

УДК 347.96(477)

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.05.43>

## ІПОТЕКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Поведьонкова І.І.,

здобувач вищої освіти ступеня доктора філософії

2 курсу кафедри цивільного та господарського права та процесу

Міжнародного гуманітарного університету

### Поведьонкова І.І. Іпотека земельних ділянок.

Обговорена інформація стосується правових аспектів іпотеки земельних ділянок які знаходяться на території України. Спільна власність на землю передбачає розділ земельної ділянки на частки між співвласниками. Земельна ділянка може бути передана в іпотеку за згодою всіх співвласників згідно діючого законодавства України, а саме – Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України, Сімейного кодексу України та Закону України «Про іпотеку», Закону України «Про нотаріат».

Цільове призначення земельної ділянки грає важливу роль у використанні її за цільовим призначенням. У разі використання земельної ділянки за іншим цільовим призначенням на підставі діючого законодавства України, необхідно змінити цільове призначення за фактичним користуванням. Зміна цільового призначення земельної ділянки може бути складним процесом і потребує вагомих причин. Зокрема, земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути заставлені лише банками, маючи відповідну ліцензію.

На підставі діючого законодавства України Іпотекодавці не обмежені у своїх правах у зв'язку з підписанням іпотечного договору та мають право використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, будувати будинки, садиби, будівлі тощо на переданій в іпотеку земельній ділянці, якщо інше не передбачено договором. У разі іпотеки земельних ділянок з вже існуючими будівлями, спорудами та насадженнями, які належать третім особам, їх права і обов'язки можуть перейти до іпотекодержателя при зверненні стягнення на таку земельну ділянку лише у разі не виконання умов кредитного та іпотечного договору.

При укладанні іпотечного договору, згідно діючого законодавства України, зазначений договір, обов'язково повинен посвідчуватись нотаріально. Документи, необхідні для посвідчення іпотечного договору на земельну ділянку, включають місце розташування, склад і цільове призначення ділянки, її вартість та право встановлювальні документи, тощо.

Оглядаючи цю інформацію, важливо врахувати, що іпотека на земельну ділянку має свої специфічні обмеження та вимоги, які ґрунтують-

ся безпосередньо на підставі діючого законодавства України.

**Ключові слова:** «Кредит на земельну ділянку», «Земельна іпотека: власність на ділянку», «Іпотека на земельну власність», «Земельні іпотечні кредити».

### Povedyonkova I. Mortgage for Land Plots.

The information discussed relates to the legal aspects of mortgaging land plots located in Ukraine. The joint ownership of land implies the division of the land plot into shares between co-owners. A land plot may be mortgaged with the consent of all co-owners in accordance with the current legislation of Ukraine, namely the Civil Code of Ukraine, the Land Code of Ukraine, the Family Code of Ukraine, the Law of Ukraine "On Mortgage", the Law of Ukraine "On Notaries".

The designated purpose of a land plot plays an important role in its use for intended purpose; if the land plot is used for another purpose, it is necessary to change the designated purpose based on the current legislation of Ukraine. Changing the designated purpose of a land plot can be a complicated process and requires good reasons. In particular, agricultural land plots may be pledged only by banks with a relevant license.

According to the applicable laws of Ukraine, mortgagors are not restricted in their rights in connection with the signing of the mortgage agreement and have the right to use the land plot for its intended purpose, to construct houses, estates, buildings, etc. on the mortgaged land plot, unless otherwise provided for in the agreement. In the case of a mortgage of land plots with existing buildings, structures and plantations owned by third parties, their rights and obligations may be transferred to the mortgagee upon foreclosure on such land plot only in the event of failure to comply with the terms of the loan and mortgage agreement.

When entering into a mortgage agreement, under the current legislation of Ukraine, the said agreement must be notarized. The documents required for the notarization of a mortgage agreement for a land plot include the location, composition and designated purpose of the plot, its value and title, etc.

When reviewing this information, it is important to keep in mind that a mortgage on a land plot has its own specific restrictions and requirements based directly on the current legislation of Ukraine.

**Key words:** "Land Plot Credit"; "Land Mortgage: Ownership of a Plot"; "Mortgage on Land Ownership"; "Land Mortgage Loans".

**Постановка проблеми:** Врегулювання законодавчої бази, посвідчення іпотеки земельних ділянок.

**Стан опрацювання цієї проблематики:** На жаль, і сьогодні чинне законодавство явно недостатньо регулює відносини щодо іпотеки земельних ділянок. Закон «Про іпотеку» також не врегулював ці відносини в тій мірі, яка потрібна в практичній діяльності банків. Він містить усього декілька положень, які стосуються іпотеки земельних ділянок.

