

УДК 349.412.2

Володимир Луць,

доктор юридичних наук, професор, академік НАПрН України,
завідувач відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України,

Петро Лапечук,

провідний науковий співробітник відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України,

Тетяна Попович,

науковий співробітник відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України

ЗАСТАВА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК: ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВІРНИХ ПРАВОВІДНОСИН

Досліджено проблеми розвитку та становлення іпотеки та застави земельних ділянок, здійснено порівняння з нормами Цивільного кодексу Німеччини. Проаналізовані ризики, що виникають при іпотеці та заставі земельних ділянок. Подано пропозиції щодо удосконалення зазначених питань.

Ключові слова: іпотека та застава земельних ділянок, ризики, що виникають при іпотеці та заставі земельних ділянок, землі сільськогосподарського призначення, орендні відносини.

Становлення і розвиток інституту іпотеки в Україні*

Важливу роль у правовому регулюванні договірних земельних відносин відіграв Закон України «Про власність» від 07.02.1991 р. № 697-ХІІ (нині нечиний), який проголосив право приватної власності на землю. Ключовими стали положення, які надавали право кожному громадянину України володіти, користуватися та розпоряджатися землею особисто або спільно з іншими. Власники землі, у тому числі приватні особи, отримали право вільно здійснювати всі не заборонені законом дії щодо свого майна.

Набуття права приватної власності на землю, формування та розвиток приватного бізнесу різних організаційно-правових форм і, як наслідок, свобода договірної поведінки суб'єктів господарювання на ринку іпотечного кредитування створили передумови для законодавчого закріплення іпотечних відносин.

Іпотека як правовий інститут розвивалась у рамках проведеної на початку

90-х років земельної реформи, орієнтованої на формування нового земельного устрою. Протягом 1995—2000 рр. були прийняті укази Президента України, в яких передбачалася можливість передавати в заставу право оренди земельних ділянок несільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), земельної ділянки, що перебувала у власності громадян чи юридичних осіб. Іпотечне законодавство в умовах земельної та аграрної реформ повинно забезпечити кожному власникові земельної ділянки та підприємцю свободу аграрного підприємництва, свободу земельного обороту. За допомогою іпотечного кредитування і використання застави земель можна створити необхідні умови для перерозподілу землі на користь високоєфективних і конкурентоспроможних господарств [1; 2].

Після прийняття Земельного кодексу України земельна іпотека стає одним із дієвих способів залучення інвестицій в освоєння земельних ділянок і розвиток сільськогосподарського й аграрного ви-

* Внутрішню рубрикацію тексту (підзаголовки) здійснено редакцією.

робництва. Відповідно до ст. 133 Земельного кодексу України у заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам і юридичним особам на праві власності. Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності, може бути передана у заставу за згодою всіх співвласників. Передача у заставу частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості). Заставодержателем земельної ділянки можуть бути лише банки, що відповідають вимогам, встановленим законами України.

Важливим етапом у розвитку інституту земельної іпотеки стало прийняття Верховною Радою України Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-IV, який визначає поняття іпотеки, іпотекодавця, майнового поручителя, іпотекодержателя.

Закон України «Про іпотеку» регламентує процедуру оформлення договору застави, перехід прав за іпотечним договором і заставною. Особливу увагу приділив законодавець задоволенню вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки. При цьому передбачена як можливість досудового врегулювання цього моменту, так і реалізація предмета іпотеки за рішенням суду. Прогресивними є норми закону щодо проведення прилюдних торгів.

Закон України «Про іпотеку» також визначає гарантії щодо прав кредиторів, інтересів боржників та інших осіб, які мають законні вимоги на заставлену земельну ділянку, встановлення прозорих правил оформлення і виконання іпотечних прав та зобов'язань заставодержателя та інших осіб на заставлену земельну ділянку, запровадження заставної як особливого виду цінних паперів, що дозволяє ввести іпотечні зобов'язання у вільний господарський обіг, а також спрощення процедури звернення стягнення на заставлену земельну ділянку із застосуванням позасудових способів врегулювання. Зазначений Закон нарівні із Земельним кодексом та іншими актами законодавства є базовим для застави та подальшого формування правового середовища. Наступним законодавчим актом має стати прийняття Закону «Про земельні (іпотечні) банки» [3].

