



Юрій ХОДИКО,

*асистент кафедри цивільного права №1
Національного університету «Юридична академія України
імені Ярослава Мудрого»,
кандидат юридичних наук*

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ІПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Ключові слова: іпотека; земельна ділянка; іпотека земельних ділянок.

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 та несільськогосподарського призначення, відбувається поступове формування первинного і вторинного ринків землі, встановлюється особливий характер прав на нерухоме майно.

Метою статті є дослідження деяких важливих питань іпотеки земельних ділянок на засадах наукової обґрунтованості та практичної доцільності.

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

Щоб земельна ділянка могла бути об'єктом іпотеки, вона повинна відповідати умовам, які висуваються 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 реєстрації у складі державного реєстру земель – Державному земельному кадастрі України. А щоб земельна ділянка могла виступати предметом цивільно-правових правочинів (зокрема й договору іпотеки), вона має бути зареєстрована в земельному реєстрі з наданням їй відповідного кадастрового номера. Отже, розмір та кадастровий номер земельної ділянки, що пе-

редається в іпотеку, повинні бути істотною умовою вказаного договору. Крім того, необхідно враховувати вимоги п. 3 ч. 1 ст. 18 Закону України «Про іпотеку», в якому вказано, що при іпотеці земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення. У разі недотримання цієї вимоги договір може бути визнаний недійсним на підставі рішення суду (ч. 2 ст. 18 зазначеного закону). 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 (ЗК України), є чинними при їх іпотеці. Такі обмеження та заборони пов'язані з особливостями правового режиму земельних ділянок, який передусім формується згідно з їх цільовим призначенням (ст. 19 ЗК України визначає дев'ять категорій земель за їх 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 (Глава 11 «Землі лісогосподарського призначення», Глава 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 в усіх зазначених вище випадках об'єктом іпотеки є не ліс, багаторічні насадження та об'єкти водного фонду, а земельні ділянки, на яких вони розташовані. Зокрема, як свідчення цього, коли земельна ділянка передається в іпотеку, вона підлягає обов'язковій експертній грошовій оцінці (ст. 13 Закону України «Про оцінку земель»).

У Методиці експертної грошової оцінки земельних ділянок [1], що регламентує проведення такої оцінки, зазначено: 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). Отже, водойми, лісова рослинність при оцінці земельної ділянки, тобто 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 усіх 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 окремих об'єкт нерухомості (ч. 2 ст. 6 Закону України «Про іпотеку»). Зауважимо, у літературі постає дискусійне питання: чи може частина земельної ділянки бути самостійним об'єктом цивільних правовідносин (предметом іпотеки)? Так, земельна ділянка як об'єкт цивільних правовідносин визнається річчю, а тому може бути подільною або неподільною (ст. 183 Цивільного кодексу України (ЦК України)). При поділі земельної ділянки на частини фактично утворюються дві нові земельні ділянки, а не дві частини однієї, тобто створюються дві нові речі, два об'єкти – окремі земельні ділянки. Тому можна вважати, що існування частини земельної ділянки як об'єкта іпотечного правовідношення є неможливим з юридичної точки зору. Після виділення частки на земельну ділянку в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремих об'єкт нерухомості іпотекодержатель – уже не співвласник земельної ділянки, а власник нової земельної ділянки.

Слушною, на наш погляд, є думка Л.М. Наумової, яка зазначає, що при передачі об'єкта в іпотеку крім загальних має бути дотримано ще

дві умови: 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; право власності на виділену частину об'єкта, який буде передаватися в іпотеку, зареєстровано в реєстрі прав нерухомості [2, 61].

Зазначимо: у законодавстві не міститься мінімальних і максимальних меж земельних ділянок, які можуть передаватися в іпотеку. Тому можна вважати, що визначення мінімального та максимального розмірів здійснюється з урахуванням цільового призначення земельної ділянки та потреб власника у її використанні.

