

ЗАСТАВА ЗЕМЛІ: РЕАЛІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Маковій В.П., начальник кафедри цивільно-правових дисциплін,

кандидат юридичних наук, доцент,

Херсонський юридичний інститут ХНУВС

Стаття містить системне дослідження застави земельної ділянки як різновиду іпотечного договору, встановлює співвідношення цивільного та земельного законодавства у сфері правового регулювання застави землі, а також визначає проблеми у правовому регулюванні даних відносин й варіанти їх вирішення.

Ключові слова: земельна ділянка, застава, іпотека, засіб забезпечення виконання зобов'язання, цільове використання землі, кадастровий номер земельної ділянки.

Статья содержит системное исследование залога земельного участка как разновидности ипотечного договора, устанавливает соотношение гражданского и земельного законодательства в сфере правового регулирования залога земли, а также определяет проблемы в правовом урегулировании данных отношений и варианты их решения.

Ключевые слова: земельный участок, залог, ипотека, средство обеспечения исполнения обязательств, целевое использование земли, кадастровый номер земельного участка.

The article contains system research of mortgage of lot land as varieties of mortgage agreement, correlates civil and landed legislation in the field of the legal adjusting of mortgage of land, and also determines problems in the legal settlement of the given relations and variants of their decision.

Keywords: lot land, mortgage, mean of providing of execution of obligations, use of land having a special purpose, cadastre number of lot land.

Земля завжди відігравала визначальну роль в переліку нерухомих речей. Набуття права власності на землю безпосередньо пов'язано з розвитком земельної реформи, що передбачає залучення земельних

ділянок в господарський обіг, створення в Україні регульованого державою земельного ринку і його інфраструктури.

Безумовною передумовою розвитку земельного ринку є створення й побудова відповідного правового базису. Серед основних напрямків такого становлення провідне місце займає перехід від закріплення виключної державної власності на землю до легітимації багатосуб'єктності як права власності, так і інших речових прав щодо земельної ділянки.

Особливістю таких відносин є врахування як публічного так і приватного інтересів. З огляду на це постає питання співвідношення норм цивільного та земельного законодавства щодо низки інституцій, зокрема і застави як засобу забезпечення виконання зобов'язань. Інститут застави земельних ділянок останнім часом значно трансформувався як в межах цивільного так і земельного законодавства, що простежується досить яскраво на кількісній та якісній зміні тільки однієї статті 133 Земельного кодексу з моменту прийняття даного нормативного акту, не говорячи вже про інші нормативні приписи.

Серед вчених, які прямо або опосередковано здійснювали дослідження застави нерухомого майна та земельних ділянок зокрема необхідно відзначити таких як: Носік В.В., Шевченко Я.М., Кулинич П.Ф., Погрібний О.О., Харченко О.С., Мальцев Д.О. та ін. При цьому слід зауважити, що наявність досліджень у цій сфері як цивілістів, так і юристів-науковців у межах земельного права, не вносить ясності та однозначності з огляду на досить поширену й іноді суперечливу нормативну базу.

У зв'язку з цим метою даної статті є визначення сутності застави земельної ділянки, встановлення її правової основи, розкриття характерних ознак в залежності від суб'єктного складу, предмета, юридичного змісту цього виду забезпечення виконання зобов'язань та наслідків його застосування.

Вочевидь загальною для характеристики будь-якого предмета застави є ст. 576 ЦК, якою імперативно визначено останнім будь-яке майно, що може бути відчужене заставодавцем і на яке може бути звернене стягнення. Разом з тим особливості реалізації застави залежно від її предмета визначені у ст. 575 ЦК, у якій частиною 3 правила про іпотеку землі віднесені до регулювання окремим законом. Аналіз діючої законодавчої бази у цьому питанні надає можливість визнати таким один з наступних нормативних актів саме у викладеній послідовності: Земельний кодекс України, Закон України “Про заставу”, Закон України “Про іпотеку”. Дане твердження узгоджується з приписами ч. 1 ст. 4 Земельного кодексу, ст. 2 Закону України “Про заставу”, ст. 1 Закону України “Про іпотеку”.

Аналіз статті 133 ЗК спонукає до висновку про її основоположне значення для правового регулювання застави земельних ділянок загалом як різновиду предмету застави. Водночас не зовсім зрозумілим є розміщення даної статті саме у главі 20 Земельного кодексу, яка має назву “Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів”, що не узгоджується з правовою природою застави саме як засобу забезпечення виконання зобов’язань, а також можливістю застосування застави не тільки на підставі договору.