Є окремі дослідження, якими встановлено, що визначення поняття «іпотека», запропоноване земельним правом,

фактично не відображає основного змісту цього поняття, а саме того, що суб'єкти іпотечних відносин використовують право користування специфічним об'єктом — землею. Тому й пропонується визначення, за яким іпотека — це передбачене законом на певний строк обтяження земельної ділянки та інших пов'язаних із нею об'єктів, які залишаються у володінні та користуванні іпотекодавця або уповноваженої третьої особи, що надає у визначених законом випадках іпотекодержателю право їх реалізації з метою задоволення вимог щодо земельної ділянки [4].

Порівняльно-правовий аналіз

Зробивши порівняльний аналіз сучасного стану правового регулювання іпотечних відносин в Україні та Німеччині, Н. Грищук наводить цікаві приклади. Зокрема, на відміну від вимог українського законодавства, що обмежує іпотекодавця—власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення у виборі іпотекодержателя (ст. 133 Земельного кодексу України), в іпотечних відносинах у Німеччині позикодавцями (кредиторами), згідно з вимогами законодавства, можуть виступати як приватні особи, так і іпотечні банки, ощадні каси, будівельні ощадні каси, інші кредитні інститути та офіційні (публічні) установи. За статистикою, спеціалізовані іпотечні банки як фінансові інституції виступають кредиторами набагато частіше (порівняно з приватними фізичними особами), що було зумовлено тенденцією посилення захисту прав боржників і подорожчанням процедури примусового продажу.

Термін «заставне право» (щодо нерухомого майна) законодавству Німеччини не відомий. У наукових дослідженнях він використовується як узагальнена та спрощена назва, що в своєму загальному розумінні об'єднує сутність трьох відомих німецькому законодавству інститутів застави нерухомості, що здавна використовувалися у зобов'язальних відносинах між громадянами та отримали законодавче закріплення з прийняттям Цивільного кодексу Німеччини 1896 р.

Йдеться про іпотеку, іпотечний борг та рентний борг. Незважаючи на відмінності, що стосуються різного ступеня прив'язки заставного права до вимоги,

яку воно забезпечує, характерною для названих інститутів є одна спільна особливість: у випадку невиконання зобов'язання кредитор має право вимагати задоволення своїх вимог за рахунок земельної ділянки шляхом проведення її примусового продажу.

Земельна ділянка як засіб відповідальності перед кредитором та об'єкт обтяження розглядається в економічній єдності з іншими речами та правами, що з нею пов'язані. У § 14 Федерального Закону «Про іпотечні цінні папери» на захист прав та законних інтересів кредитора визначено відсоток від вартості земельної ділянки, у межах якого власник може обтяжувати свою земельну ділянку, або «межу позики» — забезпечення першого рангу не може перевищувати три п'ятих від вартості земельної ділянки. Подібні положення містяться і в законодавстві про ощадні каси, в окремих статутах ощадних кас та в інших нормативно-правових актах, у яких передбачається кредитування під забезпечення заставними правами першого рангу [5].

Як вважає Н. Гришук, визначення нерухомості, дане у ст. 181 Цивільного кодексу України, крім забезпечення повсюдності його використання, варто розширити вказівкою на реєстрацію об'єктів нерухомості, зокрема земельної ділянки, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. Так, у Німеччині земельна ділянка як предмет іпотеки (включаючи всі складові та приналежні їй речі) під особливим номером зареєстрована у Поземельній книзі, де також реєструються й інші обтяження, крім іпотеки. Разом із цим необхідно наголосити, що ті складові (приналежні речі), які у результаті правомірного використання землі третьою особою у межах звичайної господарської діяльності стають власністю цієї особи, не є предметом іпотеки. На думку автора, подібне положення необхідно закріпити у національному законодавстві з огляду на те, що інтереси зацікавлених сторін — кредитора та боржника — мають бути враховані не лише за конкретних обставин, а в типовій, узагальнюючій формі. Договірні домовленості про межі іпотечної відповідальності дійсні лише для сторін договору і не стосуються праввідносин між всіма іншими особами.

