеку", де зокрема, зазначено, що заборони та обмеження щодо відчуження і



цільового використання земельних ділянок, встановлені Земельним кодексом України, є чинними при їх іпотеці.

Отже, посвідчуючи договір іпотеки нотаріус перевіряє не лише відсутності заборони на відчуження або арешту за даними Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відповідно до п. 96 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, але й відсутність заборон на відчуження такого об'єкта нерухомості встановлених законом [6]. У літературі, в зв'язку з цим, пропонується внести зміни до Земельного кодексу України закріпивши вимогу про те, що лише оборотоздатні (не виключені з обігу та не обмежені в обороті) земельні ділянки можуть передаватись в заставу.

Земельний кодекс України [7] ст.ст. 110; 111 містить положення щодо можливості обмеження відчуження власником власником земельної ділянки або її частини, яке може бути встановлено законом або договором.

Відповідно до п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України, до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель не допускається: купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Правовий режим земельної частки (паю) визначається Указом Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи, у сфері сільськогосподарського виробництва" від 10 листопада 1994 року [8] та Указом Президента України "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" від 8 серпня 1995 року [9] а також перехідними положеннями Земельного кодексу України.

Паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Кожному члену підприємства, кооперативу, товариства видається сертифікат на право приватної власності на земельну частку (пай) із зазначенням у ньому розміру частки (паю) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі.

Сертифікати на право на земельну частку (пай), отримані громадянами, вважаються правостановлюючими документами при реалізації ними права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) відповідно до законодавства.

Отже, право на земельну частку (пай) не існує як об'єкт нерухомості до відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) та отримання державного акту на земельну ділянку. Натомість згідно Закон України "Про іпотеку" предметом іпотеки є нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремих виділених у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено цим Законом.

Тому віднесення земельної частки (паю) до предмета іпотеки можливе хіба, що в силу ч. 2 ст. 5 Закон України "Про іпотеку", якою визначено, що предметом іпотеки також може бути інше нерухоме майно, яке стане власністю іпотекодавця після укладення іпотечного договору, за умови, що іпотекодавець може документально підтвердити право на набуття ним у власність відповідного нерухомого майна у майбутньому.

Однак, за таких умов вступають в дію перехідні положення Земельного кодексу якими накладено заборону відчуження земельних ділянок, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв).

Певною проблемою на шляху земельних іпотечних правовідносин виступає і відсутність спеціалізації банків, які згідно Земельного кодексу України являються єдиним можливим заставодержателем земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Адже, як відмічається в літературі, можливість банків виступати заставодержателями земельних ділянок поки, що є потенційно можливою, а не реальною [10].

П. 5 Прикінцевих положень Закону України "Про іпотеку" як уже зазначалося передбачено запровадження іпотеки земельних ділянок сільськогосподарського



призначення відповідно до с. 15 цього Закону з 1 січня 2005 року. Оскільки мораторій на продаж земель було продовжено, а ст. 15 Закону України "Про іпотеку" містить посилання на чинність заборон та обмежень щодо відчуження земельних ділянок при їх іпотеці, можна стверджувати, що на сьогодні власники земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також власник земельної частки (паю) відповідно до законодавства України не можуть відчужити вказані об'єкти а відтак відповідні об'єкти не можуть виступати предметом застави або іпотеки.

Вказана ситуація потребує якнайшвидшого вирішення з метою запровадження реального а не віртуального права власності на землю, яке позбавлене права розпорядження землею та є нічим іншим як запроваджене ще в радянські часи довічне успадковане землеволодіння. Лише запровадження повноцінного іпотечного ринку земель дасть можливість, отримавши значні інвестиційні кошти, завершити реформаційні процеси в аграрному секторі економіки.

Список використаних джерел

1. *Смоленська С. Д.* Організаційно-економічні передумови запровадження іпотеки сільськогосподарських земель в Україні / С. Д. Смоленська // Економіка АПК. - 2006 - № 32. - С. 125.
2. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 р., № 898-IV // ОВУ. - 2003. - № 28. - Ст. 1362.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р., № 435-IV // ОВУ. - 2003. - № 11. - Ст. 461.
4. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 р., № 2654-XII // ВВР. - 1992. - № 47. - Ст. 642.
5. *Герц А. А.* Іпотека підприємства як єдиного майнового комплексу : Монографія / А. А. Герц. - Львів, 2007.
6. Про затвердження Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України від 03.03.2004 р., № 20/5 // ОВУ. - 2004. - № 10. - Ст. 639.
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р., № 2768-III // ВВР. - 2002. - № 3-4. - Ст. 27.
8. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи, у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України від 10.11.1994 р. // Голос України. - 1994. - 16 листопада; Вюлетень законодавства і юридичної практики України. - 1997. - № 6.
9. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 08.08.1995 р. // Урядовий кур'єр. - 1995. - 12 серпня.
10. *Маляр Ю.* Земельна ділянка сільськогосподарського призначення, як предмет іпотеки. Історія та сьогодення / Ю. Маляр // Земельне право України: теорія і практика. - 2008. - № 5-6. - С. 48.

*Рекомендовано до друку кафедрою трудового,
екологічного, земельного, аграрного та господарського права
Хмельницького університету управління та права*

Надійшла до редакції 26.02.2009
Рекомендована до друку 19.06.2009



