

УДК 349.41:347.734

В. Д. Сидор

## ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ПІД ЗАСТАВУ ЗЕМЛІ

**Постановка проблеми.** Іпотечне кредитування під заставу земельної нерухомості отримало розвиток лише в останнє десятиріччя. В умовах збільшення чисельності землевласників застава стає однією з форм забезпечення й захисту їхніх інтересів. Розвиток однієї з найважливіших форм застави, тобто застави землі, в Україні стримується великою кількістю об'єктивних факторів. Серед основних проблем, пов'язаних із заставою земельних ділянок, можна назвати запровадження гарантій договірних відносин, забезпечення збалансованості інтересів сторін у договорі застави земельних ділянок, усунення суперечностей у законодавстві, гарантування доступності іпотечного кредитування. Земельне законодавство повинно забезпечити кожному власникові земельної ділянки та підприємцеві свободу земельного обігу. За допомогою іпотечного кредитування й використання застави земельних ділянок можна створити необхідні умови для перерозподілу землі на користь високоєфективних і конкурентоспроможних господарств.

**Аналіз останніх наукових досліджень.** Дослідженню проблем іпотечного кредитування під заставу земельної нерухомості присвячено праці таких науковців у галузі земельного та аграрного права: Н.В. Грищук, В.К. Гуревський, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, В.Ю. Малий, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, О.О. Погрібний, В.І. Семчик, О.В. Степська, Н.І. Титова, М.В. Шульга та ін. У галузі цивільного права ці питання досліджували Д.О. Мальцев, Р.В. Карпов, О.С. Кізлова, І.Й. Пучковська, Є.О. Харитонов, Т.С. Шкрум та ін. Враховуючи, що іпотечний ринок знаходиться на початковому етапі розвитку й характеризується незначними обсягами, а також недоступністю окремих видів іпотечного кредитування, зокрема, під заставу землі сільськогосподарського призначення, це питання вимагає поглибленого вивчення.

**Метою статті** є дослідження правових аспектів іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок, а також ефективності організаційно-правового механізму забезпечення іпотеки землі.

**Виклад основного матеріалу.** Нині основним завданням у сфері розвитку заставних відносин із землею є створення належної законодавчої бази, яка б відповідала прогресивним міжнародним стандартам. Вважаючи пріоритетним напрямом розвиток саме того законодавства, що зміцнює порядок в економіці, необхідно було б у більш стислі строки розробити локальну довгострокову програму вдосконалення національного законодавства. Важливе значення для розвитку правового регулювання правовідносин земельної застави має розробка концепції теорії іпотечного права. Нині в Україні найпоширенішими видами іпотечного кредитування є банківський кредит під заставу комерційної нерухомості та житла. А на землі сільськогосподарського призначення тільки з'являється попит, що дає можливість спрогнозувати, що в найближчому майбутньому ці землі стануть досить ліквідними, тому земельні ділянки сільськогосподарського призначення слід розглядати

як потенційно достатню й ліквідну заставу, що дозволить отримувати сільськогосподарським товаровиробникам середньо- та довгострокові банківські кредити.

Сучасний стан правового регулювання іпотечного кредитування в Україні характеризується фрагментарністю та суперечливістю законодавства, використанням у правовому регулюванні кардинально різних концепцій правової природи іпотечних цінних паперів. Застосування єдиного підходу та уніфікація визначень необхідна для подальшого розвитку іпотечного законодавства [1, с. 14].

У Земельному кодексі України відносини застави земельних ділянок або прав на них регламентуються ст. 133, редакція якої за останні два роки зазнала значних змін. Зокрема, законом № 5245-VI від 06.09.2012 р. до ч. 1 ст. 133 внесено зміни, відповідно до яких у заставу можуть передаватися земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності, якщо інше не встановлено законом, а також права на них: право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законом. Крім того, закон № 4188-VI від 20.12.2011 р. ч. 1 ст. 133 доповнено абзацом, відповідно до якого земельна ділянка або право на неї може бути передано в заставу лише за умови присвоєння земельній ділянці кадастрового номера в порядку, визначеному законом [2].

