

ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРІВ ІПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

АНТОНЮК Микола Вікторович - магістр права КНУ ім. Т. Шевченка

СИДОРЧУК Ольга Євгеніївна - магістр права КНУ ім. Т. Шевченка

УДК 347.27

Робота посвячена комплексному дослідженню правового регулювання іпотеки земельних участків и прав на них по законодавству України.

В рамках дослідження встановлено правовою природою договору іпотеки землі, особливості законодавчого регулювання іпотеки земельних участків, виділені особливості суцесвенних умовий іпотечних договорів, вплив оцнки земельного участку на содержание договора іпотеки.

Ключевые слова: залог землі, іпотека земельного участку, іпотечные земельные правоотношения, іпотечный договор, суцесвенные условия договора іпотеки, оцнка земель.

Постановка проблеми

Станом на сьогоднішній день в більшості країн світу досить розвиненим є правовий інститут застави землі, що, як правило, використовується з метою забезпечення виконання зобов'язань за кредитними договорами.

В Україні найбільш поширеною підставою виникнення земельних іпотечних правовідносин є договір, що, у свою чергу, потребує детального дослідження питання його укладення, виконання та особливості, які виникають з договірних правовідносин щодо іпотеки землі.

Однак, досліджуючи нормативно-правове регулювання укладення, зміни та розірвання «земельних» іпотечних договорів в Україні, можна зауважити, що законодавство в цій сфері потребує сучасного

реформування, оновлення та вирішення низки проблем і прогалин.

Дослідженість проблеми

Проблеми розвитку системи іпотечного кредитування через об'єктивні історичні обставини вивчено недостатньо. Значний внесок у дослідженні проблем становлення іпотеки, зокрема іпотеки землі, присвячені праці А. Л. Буханевич, М. М. Геєнко, Н. В. Грищук, В. А. Другова, О. Б. Жарікова, А. Л. Журавель, О. С. Кізловой, Н. С. Кручок, П. Ф. Кулинича, В. Ю. Малога, В. В. Носіка, Н. В. Рев'юк, О. В., Шевцова Ю.В., Пилипця та ін.

Належно оцінюючи вклад наведених вище науковців у дослідженні проблем інституту іпотеки земель в Україні, слід підкреслити необхідність подальших наукових розробок та практичних аспектів щодо розвитку земельної іпотеки на основі національної системи іпотечного кредитування.

Мета і завдання статті

Іпотека земель є досить важливим важелем для регулювання кредитних правовідносин, а зважаючи на прогалини національного законодавства щодо іпотечного кредитування, наукові дослідження та розробки в межах даної тематики є досить важливим підґрунтям для реформування вже наявного законодавства в досліджуваній сфері. Завданням статті є встановити особливості укладення, зміни та розірван-

ня іпотечних договорів, проаналізувати практику регулювання договірних відносин в межах досліджуваної теми.

Виклад основного матеріалу

Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [10].

Таким законом є досліджуваний Закон України «Про іпотеку», в ст. 18 якого вказано, що іпотечний договір повинен містити такі істотні умови, як:

1) для іпотекодавця та іпотекодержателя - юридичних осіб відомості про:

- для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код у Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб - підприємців;

- для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та державу, де зареєстровано особу;

- для іпотекодавця та іпотекодержателя - фізичних осіб відомості про:

- для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання із зазначенням адреси та індивідуальний ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;

- для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адресу постійного місця проживання за межами України;

2) зміст та розмір основного зобов'язання, строк і порядок його виконання та/або посилання на правочин, у якому встановлено основне зобов'язання;

3) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані, у тому числі кадастровий номер. У разі іпотеки земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення;

4) посилання на видачу заставної або її відсутність.

У разі відсутності в іпотечному договорі однієї з вказаних вище істотних умов він може бути визнаний недійсним на підставі рішення суду [7].