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

Будь-які дії іпотекодавця щодо земельної ділянки, що перебуває в іпотеці, значною мірою зачіпають інтереси іпотекодержателя. Вони впливають на вартість земельної ділянки та можливість її продажу за ціною, яка влаштовує іпотекодержателя. Більше того, такий виділ або злиття призведе до втрати існуючого предмета іпотеки і, відповідно, – до припинення іпотеки як такої. Тому дії іпотекодавця, спрямовані на зміну юридичного стану переданої в іпотеку земельної ділянки, мають бути обмежені. Крім того, не можна, щоб іпотекодавець земельної ділянки (власник) без згоди іпотекодержателя на період перебування земельної ділянки в іпотеці змінював її цільове призначення. Обґрунтовується це тим, що зміна цільового призначення земельної ділянки може призвести до істотної втрати її вартості, на яку іпотекодержатель розраховував на час встановлення іпотеки.

Власне, крім земельної ділянки об'єктом іпотеки може бути право на земельну ділянку. Зпоміж прав, які можуть виступати предметом договору іпотеки, згідно з ч. 1 ст. 133 ЗК України є: право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законом. У ЦК України такі заборони не передбачені.

Особливий інтерес становить іпотека права, визначеного в ч. 4 ст. 93, ч. 1 ст. 133 ЗК України та ч. 7 ст. 5 Закону України «Про іпотеку», згідно з якими об'єктом іпотеки може бути право оренди земельної ділянки. При цьому варто враховувати, що право оренди може бути предметом іпотеки лише в тому разі, якщо надає орендарю право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна (тобто будівлі, споруди, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею). Так, право оренди в такому випадку вважається нерухомим майном. Однак слід наголосити: Закон України «Про іпотеку» не визначає особливостей для передачі права оренди в іпотеку, а лише прирівнює його до нерухомого майна. Отже, правовий режим іпотеки зазначеного вище права оренди є аналогічним правовому режиму загальноприйнятого предмета іпотеки – нерухомого майна. Проте розглянемо деякі особливості іпотеки права оренди.

Передусім законодавець визначив, що право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна, може бути предметом іпотеки.

Основною відмінністю досліджуваного предмета іпотеки (права оренди) є права, які мають зобов'язальний характер, і в разі припинення цих прав (наприклад, у зв'язку з розірванням договору, з якого ці 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 визначаються нормами Закону України «Про іпотеку», але тільки в тій частині, які можуть бути застосовані до неї, а не власне об'єкта – нерухомої речі. При іпотечі права оренди також слід враховувати вимоги ЦК України, ЗК України та Закону України «Про оренду землі» [3].

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»). Для виникнення іпотеки права оренди потрібно дотримуватися певних умов. По-перше, право оренди є зобов'язальним правом і виникає на підставі цивільно-правового договору. Згідно зі ст. 14 Закону України «Про оренду землі» договір оренди укладається в письмовій формі і за бажанням однієї зі сторін може бути посвідчений

нотаріально. 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 абзаці 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 абзаца 12 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» одна із істотних умов договору – умова про передачу в заставу права оренди земельної ділянки, наслідком недотримання якої є відмова у державній реєстрації договору оренди або визнання договору недійсним згідно із законом.

Отже, зважаючи на викладене, для передачі права оренди в іпотеку необхідно дотримуватися двох умов: договір оренди земельної ділянки має бути зареєстрований відповідно до закону, орендодавець повинен мати дозвіл на передачу права оренди в іпотеку. При цьому слід підкреслити, що право оренди земельної ділянки державної або комунальної власності (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 у випадку, якби ділянку передавали в іпотеку. Крім того, має бути визначений строк договору оренди. Визначення ціни права оренди, що передається в іпотеку, здійснюється згідно з пунктами 42–46 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [1].