Частина 5 ст. 133 ЗК відсилає до спеціального закону, що визначає порядок застави земельних ділянок. З огляду на ст. 15 таким є Закон України “Про іпотеку”, яка загалом поширює порядок здійснення застави, передбачений даним законом, й на земельну ділянку. Останнє не відображує особливості застави земельної ділянки, на що вказує і редакція ст. 575 ЦК, і редакція ст. 133 ЗК. Крім того положення Закону України “Про іпотеку” не містить специфіки правової регламентації застави земельної ділянки у поєднанні з заставою іншої нерухомості, особливо з огляду на дозрілість введення у коло таких об’єктів земель сільськогосподарського призначення. Доречним у цій частині було б

вивчення досвіду Російської Федерації, у відповідному законі якої даному питанню присвячена глава “Особливості іпотеки земельних ділянок”, подібне знайшло відображення й у главі Х Закону “Про іпотеку” Республіки Беларусь.

Частина 1 ст. 133 ЗК узгоджується з приписами ст. 576 ЦК з огляду на допущення у коло предмету застави земельних ділянок, які належать фізичним та юридичним особам на праві власності, так і майнових прав різного роду на них.

Розділ III Земельного кодексу України визнає серед майнових прав на землю: право власності, право користування, право земельного сервітуту, а також право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій). Застосування ст. 9 ЦК, порівняння правової регламентації майнових прав щодо земельної ділянки за Цивільним та Земельним кодексами надає можливість доповнити визначений земельним законодавством перелік ще й правом володіння та правом особистого сервітуту. При цьому слід звернути увагу на наявну точку зору щодо неможливості розгляду володіння без користування земельною ділянкою, що повністю відповідає сутності реалізації прав щодо землі з урахуванням природи останньої як об’єкта суспільних відносин [1, с. 130-132].

Право користування як майнове право щодо земельної ділянки в межах глави 15 Земельного кодексу поділяється на орендне та право постійного користування. Згідно ст. 133 ЗК постійне користування в силу того що воно встановлюється щодо земель державної та комунальної форм власності ніяким чином не може бути предметом застави, крім випадку визначення предметом застави нерухомого майна, що розмішене на такій земельній ділянці. Адже за таких обставин земельна ділянка буде носити обслуговуюче значення, а значить підпадати під дію ст. 120 ЗК в разі задоволення вимог заставодержателя за рахунок заставленої нерухомості.

Правова природа сервітуту не дозволяє розглядати його як окремий предмет застави, що відображено у ч.2 ст. 101 ЗК та ч.4 ст. 403 ЦК, адже особистий сервітут безпосередньо пов'язаний з уповноваженою особою, а земельний пов'язаний з земельною ділянкою відповідно. Разом з тим земельний сервітут може бути предметом застави у поєднанні з земельною ділянкою, в інтересах власника (володільця) якої він встановлений.

Розгляд оренди земельної ділянки в якості предмета застави потребує застосування спеціального правового регулювання орендних відносин, передбачених цивільних та земельним законодавством з пріоритетом останнього. Тобто, коли мова йде про передачу орендного права у заставу потрібно дотримуватись порядку встановленого для суборенди згідно ст. 8 Закону України “Про оренду”, зокрема у частині погодження такого питання з орендодавцем у договорі оренди або за окремою письмовою згодою.

З огляду на наявність переважного права у власника земельної ділянки при продажу емфітевзису землекористувачем згідно ст. 411 ЦК виникає необхідність поширення правил, яким підпорядковується порядок задоволення вимог співвласника у спільній частковій власності, в частині надання повноважень власникові земельної ділянки придбати емфітевзис за умови звернення стягнення на нього, крім випадку продажу його з публічних торгів.

У контексті ст. 133 ЗК простежується позиція законодавця щодо вилучення з кола земельних ділянок, що можуть бути предметом застави, та майнових прав щодо них саме державної та комунальної форм власності. Вочевидь теж саме матимемо у випадку передачі у заставу права оренди таких земельних ділянок (ст. 8¹ Закону України “Про оренду землі”), суперфіцію та емфітевзису (ст. 102¹ ЗК). Хоча дані обмеження ні в якому разі не можна застосовувати у випадку, коли мова йде про подібну земельну ділянку, на якій розміщена будівля, що є предметом застави. Дійсно у останньому випадку матимемо справу зі складним об'єктом, до

якого вказані обмеження застосованими бути не можуть, що відображено у законопроекті №6156 від 1.02.2005 року. Слушною у цьому ракурсі є відповідна редакція ст. 63 Закону Російської Федерації “Про іпотеку (заставу нерухомого майна)”, яка прямо вилучає зазначені земельні ділянки з переліку предметів застави. У відповідній статті вітчизняного закону мова йде лише про вилучення державних та комунальних земельних ділянок, які не можуть бути приватизованими.