Потенціал земельної застави величезний, але для його використання необхідно буде здійснити значний обсяг робіт за такими напрямками: підготувати правове поле, здійснити концентрацію аграрного капіталу, створити вільний земельний ринок тощо. Розвиток земельної застави в сільському господарстві України має значні перспективи. Ідеться про отримання вітчизняними сільськогосподарськими виробниками кредиту під заставу землі для здійснення аграрного виробництва, купівлі сільськогосподарської техніки, матеріалів і насіння, проведення агрохімічних заходів та ін.

Неочікувано гостро дискусійним виявилось питання про доцільність створення в Україні Державного земельного банку й спеціалізованих іпотечних банків. Деякі науковці й практики вважають, що система іпотечного кредитування буде ефективно функціонувати за наявності універсальних, а не спеціалізованих комерційних банків. На наш погляд, те, що в національній банківській системі немає спеціалізованих земельних іпотечних банків, вигідно сучасним неефективним вітчизняним комерційним банкам. Основним суб'єктом відносин щодо земельного іпотечного кредитування має бути Державний земельний банк, що діє на підставі статуту, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2012 р. № 934.

Головним завданням у сфері розвитку заставних відносин із землею є створення належної законодавчої бази, яка б відповідала прогресивним міжнародним стандартам і була створена з урахуванням позитивного досвіду запровадження відповідного законодавства в сусідніх країнах з аналогічними стартовими умовами, зокрема в Росії та Казахстані [3, с. 52].

Закон України «Про іпотеку» в ст. 1 визначає іпотеку як вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні й користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання

боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання отримати задоволення своїх вимог внаслідок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника. Особливості іпотеки земельних ділянок встановлюються в ст. 15 зазначеного закону. Іпотека земельних ділянок здійснюється відповідно до цього закону. Заборони та обмеження щодо відчуження й цільового використання земельних ділянок, установлені Земельним кодексом України, є чинними за їх іпотеки. Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення під час звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на прилюдних торгах. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, визначені Земельним кодексом України. Дія цього закону не поширюється на земельні ділянки, які перебувають у державній чи комунальній власності й не підлягають приватизації [4].

Іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду. Аналізуючи відносини іпотечного кредитування, В.Ю. Малий обґрунтував поняття договору іпотечного кредитування під заставу землі як двостороннього правочину, вчиненого іпотекодавцем – власником земельної ділянки та іпотекодержателем (спеціалізованою кредитною установою), за яким перший зобов'язується в означений термін повернути забезпечені іпотекою кошти, а другий своєчасно та в передбаченому договором обсязі надає грошовий кредит, а в разі його неповернення має право задоволення вимоги за рахунок вартості означеної ділянки [5, с. 14].

Ефективне кредитування виробничої сфери, у тому числі аграрної, під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення можливе лише за наявності достатніх правових, економічних та інституційних передумов. Конкретними правовими передумовами запровадження застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення виступають правові гарантії приватної власності на землю; законодавча підтримка застави земельних ділянок як надійного способу забезпечення виконання договірних зобов'язань; єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і насаджень; регулювання організації та діяльності іпотечних банків; державне сприяння розвитку організаційно-фінансових форм і засобів забезпечення іпотечних банків коштами, які давали б фінансово-економічну можливість видавати довгострокові кредити під заставу землі. До економічних передумов слід насамперед віднести такі: стабільність і паритет цін; стабільність обмінного курсу національної валюти; загальне економічне зростання. З економічними та правовими передумовами тісно пов'язані інституційні, а саме: становлення спеціалізованих іпотечних банків; наявність широкої мережі кадастрових служб та організація державної реєстрації прав на нерухоме майно; розвиток сфер нотаріальних послуг, оціночної та страхової діяльності [6, с. 74–75]. Винятково важливе значення має створення правових основ щодо організації та діяльності іпотечних банків, особливо стосовно умов надання іпотечного кредиту, оцінки заставлюваних земель і порядку емісії та погашення іпотечних цінних паперів [7, с. 79].