**Метою статті є:** Метою статті є розгляд правових аспектів іпотеки земельних ділянок в Україні.

**Виклад основного матеріалу:** Важливість дотримання вимог законодавства при укладанні іпотечних угод на земельні ділянки та приділення уваги, що іпотека на земельну ділянку має свої спеціальні норми та вимоги, які повинні відповідати діючому законодавству України.

Земля є найнадійнішим об'єктом іпотеки, оскільки при її раціональному використанні вона з часом не зношується, як інші об'єкти нерухомості, а навпаки — її вартість постійно зростає. Однак парадокс полягає в тому, що іпотека землі в Україні практично відсутня.

Тривалий час правові підстави і питання іпотеки землі регулювалися Законом України «Про заставу» та ст. 6 Земельного кодексу України наступними змінами і доповненнями. Відповідно до вказаних нормативних документів, надана громадянину у власність земельна ділянка могла бути об'єктом іпотеки тільки за зобов'язаннями з участю кредитної установи (цільовий характер іпотеки) Закріплена в цих нормативних документах можливість іпотеки землі не набула практичного поширення.

На жаль, і сьогодні чинне законодавство явно недостатньо регулює відносини щодо іпотеки земельних ділянок. На нашу думку, Закон «Про іпотеку» також не врегулював ці відносини в тій мірі, яка потрібна в практичній діяльності банків. Він містить усього декілька положень, які стосуються іпотеки земельних ділянок. Так, у ст. 15 цього Закону вказано, що іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється відповідно до цього Закону. Заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, встановлені Земельним кодексом України, є чинними при їх іпотеці. Ре-

алізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на прилюдних торгах. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, визначені Земельним кодексом України. Нарешті, дія цього Закону не поширюється на земельні ділянки, які перебувають у державній чи комунальній власності і не підлягають приватизації.

Цивільний кодекс України дещо розширює можливість іпотеки земельних ділянок не тільки як самостійних об'єктів, а й як приналежність головної речі – наданих в іпотеку будівель і споруд. Відповідно до ст. 188 Цивільного кодексу України річ, призначена для обслуговування іншої (головної) речі і пов'язана з нею спільним призначенням, є її приналежністю. Приналежність слідує за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом, тобто, якщо заставлена головна річ (будівля), то заставленою вважається і приналежність – земельна ділянка. Саме такий порядок передбачає неможливість іпотеки будівлі (споруди) без одночасної іпотеки земельної ділянки (її частини), на якій розташована відповідна будівля (споруда) і яка необхідна для використання цієї будівлі (споруди) для цільового використання, що встановлено в ст. 6 Закону України «Про іпотеку». Якщо ця земельна ділянка належить іншій особі і була передана іпотекодавцю в оренду (користування), то після звернення стягнення на предмет іпотеки його новий власник набуває права і обов'язки за правочином, яким встановлено умови оренди (користування).

У ст. 6 Закону України «Про іпотеку» передбачено також правило, що у разі передачі в іпотеку земельної ділянки іпотека також поширюється на розташовані на ній будівлі (споруди) та об'єкти незавершеного будівництва, які належать іпотекодавцю на праві власності.

Після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій ніж іпотекодавцю особі, новий власник цієї земельної ділянки зобов'язаний забезпечити власнику зазначених будівель і споруд ті самі умови оренди (користування) земельної ділянки, що надавалися іпотекодавцем.

Аналізуючи механізм іпотеки земельних ділянок звертаю увагу на такий момент: "Земля, як основний засіб виробництва, виступає в господарському обігу, як річ з окремими плодами... Вони можуть вступати в господарський обіг самостійно. Виходячи з цього, об'єктом іпотеки залежно від умов, може бути земельна ділянка і врожай з неї окремо або разом взяті. В зарубіжній практиці прийнято звертати стягнення на заставлену земельну ділянку тільки після зняття врожаю " .

Є основні позиції, які слід пам'ятати при повідчені іпотеки земельних ділянок.

Враховуючи складний характер цих відносин, вважаємо за необхідне детальніше зупинитися на проблемних питаннях земельних відносин, які як прямо, так і опосередковано впливають на іпотечні відносини земельних ділянок.

Відповідно до змісту ст. 133 Земельного кодексу України в іпотеку можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності.

За загальним правилом, громадянин може визнаватися суб'єктом права власності на землю, якщо він має цивільну правоздатність. Цивільною правоздатністю визнається здатність мати права та обов'язки (ст. 25 Цивільного кодексу України). Безумовно, до таких прав і обов'язків відносяться права та обов'язки власника земельної ділянки. Цивільна правоздатність фізичної особи виникає у час її народження. А це означає, що вже після народження фізична особа може стати власником земельної ділянки, у зв'язку з чим наявність у фізичної особи цивільної правоздатності дає їй можливість стати тільки "пасивним" власником земельної ділянки. Отже, маючи лише цивільну правоздатність, фізична особа може набути права власності, наприклад, шляхом успадкування.