У зв’язку з викладеним міркуванням виникає питання в частині співвідношення ст. 133 ЗК та ст. 15 Закону України “Про іпотеку”, оскільки ч.3 статті Закону все таки надає можливість передавати у заставу права щодо земельних ділянок державної та комунальної форм власності, якщо такі можуть бути приватизованими. Системно-структурне тлумачення ч.1 статті 15 Закону й ст.ст. 3, 133 Земельного кодексу обґрунтовує висновок про неможливість передання у заставу майнових прав щодо земельної ділянки державної та комунальної форм власності незалежно від можливості її приватизації.

Однак з урахуванням положень ст. 116 ЗК слід надати можливість передання у заставу земельних ділянок, які належать державі чи територіальній громаді, а також прав щодо них за умови можливості їх подальшої приватизації або отримання згоди уповноваженого органу державної влади чи місцевого самоврядування на продаж у порядку ст. 127 ЗК. Отже ч. 3 ст. 15 Закону є перспективною й може бути реалізована за умови внесення змін до діючого законодавства з відповідним обґрунтуванням.

Зупиняючись на характеристиці земельної ділянки як предмета застави необхідно погодитись з позицією Кулініча П.Ф., згідно якої пріоритетне значення для реалізації відносин застави земельної ділянки є сутність цільового призначення земельної ділянки [2]. Дійсно Земельний кодекс містить низку обмежень суб’єктного складу у взаєминах з земельною ділянкою відповідного цільового призначення, а тому

визначаючи земельну ділянку предметом застави слід звертати увагу на приписи ч.1 ст. 15 Закону України “Про іпотеку” в частині підпорядкування цивільно-правових норм земельно-правовим, які встановлюють заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок.

Саме градація земель за цільовим призначенням створила передумови до виділення у окрему правову регламентацію застави земель сільськогосподарського призначення згідно ч. 4 ст. 133 ЗК. З огляду на високу національну та матеріальну цінність саме сільськогосподарські землі були виділені у окрему групу предмета застави земельної ділянки за наявності додаткового нормативного забезпечення. Встановлюючи спеціальні правила передачі у заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення законодавець також відніс сюди можливі майнові права щодо неї, як-то оренда чи емфітевзис. І якщо орендне право може бути предметом застави щодо земельних ділянок іншого цільового призначення, то емфітевзис ні, оскільки в силу розуміння його природи у цивільному праві [3, с. 283] та змісту ст. 22 ЗК використання такої землі за іншим цільовим призначенням не можливе.

Крім того законодавець пішов на інші обмеження у реалізації правових приписів щодо застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення та майнових прав на них. Зокрема, заставодержателями таких земельних ділянок можуть бути лише банки, більше того, виходячи з законопроекту №4337-1 від 26.08.2009 року, відбувається звуження числа таких осіб лише однією банківською установою – Державним земельним (іпотечним) банком, що по суті монополізує й забезпечує контроль за обігом таких земельних ділянок з боку держави, надаючи перевагу публічному інтересу у реалізації повноважень щодо землі. Даний законопроект має низку недоліків щодо узгодження з діючою нормативною базою, що відображено у висновку Головного науково-експертного управління й підтримано у проекті

постанови Верховної Ради України від 18.06.2010 року №4337/П про відхилення проекту Закону України про Державний земельний банк України.

У даному аспекті слушною є думка про нагальну необхідність нормативного закріплення існування системи земельно-іпотечних банків чи наділення відповідними функціями інших фінансових установ [4, с.147-148]. Це твердження є особливо актуальним з огляду на назрілу необхідність скасування встановленого п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу мораторію щодо повноцінного включення земель сільськогосподарського призначення до господарського обороту, шляхом передачі їх у заставу зокрема.

Існують й інші суперечності та прогалини у діючому законодавстві щодо застави земельних ділянок, як-то в частині регламентації змісту договору застави, особливостей звернення стягнення на земельну ділянку залежно від її цільового призначення, порядку задоволення вимог заставодержателя за рахунок цієї земельної ділянки тощо.