На сьогодні правила про заставу земельних ділянок є частиною загальних правил про заставу й сконцентровані на підставі відносин, які виникають у результаті застави. У зв'язку з прийняттям Закону України «Про іпотеку» й низки інших законів, спрямованих на врегулювання правовідносин застави, з'явилась можли-

вість формування нової системи довгострокового кредитування аграрних товаровиробників, що дозволить знизити ризик банківської діяльності й підвищити доступність кредитів для населення. Проте, на жаль, у Законі України «Про іпотеку» залишилось неврегульованим питання застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення. З точки зору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення необхідно чітко визначити права власників земельних ділянок, процедуру купівлі-продажу землі, її умови. Надання селянам у ході земельної реформи сертифікатів, якими закріплюється право приватної власності на земельний пай, призводить до утворення дрібної форми землеволодіння, за якої неможливо створити дієву систему земельної застави. Заставні операції з дрібними земельними ділянками не можуть бути ефективними. Розвиток земельної застави, крім того, передбачає як обов'язкову умову наявність якісних (середніх і кращих) земель та ефективного землеробства. Існуючі обмежені можливості застосування застави в сільському господарстві України обумовлені насамперед дефіцитом нормативної бази національного законодавства, інфраструктури фінансових ринків, браком досвіду та високопрофесійного менеджменту в цій сфері економічних відносин. Тому наявність Земельного кодексу України й Закону України «Про іпотеку» не виключає необхідності прийняття законодавчих актів із питань правового регулювання застави земельних ділянок, що містять розгорнуту правову регламентацію забезпечення зобов'язань під час вчинення заставних операцій із землею.

Суттєвою особливістю й перевагою застави є найбільш характерна властивість саме права власності – це право слідування. Це означає, що право власності з боку заставодержателя (кредитора) неначе слідує за земельною ділянкою, де б і в чий би власності вона не знаходилась. Земельна ділянка буде предметом застави до моменту припинення основного зобов'язання (у цьому випадку – кредитної угоди). Таким чином, у будь-якому випадку (продаж, обмін, передача чи перехід у спадщину) заставлена земельна ділянка є заставою до моменту припинення дії зобов'язання заставодавця (боржника). Усі ці переваги роблять заставу земельних ділянок дуже привабливою формою забезпечення банківських кредитів.

Важко заперечувати той факт, що розвиток земельної застави позитивно позначається на розвитку реального сектора аграрної економіки, впливає на подолання соціальної нестабільності й має важливе значення безпосередньо для функціонування, підвищення стабільності та ефективності банківської системи країни [8, с. 69]. Саме тому створення необхідних умов для розвитку цього правового інституту є невідкладним завданням сьогодення.

Слід відзначити, що законодавче регулювання земельних відносин не є досконалим для кредитування під заставу землі. Так, здійснення застави земельних ділянок передбачає обов'язкове дотримання принципу їх цільового використання. Зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється сільськими, селищними, міськими радами, районними держадміністраціями. У ринкових умовах таке законодавче закріплення є фактором, який, безумовно, стримує вільний ринковий обіг земельних ділянок, тому що комерційні банки не наділені правом змінювати цільове призначення заставлених земельних ділянок. І впевненості, що їх клопотання щодо цього питання будуть розглянуті позитивно, коли земля перейде

в їхню власність, у них немає [9, с. 70]. Тому ризики банків можуть бути надзвичайно великими, оскільки звернути стягнення на таку земельну ділянку та відчужити її в майбутньому без зміни цільового призначення буде дуже важко.

**Висновки.** Аналіз сутності й змісту правового інституту іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок дозволяє зробити висновок про необхідність детального правового регулювання цього інституту в Україні. Незважаючи на низку позитивних зрушень, у цій сфері залишається чимало проблем, які вимагають невідкладного розв'язання. Суть земельної застави полягає у використанні позичальником землі як предмета застави для отримання довгострокового кредиту на виробничі потреби, для здійснення аграрного виробництва: купівлі сільськогосподарської техніки, матеріалів і насіння, проведення агрохімічних заходів тощо. Земельна застава буде ефективною лише за належного рівня розвиненості ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Українським законодавцям у найближчий час необхідно зробити певні кроки щодо правового забезпечення розвитку застави земель сільськогосподарського призначення в державі. Із цією метою необхідно першочергово забезпечити розробку та прийняття нормативних документів для реалізації основних положень Земельного кодексу України; внести відповідні зміни до законів, що регулюють банківську та страхову діяльність, з метою включення до них норм, пов'язаних із розвитком іпотечного ринку. Перспективний розвиток законодавства в цій сфері сприятиме становленню, розвитку й ефективному функціонуванню інституту застави землі як передумови розвитку ринкових відносин в Україні.