Аналіз змісту положень вітчизняного та зарубіжного законодавства дозволяє

дійти висновку про очевидну недосконалість як іпотечного законодавства, так і законодавства України про оренду землі. Відповідно до Цивільного кодексу Німеччини іпотека розповсюджується також і на вимоги щодо оренди: якщо земельна ділянка була передана її власником в оренду, орендар набуває права власності на отриману з цієї земельної ділянки продукцію, що віддільна від неї [6]. Можна зробити висновок, що в обсяг правомочностей іпотечного кредитора право розпорядження цією продукцією не входить, однак за ним залишається право пред'являти вимоги щодо орендної плати за використання земельної ділянки. Ці вимоги можуть бути реалізовані винятково через примусове управління майном (секвестр).

Предмет іпотеки

На нашу думку, більш чітке правове визначення поняття нерухомості у договірних відносинах пропонують дослідники цієї проблеми [7; 8]. Ґрунтовну характеристику нерухомості, яка може бути предметом іпотеки, подає В. Абрамова, яка вважає, що процесам ефективного функціонування механізму застави нерухомості сьогодні заважає відсутність реального ринку землі. Крім того, проблемою укладення іпотечних договорів стає те, що предмет іпотеки регулюється багатьма нормативними актами, які містять також певні обмеження стосовно об'єктів, що можуть бути передані для забезпечення виконання іпотечних договорів [9]. У разі неврахування вимог законодавства такі договори можуть бути визнані судом недійсними.

Стаття 1 Закону України «Про іпотеку» та ст. 575 Цивільного кодексу України дозволяють віднести до предмета іпотеки нерухоме майно, а також рухомі речі, що прирівняні до нерухомих, або майнові права. Але чи будь-яке нерухоме майно може бути предметом іпотеки? Відповідно до ст. 5 Закону України «Про іпотеку» предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна, а згідно зі ст. 181 Цивільного кодексу України до нерухомого майна (нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Стаття 191 Цивільного кодексу України нерухомістю визнає і особливий об'єкт цивільних прав — єдиний майновий комплекс. Таке саме за суттю визначення, надане і у ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV.

У зв'язку з наведеним практичного значення набуває питання щодо розмежування рухомих і нерухомих об'єктів цивільних правовідносин. Законодавець пропонує наступні критерії віднесення об'єктів цивільних прав до нерухомого майна: природні властивості об'єктів (земельні ділянки, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти), фізичні властивості об'єктів (тісний зв'язок із землею, неможливість переміщення без знецінення та зміни їх призначення — ліси, будівлі, споруди та інші об'єкти), об'єкти, вказані в законі (за законом). Крім наведених критеріїв, ст. 376 Цивільного кодексу України дозволяє виділити наявність не тільки фізичного, а й юридичного зв'язку між зазначеними об'єктами нерухомості і земельною ділянкою, на якій цей об'єкт знаходиться.

Земельні ділянки як предмет іпотеки характеризуються низкою обмежень, на які необхідно звертати увагу при укладенні договорів іпотеки. По-перше, треба враховувати наявність дев'яти категорій земель за цільовим призначенням (у тому числі землі під забудову, сільськогосподарського призначення тощо) — ст. 19 Земельного кодексу України. Ця обставина може значно впливати на ліквідність предмета іпотеки у подальшому. По-друге, заставодавцями можуть бути тільки власники земельної ділянки. Що стосується можливості передання в іпотеку права оренди землі, передбаченої ст. 5 Закону України «Про іпотеку», то сьогодні у практиці укладення договорів іпотеки воно вважається досить ризикованим. Ризик пов'язаний з тим, що для оформлення права оренди на заставодержателя необхідний новий відвід землі на нового орендатора (заставодержателя). По-третє, заставодержателями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути тільки банки. По-четверте, наявність вимог до змісту договорів про перехід права власності на земельні ділянки (місцезнаходження, цільове призначення, склад, правовий режим, відомості про відсутність заборон

тощо). По-п'яте, обов'язкова експертна грошова оцінка землі.