Зокрема, характеризуючи зміст договору застави земельної ділянки, необхідно вказати на доречне доповнення проектом Закону України від 10.01.2001 №7539 істотних умов застави положеннями про зазначення присвоєння кадастрового номера відповідній земельній ділянці, що в цілому відповідає юридичному закріпленню реформування системи обліку земельних ділянок. Подібним чином застава земельної ділянки за інших позадоговірних підстав можлива саме за умови присвоєння їй кадастрового номера.

Серед підстав звернення стягнення на земельну ділянку, що є предметом застави, ст. 590 ЦК, ст. 20 Закону України “Про заставу” й ст. 33 Закону України “Про іпотеку” встановлюють: рішення суду, виконавчий напис нотаріуса або договір про задоволення вимог іпотекодержателя. При цьому слід зауважити, що у ч. 3 ст. 33 Закону України “Про іпотеку” мова йде про окремий договір між сторонами

договору іпотеки про задоволення вимог іпотекодержателя, а вже ч. 1 ст. 36 цього ж Закону з урахуванням кризових новел законодавства деталізує, що подібна домовленість може існувати у формі окремих положень договору іпотеки. Хоча щодо земельної ділянки в силу спеціального її правового режиму така конструкція договірних відносин є передчасною, особливо якщо це стосується земель сільськогосподарського призначення.

Досліджуючи порядок звернення стягнення на земельну ділянку в якості предмету договору застави необхідно зауважити наявній позиції, згідно з якою задоволення вимог іпотекодавця можливе лише шляхом передачі зазначеної земельної ділянки у власність, її продажу, зокрема і через публічні торги. [2] Така точка зору позбавлена підґрунтя з огляду на викладене вище стосовно переліку майнових прав на земельну ділянку, що підлягають передачі у заставу. Крім того, дійсно необхідно погодитись про відсутність прямого нормативного закріплення поняття управління земельною ділянкою, що й є підставою до категоричних висновків з цього приводу.

До моменту внесення доповнень до Земельного кодексу в частині розширення кола прав на землю, передбаченого розділом III Земельного кодексу, правами на чужі речі, вказані взаємини регулювалися відповідними правовими приписами Цивільного кодексу. Тому з урахуванням приписів ст. 9 ЦК, ст. 4 ЗК можна використовувати земельну ділянку в якості об'єкта відносин управління, що відповідатиме сутності договору управління майном. Хоча в цілому викладене створює передумови для розширення кола прав на землю, визначених Земельним кодексом, шляхом включення інших майнових прав, що виникають на підставі цивільно-правових договорів, або розширення видів права користування земельною ділянкою.

Отже, земельна ділянка як предмет застави потребує додаткової нормативної регламентації й приведення наявних приписів у відповідність

з правовою природою застави як засобу забезпечення виконання зобов'язання та земельної ділянки як специфічного об'єкта правовідносин.

З метою введення у господарський оборот земель державної та комунальної форм власності, щодо яких дозволяється приватизація, необхідно поширити на них відносини застави з певними умовами.

Пріоритетне значення для реалізації відносин застави земельної ділянки є сутність цільового призначення земельної ділянки. Для функціонування застави земель сільськогосподарського призначення потрібно створити систему земельно-іпотечних банків з встановленням державного контролю за їх функціонуванням.

До істотних умов договору іпотеки земельної ділянки слід віднести присвоєний кадастровий номер земельної ділянки. У порядку звернення стягнення на земельну ділянку можлива передача її в управління іпотекодержателю на умовах визначених ст. 34 Закону України “Про іпотеку”.

Даною статтею автор частково розкрив особливості правового регулювання застави земельної ділянки, низка ж питань в межах підстав виникнення таких відносин, їх регламентації в залежності від правового режиму земель, співвідношення інтересів сторін та ін. залишилося поза увагою, що особливо актуально у проекції подальшої реалізації земельної реформи.

Список літератури:

1. Маковій В.П. Набуття речового права на земельну ділянку за давністю користування: реалії та перспективи. // Вісник господарського судочинства. – 2008. - №3. – С. 129-134.

2. Кулініч П. Іпотека крізь призму земельного законодавства. [//http://www.ypgazeta.com](http://www.ypgazeta.com).

3. Цивільний кодекс України: коментар. / За ред. Харитонova Є.О. – Х.: Одиссей, 2004. – 856 с.

4. Харченко О.С. Питання правового регулювання застави земельних ділянок та звернення стягнення на них. // Часопис Київського університету права. – 2010. - №3. – С. 147-151.