Ст. 18 Закону України «Про іпотеку» містить загальні вимоги до сторін, які мо-

жуть укласти зазначений договір. Однак, зважаючи на специфіку такого предмета іпотеки як земля, варто звернути увагу на особливі вимоги до сторін договору, особливо – до іпотекодержателя. Зокрема, такі вимоги містить стаття 133 Земельного кодексу України: «Заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки.» [1]. При цьому, на практиці досить часто виникає проблема передання в іпотеку будинку, який розташований на земельній ділянці сільськогосподарського призначення фізичній особі, яка виступає іпотекодержателем. Зокрема, станом на сьогоднішній день Верховний Суд України підтримує позицію, за якої, навіть коли предметом іпотеки є будинок, за умови якщо такий будинок розташований на землях сільськогосподарського призначення, іпотекодержателем за договором іпотеки може бути лише банк. Так, у межах розгляду справи № 6-2973цс16 судові палати у цивільних та господарських справах Верховного Суду України досліджували питання суб'єктивного складу учасників та правової можливості, в рамках забезпечення виконання зобов'язань, передачу в іпотеку будинку та земельної ділянки сільськогосподарського призначення, на якій він розташований. У справі, яка переглядалася, за договором іпотеки, укладеним між фізичними особами, в іпотеку передано належний позивачці на праві власності житловий будинок разом із земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, наданою для ведення фермерського господарства. Таким чином, скасовуючи попередні судові рішення, Верховний суд України вказав, що суди не з'ясували, чи фізична особа могла бути іпотекодержателем цієї земельної ділянки з урахуванням положень частини четвертої статті 133 ЗК України [1].

Окрім наведених вище умов, ст. 18 Закону України «Про іпотеку» містить норму, в якій зазначається, що іпотечний договір може містити інші положення, зокрема, визначення вартості предмета іпотеки, посилання на документ, що підтверджує

право власності іпотекодавця на предмет іпотеки, відомості про обмеження та обтяження прав іпотекодавця на предмет іпотеки, визначення способу звернення стягнення на предмет іпотеки. Однією з істотних умов договору іпотеки є зміст та розмір основного зобов'язання, строк і порядок його виконання та/або посилання на правочин, у якому встановлено основне зобов'язання. При цьому, варто звернути увагу на частину 4 статті 3 та частину 2 статті 7 Закону України «Про іпотеку», у відповідності до яких іпотекою забезпечуються виключно реально існуючі зобов'язання та вимоги, які можуть виникнути в майбутньому на підставі договорів, чинних на момент укладення іпотечного договору [7].

Дійсне зобов'язання повинне ґрунтуватися на чинних правових підставах виникнення цивільних прав та обов'язків, передбачених законом, якими є договір або інший правочин, закон, рішення суду, і повинне бути спрямоване на реальне настання юридичних наслідків. Аналогічна позиція також відображена в судовій практиці. Зокрема, згідно з Постановою Верховного Суду України від 15 листопада 2010 року «не суперечить вказаним вимогам закону іпотечний договір, за умовами якого забезпечуються вимоги банку за генеральним договором про здійснення кредитування та проведення інших активних банківських операцій, яким визначено загальні принципи та порядок проведення банківських операцій щодо позичальника, ліміт та строк здійснення кредитування та проведення інших активних банківських операцій, максимальний розмір процентів за користування кредитними коштами та передбачено укладання в межах цього генерального договору конкретних договорів з визначенням умов кожної з операцій, з урахуванням того, що сторонами на виконання умов генерального договору були укладені конкретні кредитні договори, які є невід'ємною частиною вказаного генерального договору» [3].

Окрім того, істотною також є умова щодо опису предмета іпотеки, достатнього для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані, у тому числі кадастровий

номер. У разі іпотеки земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення. Дана вимога кореспондується з ч.1 ст. 133 ЗК України, а саме: земельна ділянка або право на неї може бути передано у заставу лише за умови присвоєння земельній ділянці кадастрового номера в порядку, визначеному законом [1]. Варто зауважити, що вимога щодо зазначення кадастрового номера земельної ділянки як істотної умови договору іпотеки з'явилася в законодавстві України, починаючи з 01.01.2013 року, та була введена в дію Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення контролю за укладенням договорів застави та іпотеки земельних ділянок та прав на них» від 20 грудня 2011 року (набрав чинності 13.01.2012 року) [5].

Ще одна особливість, яка стосується предмета іпотеки, зазначена в п. 5.18 Розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій, в якому зазначено: «Якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), включаючи об'єкти незавершеного будівництва, які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом з цими будівлями (спорудами)» [6]. Окрім того, як зазначається в ст.6 Закону України «Про іпотеку», якщо будівля (споруда), що передається в іпотеку, розташована на земельній ділянці, яка належить іпотекодавцю на праві власності, така будівля (споруда) підлягає передачі в іпотеку разом із земельною ділянкою, на якій вона розташована. Якщо ця земельна ділянка належить іншій особі та була передана іпотекодавцю в оренду (користування), після звернення стягнення на будівлі (споруди) їх новий власник набуває права і обов'язки, які мав іпотекодавець за правочинном, яким встановлено умови оренди цієї земельної ділянки (користування нею) [7]. Вимоги, наведені в Порядку вчинення нотаріальних дій та ЗУ «Про іпотеку», пов'язані з існуванням принципу «єдиної юридичної долі» земельної ділянки та нерухомого майна, яке на ній розташоване. Зокрема, як зазначає Скловський К.І., з практичної точки зору існування двох не-

залежних один від одного власників на одну неподільну нерухомість може бути допустимим лише до того часу, поки ці права власності перебувають у сплячому, фіктивному стані, позбавлені правомочності розпорядження, тобто допоки заборонений оборот нерухомості [9, с. 225].