Відповідно до вимог ст. 30 Цивільного кодексу України, цивільною дієздатністю фізичної особи є її здатність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самостійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання. Таким чином, цивільну дієздатність має фізична особа, яка усвідомлює значення своїх дій та може керувати ними. Лише за наявності цивільної дієздатності фізична особа може набувати права власності шляхом активних дій (купівлі-продажу, міни тощо). Відносно набуття та реалізації права власності на земельну ділянку, то такі дії може вчиняти фізична особа, яка має повну цивільну дієздатність, тобто вона досягла 18 років або вступила в шлюб (ст. 34 Цивільного кодексу України).

Земельне законодавство за обсягом наданих прав на землю поділяє фізичних осіб на громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства. Громадяни України можуть мати у власності будь-які землі, які Земельний кодекс дозволяє передавати у власність громадян.

Юридичні особи, як суб'єкти права приватної власності на землю мають право набувати земельні ділянки у власність для здійснення статутної діяльності. Юридичні особи мають право набувати у власність усі види земель, які можуть перебувати у приватній власності, крім земельних ділянок, які надаються для задоволення осо-

бистих потреб громадян. До останніх належать земельні ділянки, призначені для індивідуального житлового, дачного і гаражного будівництва, та ведення особистого селянського господарства.

Земельні ділянки можуть перебувати у спільній власності громадян та юридичних осіб. Земельний кодекс (ст. 86) поділяє спільну власність на землю на два види: спільну часткову та спільну сумісну.

Спільна часткова власність на землю передбачає визначення часток кожного із співвласників у праві на земельну ділянку. При спільній сумісній власності на землю визначення таких часток не здійснюється.

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

- при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
- при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;
- при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;
- за рішенням суду.

Особливістю права спільної часткової власності на землю є те, що вона має, як правило, договірний характер. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюється за згодою всіх співвласників відповідно до укладеного ними договору про спільну часткову власність суб'єктами права спільної сумісної власності на землю можуть бути:

- подружжя;
- члени фермерського господарства;
- співвласники житлового будинку. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюється за договором або законом.

Земельна ділянка, яка перебуває у спільній власності, може бути передана в іпотеку за згодою всіх співвласників (ст. 133 Земельного кодексу України).

Передача в іпотеку частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості).

Відповідно до ст. 79 Земельного кодексу України, земельна ділянка, як об'єкт права власності, а отже й іпотеки – це частина земельної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. При цьому право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які знаходяться на цій земельній ділянці. Право власності на земельну ділянку поширюється на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину,

необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель.

Інша річ – підземні об'єкти. На жаль, останнє речення ст.79 Земельного кодексу України сформульовано так, що підземні об'єкти не можуть бути предметом іпотеки. Ось такий законодавчий парадокс. Таким чином, погріб чи підземний паркінг під законодавче визначення "нерухомості" не підпадають, а значить, і не можуть бути предметом Іпотеки. Відповідно до вимог чинного законодавства, об'єктом права власності фізичних осіб, а отже і предметом іпотеки, можуть бути лише ті земельні ділянки, приватизація яких не заборонена Земельним кодексом України. У першу чергу, це земельні ділянки, що приватизуються громадянами для будівництва і обслуговування житлового будинку, ведення особистого селянського господарства, дачного і гаражного будівництва. У власності громадян можуть бути земельні ділянки для ведення фермерського господарства, а також для здійснення підприємницької діяльності, не пов'язаної із сільськогосподарським виробництвом.

Об'єктом права власності юридичних осіб можуть бути такі земельні ділянки:

- призначені для товарного сільськогосподарського виробництва;
- які знаходяться під об'єктами нерухомого майна, що є власністю покупців цих ділянок і перебувають у користуванні (в тому числі на умовах оренди) юридичних і фізичних осіб;
- земельні ділянки, на яких знаходяться об'єкти нерухомого майна громадян і юридичних осіб, що не мають юридично оформлених документів на право користування такими земельними ділянками;
- вільні від забудови земельні ділянки, право власності на які набувається на конкурентних засадах;
- земельні ділянки під об'єктами незавершеного будівництва.