Крім того, виникають труднощі з іпотекою окремих видів земельних ділянок. Так, якщо на земельній ділянці, яка передається в іпотеку, розташований об'єкт незавершеного будівництва, то він також вважається предметом іпотеки незалежно від того, хто є власником (ч. 6 ст. 6 Закону України «Про іпотеку»). В такому випадку може виникнути конфлікт з власником об'єкта незавершеного будівництва, який не був стороною договору іпотеки.

У разі звернення стягнення на земельну ділянку, на котрій розташована будівля, яка належить на праві власності іншій особі, іпотекодавець зобов'язаний надати власнику будівлі ті самі умови користування, що мав іпотекодавець.

Наявність обмежень у разі відчуження не сприяє реалізації можливості укладення договорів іпотек, предметом яких є землі сільськогосподарського призначення.

Окремого розгляду потребують майнові права на нерухомість (завершену чи недобудовану), що також віднесені законодавцем до предмета іпотеки. Згідно зі ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. № 2658-III майновими правами визнаються будь-які права, що відрізняються від права власності. Підставами виникнення майнових прав іпотекодавця можуть бути різні договори.

Частина 2 ст. 16 Закону України «Про іпотеку» містить окремий випадок іпотеки об'єкта незавершеного будівництва, за яким він передається шляхом передання прав власності на земельну ділянку. В цьому випадку необхідно пам'ятати, що заставодавцями можуть бути тільки власники землі, заставодержателями земель сільськогосподарського призначення — лише банки. Такі обмеження передбачені ст. 15 Закону України «Про іпотеку» і ст. 133 Земельного кодексу України, а ст. 132 Земельного кодексу України містить вимоги до змісту договорів про перехід права власності на земельні ділянки (місцезнаходження, цільове призначення, правовий режим, відомості про відсутність заборон). До того ж варто звернути увагу і на такі аспекти іпотеки, що передбачені відповідним законом.

Вартість предмета іпотеки визначається за згодою між іпотекодавцем і іпотекодержателем або шляхом проведення предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності (коли це передбачено законом або договором).

Майно, що є у спільній власності, може бути передане в іпотеку лише за нотаріально посвідченою згодою всіх співвласників. Співвласник нерухомого майна має право передати в іпотеку свою частку в спільному майні без згоди інших співвласників за умови виділення її в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості.

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 прав і обов'язків, які мав іпотекодавець за правомочим, яким встановлено умови оренди цієї земельної ділянки (користування нею).

Якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом з будівлями (спорудами), на якій вони розташовані. Після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій, ніж іпотекодавець, особі, новий власник земельної ділянки зобов'язаний надати власнику будівлі (споруди) такі ж умови користування земельною ділянкою, які мав іпотекодавець.

Слід зазначити, що ті заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок, які встановлені Земельним кодексом України, є чинними за умов їх іпотеки.

Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на публічних торгах. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, визначені Земельним кодексом України (крім зе-

мельних ділянок, які перебувають у державній і комунальній власності).

Встановлене Конституцією України право власності на землю передбачає можливість розпорядження земельною ділянкою, її відчуження, обмеження іншими правами, передачу в заставу тощо.

Забезпечення у такий спосіб паритету економічних та екологічних інтересів, який лежить в основі принципу сталого розвитку, зумовлює врахування цих особливостей у подальшому реформуванні економіки, враховуючи продовження земельної реформи в Україні, одним із напрямів якої є розвиток кредитування під заставу земельних ділянок.