Зважаючи на принцип «єдності юридичної долі» земельної ділянки та нерухомого майна, яке на ній розташоване, варто погодитися з правовою позицією Вищого господарського суду України у справі № 18/244: «при передачі в іпотеку будівлі (споруди) відповідна земельна ділянка, на якій розташований предмет іпотеки, передається в іпотеку лише у разі, якщо вона належить іпотекодавцю на праві власності. Якщо ж ця земельна ділянка належить іншій особі та була передана іпотекодавцю в оренду (користування), вказана земельна ділянка в іпотеку не передається. У даному випадку іпотека поширюється на земельну ділянку в частині захисту прав нового власника предмета іпотеки (будівлі, споруди) щодо оренди (користування) цією земельною ділянкою.» [4]. Дана позиція дає можливість зробити висновок, що «автоматично» внаслідок іпотеки будинку, який розташований на земельній ділянці, що перебуває в оренді, іпотека не поширюється також на право оренди цією земельною ділянкою.

Як зазначає ст. 18 Закону України «Про іпотеку», іпотечний договір може містити інші положення, зокрема, визначення вартості предмета іпотеки [7]. Дана вимога не є істотною умовою в світлі ЗУ «Про іпотеку», за логікою вказаного Закону, відсутність оцінки предмета іпотеки не тягне за собою наслідків недійсності чи неукладеності правочину. Однак, якщо звернутися до Закону України «Про оцінку земель», стаття 13 Закону містить вимогу, за якою обов'язкова експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі застави земельних ділянок відповідно до закону [8]. В даному випадку виникає питання, чи буде досягнуто сторонами усіх істотних умов договору іпотеки, якщо в договорі буде відсутня інформація про експертну грошову оцінку землі та чи не

буде відсутність оцінки підставою для визнання правочину недійсним. Так, як зазначається в Роз'ясненні Міністерства юстиції України від 31.07.2013 року «Щодо окремих положень постанови КМУ «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства», оцінка предмета застави (іпотеки) проводиться з метою визначення його вартості для укладення договору застави (іпотечного договору) [11].

Стаття 18 Закону України «Про іпотеку» містить чіткий перелік істотних умов договору іпотеки. Згідно з ч.1 ст. 638 ЦК України Договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [10]. Зважаючи на власне юридичну сутність оцінки земель, варто зауважити, що згідно із Законом України «Про оцінку земель» експертна грошова оцінка земельних ділянок - результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту [8]. Тобто в даному випадку експертна грошова оцінка земельної ділянки не є умовою, щодо якої сторони досягають згоди, так як, фактично, встановлюється суб'єктом оціночної діяльності та не може бути змінена сторонами договору.

Зважаючи на те, що у разі недосягнення сторонами всіх істотних умов договору іпотеки, такий договір буде вважатися неукладеним, відсутність експертної грошової оцінки земельної ділянки в договорі іпотеки не тягне за собою неукладеності такого договору, оскільки ст. 18 ЗУ «Про іпотеку» чітко встановлює, які умови є істотними для даного виду договорів. Од-

нак, у такому випадку виникає питання щодо дійсності правочину. Так, стаття 215 ЦК України містить положення, за яким підставою недійсності правочину є недотримання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою - третьою, п'ятою та шостою статті 203 цього Кодексу. У свою чергу, ч.1 ст. 203 ЦК України вказує, що зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам.

Тобто, якщо стаття 13 Закону України «Про оцінку земель» вказує на обов'язковість проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, можна зробити висновок, що відсутність такої оцінки може тягнути за собою недійсність правочину, про що іноді зазначають суди першої інстанції, розглядаючи спори про визнання іпотечних договорів недійсними. Однак, по-перше, варто зауважити, що правочин визнається судом недійсним у разі, якщо сам зміст правочину не відповідає вимогам закону. Проте, якщо звернутися до того ж Закону України «Про оцінку земель», а саме до ст. 1 Закону, яка наведена вище, можна помітити, що фактично, немає жодної законодавчої вимоги зазначати дані експертної грошової оцінки землі в тексті самого договору, вимога ставиться лише до проведення такої грошової оцінки земельної ділянки у разі її застави. Саме з цієї позиції можна зробити висновок, що відсутність в тексті договору іпотеки інформації щодо проведеної експертної грошової оцінки земельної ділянки не є підставою для визнання договору недійсним.