Для врегулювання земельних заставних відносин в Україні необхідно прийняти спеціальний закон «Про заставу (іпотеку) земельних ділянок», який визначить прозорий та ефективний механізм застави землі. У цьому законі регламентації підлягатимуть порядок фіксації й переходу права власності на земельну ділянку; єдині правила реєстрації й кадастру; правила та умови державної реєстрації обтяжень земельної ділянки; прозорі правила оформлення та реалізації іпотечних прав та виконання заставних зобов'язань із застосуванням чіткої системи визначення пріоритету вимог заставодержателя та інших осіб на заставлену земельну ділянку; інструменти оформлення заставного зобов'язання на первинному ринку для подальших операцій із ними на вторинному ринку; спрощена та неформалізована процедура оформлення застави земельних ділянок; чіткі та прозорі правила та умови задоволення забезпечених вимог кредиторів за рахунок заставленої земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

### *Література*

1. Карпов Р.В. Заставна в системі іпотечних цінних паперів : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Р.В. Карпов ; Національний університет «Одеська юридична академія». – О., 2011. – 18 с.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
3. Волков С.С. Перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні / С.С. Волков, Г.С. Шемшученко // Вісник Національного банку України. – 2003. – № 6. – С. 49–55.
4. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 року № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.

5. Малий В.Ю. Правове регулювання іпотеки землі в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / В.Ю. Малий ; Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. – К., 2007. – 20 с.
6. Кручок С.І. Передумови іпотечного кредитування / С.І. Кручок // Вісник аграрної науки. – 2002. – № 3. – С. 74–75.
7. Шуст О.А. Економіко-правові передумови формування іпотечного кредитування / О.А. Шуст // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 1. – С. 75–80.
8. Євтух О.С. Іпотека як складова ринкового механізму господарювання / О.С. Євтух // Економіка України. – 2000. – № 1. – С. 65–69.
9. Гридчук Д.М. Застава як спосіб забезпечення виконання зобов'язань : [монографія] / Д.М. Гридчук, В.О. Олійник. – К. : Оріяни, 2002. – 324 с.

### Анотація

**Сидор В. Д. Особливості правового регулювання іпотечного кредитування під заставу землі.** – Стаття.

Стаття присвячена дослідженню правових аспектів іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок, а також ефективності організаційно-правового механізму забезпечення іпотеки землі. Доводиться необхідність прийняття спеціального закону «Про заставу (іпотеку) земельних ділянок», який визначить прозорий та ефективний механізм застави землі. Встановлено, що земельна застava буде ефективною лише за належного рівня розвиненості ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

*Ключові слова:* земельна нерухомість, кредитування, земельна власність, права на землю, Державний земельний банк, земельні відносини, іпотека, земельна ділянка.

### Анотация

**Сидор В. Д. Особенности правового регулирования ипотечного кредитования под залог земли.** – Статья.

Статья посвящена исследованию правовых аспектов ипотечного кредитования под залог земельных участков, а также эффективности организационно-правового механизма обеспечения ипотеки земли. Доказывается необходимость принятия специального закона «О залоге (ипотеке) земельных участков», который определит прозрачный и эффективный механизм залога земли. Установлено, что земельный залог будет эффективной лишь при надлежащем уровне развития рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения.

*Ключевые слова:* земельная недвижимость, кредитование, земельная собственность, права на землю, Государственный земельный банк, земельные отношения, ипотека, земельный участок.

### Summary

**Sydor V. D. Features of the legal regulation of mortgage lending against land.** – Article.

This article is devoted to researching the legal aspects of mortgage loans secured by land, and the effectiveness of organizational and legal mechanism to ensure mortgage land. The necessity of a special law “On mortgage of land”, which define a transparent and effective mechanism to mortgage land is proved. It is determined that land mortgage will be effective only if an appropriate level of development of agricultural land market.

*Key words:* land property, credit, land ownership, land rights, state land bank, land relations, mortgage, land plot.