Проблемні аспекти правового регулювання заставних правовідносин

Застава земельних ділянок як правове явище реалізується у земельних і заставних правовідносинах, наявність ефективного механізму правового регулювання яких є однією з умов функціонування іпотечної системи взагалі. Але, як свідчить аналіз чинного законодавства України у сфері застави земельних ділянок, незважаючи на нібито значну кількість правових норм, присвячених регулюванню цього явища, існує цілий ряд проблем, які негативно впливають на застосування правових норм у сфері застави земельних ділянок та призводять до відсутності на практиці реалізації правового інституту застави земельних ділянок. Передусім, не мають остаточного вирішення в правовій доктрині питання поняття застави земельних ділянок, співвідношення права застави з правами на землю, об'єктно-суб'єктного складу цих правовідносин, державної реєстрації застави, підстав, способів та порядку звернення стягнення на заставлені земельні ділянки, захисту прав заставодавців земель сільськогосподарського призначення тощо. Крім того, залишається невизначеною юридична природа земельних заставних правовідносин ні в правовій науці, ні в законодавстві, про що свідчить факт регламентації земельних заставних відносин нормами різних галузей права.

У своєму дисертаційному дослідженні В. Шевцова [10] визначає, що право застави земельної ділянки в суб'єктивному

значенні — це сукупність юридичних можливостей заставодержателя, які дозволяють йому реалізувати правомочності на цінність належної іншій особі на праві власності земельної ділянки, які обтяжені в частині права на землю спеціальними земельно-правовими та еколого-правовими вимогами щодо цільового та раціонального використання земельної ділянки, а також щодо її охорони та відтворення (суб'єктивне право).

Сукупність правових норм, які визначають такі можливості, а також інші правові засоби, які дозволяють регулювати систему заставних правовідносин, виступають правом застави земельної ділянки в її об'єктивному значенні, комплексним правовим інститутом земельного права, який можна визначити як земельне заставне право.

Застава земельної ділянки є обмеженням права власності заставодавця на земельну ділянку, яке встановлюється на підставі договору або в силу закону, та полягає у забороні землевласнику здійснювати правомочність щодо розпорядження земельною ділянкою без згоди заставодержателя (тобто обов'язком землевласника є отримання згоди заставодержателя на здійснення права розпорядження земельною ділянкою), що зумовлено необхідністю захисту майнових інтересів заставодержателя.

Застава земельної ділянки є обтяженням земельної ділянки правом заставодержателя задовольнити свої майнові вимоги щодо ціни реалізації земельної ділянки у випадку невиконання боржником основного зобов'язання. Далі В. Шевцова визначає поняття земельних заставних правовідносин як врегульовані нормами земельного права суспільні відносини, що опосередковують виникнення, зміну та припинення права застави земельної ділянки, які складаються між власником земельної ділянки (заставодавцем), кредитором із забезпеченого заставою землі зобов'язання (заставодержателем) та іншими суб'єктами земельного права (державний реєстратор прав, суб'єкт оціночної діяльності, контролюючі органи тощо) у зв'язку з реалізацією заставодавцем права власності на земельну ділянку та у зв'язку зі здійсненням заставодержателем всіх юридичних можливостей, спрямованих на обтяження земельної ділянки заставодавця правом застави, зверненням стягнення на земельну ділянку у випадку

невиконання забезпеченого заставою основного зобов'язання, а також у зв'язку з додержанням заставодавцем правового режиму використання та охорони обтяженої правом заставодержателя земельної ділянки [11].

Проте ми не можемо погодитися з твердженням автора про те, що правовідносини, що виникають у зв'язку з передачею земельної ділянки у заставу, є за своєю юридичною природою земельними правовідносинами, які для досягнення найбільшої ефективності правового регулювання можуть бути врегульовані переважно методами земельного права як самостійної галузі права, тому що, на нашу думку, і укладення самого договору застави, і подальше дотримання його умов, та й більшість його вимог мають переважно цивілістичний характер.