Така ж позиція зазначена, для прикладу, в Постанові Вищого господарського суду України від 30.09.2010 року в справі №20/22.[4]

Тобто, досліджуючи питання обов'язковості проведення оцінки земельних ділянок чи прав на них у разі укладення договору іпотеки, слід зазначити, що законодавство в даній сфері є дещо недосконалим та потребує змін та оновлення.

Висновки

Досліджуючи питання укладення та припинення договорів іпотеки земельних ділянок та прав на них, варто зауважити, що Закон України «Про іпотеку» містить чіткі вимоги щодо істотних умов договору, яких слід дотримуватися для того, щоб договір перш за все був укладеним. Також варто зазначити, що договір іпотеки є похідним зобов'язанням від основного договору, однак припинення основного договору не тягне за собою «автоматичного» припинення договору іпотеки, якщо боржник не виконав зобов'язання за основним договором.

Література

1. Земельний кодекс України: закон України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002 -- № 3-4 - ст.27
2. Передача в іпотеку земель сільськогосподарського призначення. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://blog.liga.net/user/emorozov/article/27617.aspx>
3. Постанова Верховного Суду України від 15 листопада 2010 року (витяг). Верховний Суд України. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.viaduk.net/clients/vs.nsf/0/25DE390D23AD9013C22578AF004A50BD>
4. Постанова Вищого господарського суду України від 25.06.2008 р. № 18/244 [Електронний ресурс] // Вищий господарський суд України : офіц. веб-сайт. — Режим доступу: http://arbitr.gov.ua/docs/28_1996760.html.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення контролю за укладенням договорів застави та іпотеки земельних ділянок та прав на них: Закон України від 20.12.2011- № 4188-VI // Верховна Рада України. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/4188-17>
6. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. Наказ від 22.02.2012 № 296/5. Міністерство України. [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12>

АНОТАЦІЯ

Робота присвячена комплексному дослідженню правового регулювання іпотеки земельних ділянок та прав на них за законодавством України.

В межах дослідження встановлено правову природу договору іпотеки землі, особливості законодавчого регулювання іпотеки земельних ділянок, виокремлено особливості істотних умов іпотечних договорів, вплив оцінки земельної ділянки на зміст договору іпотеки.

Ключові слова: застава землі, іпотека земельної ділянки, іпотечні земельні правовідносини, іпотечний договір, істотні умови договору іпотеки, оцінка земель.

7. Про іпотеку: закон України від 05.06.2003 № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003 - № 38 - ст.313

8. Про оцінку земель: закон України від 11.12.2003 № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України, 2004 - N 15 - ст.229.

9. Скловский К. И. Об идеологии защиты в современном гражданском праве / К.И. Скловский // Проблемы современного гражданского права. – М.: Городец, 2000 – С. 225

10. Цивільний кодекс України: закон України: закон України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003 - №№ 40-44 - ст.356.

11. Щодо окремих положень постанови КМУ «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства». Мін'юст України; Роз'яснення від 31.07.2013. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/n0018323-13>

SUMMARY

The study is devoted to the complex analysis of legal regulation of mortgage under the legislation of Ukraine.

Within the scope of the study, the legal nature of the land mortgage agreement, the peculiarities of the legislative regulation of land mortgages, the features of the essential terms of mortgage contracts, the impact of the land plot assessment on the content of the mortgage agreement have been established.

The subjects of mortgage relations are determined, it is established who exactly can be a party to an agreement of the mortgage of the land plot and the features, under existence of which a person can not be a mortgagor or a mortgagee of a land plot, are specified.

The requirements, which are provided by the mortgage of the land plot, the possibility of providing mortgages of land requirements that will arise in the future, are established, the judicial practice on this issue is analyzed.

The possibility of concluding an agreement on land plot mortgage without specifying the cadastral number of a land plot and the validity of mortgage contracts concluded before 01.01.2013 without indicating the cadastral number of a land plot has been explored.

The court practice has been analyzed within the framework of the topic under consideration and the legal position of the courts has been established regarding the consideration of disputes connected with the mortgage of land plots and the peculiarities of the legal position of higher courts are determined.

A separate part of the article deals with the issue of transferring to the mortgage of the land plot, where the objects of real estate are located, the "automatic" mortgage of the land is investigated.

The peculiarities of the land valuation, the consequences of the absence in the mortgage contract of information regarding the land valuation and the effect of the lack of evaluation on the validity of the transaction are investigated.

Key words: land mortgage, land plot mortgage, mortgage land relations, mortgage agreement, essential terms of the mortgage agreement, land valuation.