У разі звернення стягнення на право оренди земельної ділянки реалізація здійснюється відповідно до положень Закону України «Про іпотеку». Але при цьому необхідно враховувати саму особливість права оренди як майнового права, що має зобов'язальний характер. До права оренди не може бути застосована цесія згідно зі ст. 512 ЦК України, оскільки воно не є правом вимоги. Орендар за договором оренди має як права, так і обов'язки. При зверненні стягнення на право оренди найправильніше буде замінити сторону в зобов'язанні – переведення прав та обов'язків орендаря-іпотекодавця за договором оренди на третю особу, яка отримує це право відповідно до договору про задоволення вимог іпотекодержателя, або в примусовому порядку за рішенням суду чи виконавчим приписом нота-

ріуса. Отримувати згоду від орендодавця на заміну сторони (орендаря) в даному разі, вважаємо, не потрібно. 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, сторону за договором буде замінено. При цьому варто враховувати, що в результаті звернення стягнення право оренди в особи виникає лише з моменту державної реєстрації його в реєстрі (ст. 125 ЗК України та ст. 18 Закону України «Про оренду землі»).

Україн актуальним є питання щодо іпотеки земель сільськогосподарського призначення, на що неодноразово науковці звертали увагу. Це пов'язано з тим, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення найбільш цінні з усього складу земель України та мають особливу властивість (родючість). Зазначена властивість надає таким землям великого природного та економічного значення [5, 45].

Виділення земель сільськогосподарського призначення в окрему самостійну категорію земельного фонду насамперед зумовлено тим, що їх використовують з чітко визначеною метою – ведення сільськогосподарського виробництва, і це (при всіх відмінностях суб'єктів землекористування та характері використання різних угідь) створює низку особливостей у правовому режимі таких земель, а також і правових наслідків, загальних для всіх землекористувачів [6, 96]. Доцільно встановити особливий правовий режим щодо іпотеки земель сільськогосподарського

призначення для всіх форм власності на землю, який має полягати в наступному.

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

Крім того, з огляду на специфічне призначення сільськогосподарських земель – виробництво сільгосппродукції та щорічний цикл виробництва, необхідно встановити заборону 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, наприклад, може стати 1 листопада, якщо про інше сторони не домовляться у договорі.

Отже, відповідно до ч. 4 ст. 133 ЗК України застагодержателями земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки. Погоджуємося зі сформульованою у науці думкою щодо необхідності створення в Україні спеціалізованого іпотечного земельного банку державної форми власності [7, 4]. Про ефективність створення спеціалізованих іпотечних земельних банків свідчить прийняття у багатьох країнах Європи, зокрема Німеччині (1900 року), Греції (1924 року), Швейцарії (1931 року), спеціального закону про іпотечний банк [8, 57].

Список використаних джерел:

1. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року №1531 // Законодавство України: офіц. сайт Верховної Ради України: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1531-2002-%EF>
2. Наумова Л. Н. Коментарий к Федеральному Закону «Об ипотеке (зalog недвижимости)» / Наумова Л. Н. – М.: Вольтер Клувер, 2008. – 1072 с.
3. Про оренду землі: закон України від 6 жовтня 1998 року №161-ХІV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – №46/47. – Ст. 280.
4. Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами: лист Вищого господарського суду України від 1 січня 2010 року // Узагальнення судової практики, Вищий господарський суд України: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.nau.ua/doc/?doc_id=540654
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 / Турубинер А. М. – М.: Изд-во Московского 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 «Земельне право; аграрне право; еко-

логічне право; природоресурсне право» / Н.В. Гришук; Нац. аграр. ун-т Кабінету Міністрів України. – К., 2007. – 21 с.
8. Абрамова М.А. Ипотечные банки в Германии / М.А. Абрамова // Банковское право. – 2002. – №3. – С. 57–59.

Юрій ХОДИКО

**ДЕЯКІ ПИТАННЯ ІПОТЕКИ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Резюме

Розглянуто питання іпотеки земельних ділянок. Проаналізовано українське законодавство, наукові дослідження, зроблено ґрунтовні висновки, що мають як теоретичне, так і практичне значення щодо окресленого питання.

Юрій ХОДЫКО

**НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ
ИПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Резюме

Рассмотрены вопросы ипотеки земельных участков. Проанализированы украинское законодательство, научные исследования, сделаны основательные выводы, которые имеют как теоретическое, так и практическое значение относительно указанного вопроса.

Yuriy KHODYKO

**SOME QUESTION
LAND PLOT MORTGAGE**

Summary

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.