Слушною є пропозиція закріпити юридичну можливість застави земельних ділянок комунальної та державної власності за умови, що такі земельні ділянки не входять до переліку земель, які не можуть передаватись у приватну власність. Це можна зробити або у спеціальному законі про заставу земельних ділянок, або, вважаємо більш доцільним, закріпити окремих розділом у Законі України «Про заставу» від 02.10.1992 р. № 2654-ХІІ.

Законом України «Про заставу» передбачено, що коли майно перебуває у спільній власності, то воно може бути передано у заставу тільки за згодою всіх співвласників, а коли воно перебуває у спільній частковій власності (частки, паї), може бути предметом застави за умови виділення його в натурі.

Законодавець передбачив, що договір застави повинен бути укладений у письмовій формі. Це носить обов'язковий характер. Причому у випадках, коли предметом застави є нерухоме майно (це, в першу чергу, земельні ділянки), то договір застави повинен бути нотаріально посвідчений на підставі відповідних правоустановчих документів.

Сторонами може бути передбачено нотаріальне посвідчення договору застави в тих випадках, коли це є не обов'язковим в силу законодавства, але на цьому наполягає одна із сторін.

Право застави виникає з моменту укладення договору, а в разі коли договір підлягає нотаріальному посвідченню — з моменту нотаріального посвід-

чення цього договору. Якщо предмет застави відповідно до закону чи договору повинен знаходитись у заставодержателя, право застави виникає в момент передачі йому предмета застави. Якщо таку передачу було здійснено до укладення договору, то з моменту його укладення. Реєстрація застави не пов'язується з моментом виникнення права застави та не впливає на чинність договору застави.

Таким чином, в умовах утвердження приватної власності на землю, стрімкого розвитку ринкових земельних відносин земля стала цінним капіталом (товаром), що з часом не тільки не втрачає своєї вартості, а навпаки, може значно підвищуватися в ціні залежно від свого місця розташування, функціонального призначення, розвитку інфраструктури, благоустрою території тощо.

ПРИМІТКИ

1. Проблеми права власності та господарювання в сільському господарстві / В. І. Семчик [та ін.]. — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2001. — С. 186—189.
2. Сидор В. Історико-правові аспекти земельної іпотеки / В. Сидор // Підприємництво, господарство і право. — 2006. — № 9. — С. 40—42.
3. Там само.
4. 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 / Н. В. Грищук // Національний аграрний університет. — К., 2007. — С. 6—7.
5. Там само. — С. 12—14.
6. Там само. — С. 16.
7. Абрамова В. Характеристика нерухомості, що може бути предметом іпотеки / В. Абрамова // Право України. — 2007. — № 6. — С. 54—57.
8. Буханевич А. Державна реєстрація прав на нерухомість та безпека іпотеки / А. Буханевич // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 4. — С. 52—53.
9. Абрамова В. Зазнач. праця. — С. 56—57.
10. Шевцова Ю. В. Правове регулювання земельних заставних відносин в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Ю. В. Шевцова // КНУ імені Тараса Шевченка. — К., 2008. — С. 5—6.
11. Там само. — С. 4—5.

Луць Владимир, Лапечук Петр, Попович Татьяна. Залог земельных участков: особенности договорных правоотношений.

Исследованы проблемы развития и становления ипотеки и залога земельных участков, осуществлено сравнение с нормами Гражданского кодекса Германии. Проанализированы риски, которые возникают при ипотеке и залоге земельных участков. Поданы предложения относительно усовершенствования указанных вопросов.

Ключевые слова: ипотека и залог земельных участков, риски, которые возникают при ипотеке и залоге земельных участков, земли сельскохозяйственного назначения, арендные отношения.

Luts Volodymyr, Lapchuk Peter, Popovich Tatyana. Mortgage of land plots: peculiarities of contractual legal relationship.

Explored problems of development and becoming of mortgage of land plots, comparing to the norms of the Civil code of Germany is carried out. Risks, which arise up at a mortgage of land plots, are analyzed. Suggestions are given in relation to the improvement of the indicated questions.

Key words: mortgage of land plots, risks, which arise up at a mortgage of land plots, lands for agricultural use, leasing relations.