Ще одна проблема при іпотеці земельної ділянки, пов'язана з цільовим призначенням земельної ділянки. Цільове призначення земельної ділянки – це встановлені законодавством та конкретизовані відповідними органами влади допустимі межі використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами. Відповідно до вимог ст. 19 Земельного кодексу України, землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії землі:

- А) сільськогосподарського призначення;
- Б) житлової та громадської забудови;
- В) природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- Г) оздоровчого призначення;
- Г) рекреаційного призначення;
- Д) історико-культурного призначення;
- Е) лісового фонду;

Є) водного фонду;

Ж) промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Цільове призначення земельної ділянки може істотно вплинути на можливість її використання як для гарантування виконання кредитного (основного) зобов'язання іпотекодавця, так і на можливість реалізації земельної ділянки для забезпечення вимог кредитора.

По-перше, якщо земельна ділянка, яка знаходиться в іпотеці, належить до земель сільськогосподарського призначення, то, відповідно до ст. 133 Земельного кодексу України, іпотекодержателем такої земельної ділянки може бути лише банк, який має ліцензію на здійснення іпотечних операцій. А це означає, що використання земель сільськогосподарського призначення, як предмета іпотеки обмежене лише сферою банківського кредитування. Крім того, у випадку звернення стягнення на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, банк як іпотекодержатель не зможе отримати її у свою власність з метою виконання іпотекодавцем основного (кредитного) зобов'язання. Це обумовлено тим, що відповідно до ст. 130 Земельного кодексу України набувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, та юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Більше того, банк як іпотекодержатель, не зможе вимагати продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення як предмета іпотеки без урахування переважного права на придбання таких відповідно до ст. 130 Земельного кодексу України (таке переважне право мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування).

По-друге, якщо за цільовим призначенням передана в іпотеку земельна ділянка віднесена до таких, які відповідно до земельного законодавства можуть перебувати лише у власності громадян, то у випадку звернення стягнення на таку ділянку, як на предмет іпотеки, вона може бути відчужена лише громадянам, а не юридичній особі. До земельних ділянок, які можуть перебувати лише у власності громадян, належать ділянки, цільовим призначенням яких є:

- будівництво та обслуговування індивідуальних житлових будинків та господарських споруд (присадибна ділянка);
- дачна земельна ділянка;
- земельна ділянка в садовому товаристві;

– земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства, навпаки передані в іпотеку земельні ділянки, призначені для підприємницької діяльності, не можуть бути продані громадянам, які не зареєстровані як суб'єкти підприємницької діяльності.

Цільове призначення не є обставиною, яка навечно знижує її іпотечну привабливість. Справа в тім, що цільове призначення можна змінити на підставі діючого законодавства, однак певна дія повинна мати вагомі причини.

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, оскільки комерційні банки не наділені правом змінювати цільове призначення земельних ділянок і впевненості, що їх клопотання з цього питання будуть розглянуті позитивно, коли земля перейде у їх власність, у них немає. Укладення договору іпотеки земельної ділянки є виключним правом власника земельної ділянки, яка використовується іпотекодавцем відповідно до цільового призначення Звернення стягнення на земельну ділянку не є відчуженням земельної ділянки за волевиявленням власника, а є одним з правових засобів забезпечення кредитних зобов'язань.

Слід звернути увагу і на те, що на сьогодні в країні практично не створена відповідна інфраструктура, спрямована на забезпечення реалізації земельних ділянок, які є предметом іпотеки.

Є чисельна кількість недоліків та проблем, які безумовно створюють перепони для кредитування під заставу землі.

Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні 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 і не підлягають приватизації.

Слід мати на увазі, що вибір способів звернення стягнення на земельну ділянку досить звужений, порівняно з іншими предметами нерухомості. Так, сторони іпотечного договору не матимуть можливості домовитися про застосування такого способу звернення стягнення на предмет іпотеки, як передача заставленої земельної ділянки в управління банку-іпотекодержателю чи іншій особі. Це пов'язано з тим, що земельне законодавство України не передбачає такого виду прав на земельну ділянку, як право управління.

Передача в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинна проводитися лише для забезпечення виконання іпотекодавцем зобов'язань за кредитними угодами, укладеними з метою придбання сільськогосподарської техніки, племінної худоби, елітного насіння, посадкового матеріалу, спорудження будівель та споруд виробничого призначення, для здійснення заходів, пов'язаних із землеустроєм та охороною земель, а також для виконання зобов'язань за кредитними угодами, укладеними з метою отримання коштів для придбання земельних ділянок з наступною передачею земельних ділянок в іпотеку для забезпечення виконання зобов'язань за такими кредитними угодами. Безумовно, не повинна допускатися передача в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою отримання коштів для виконання боргових зобов'язань іпотекодавця, для виплати заробітної плати, будівництва об'єктів соціально-культурного призначення.

Є слушне питання стосовно того чи має право іпотекодавець споруджувати будівлі та споруди на переданій в іпотеку земельній ділянці. На наш погляд, іпотекодавець має право споруджувати на переданій ним в іпотеку земельній ділянці будівлі і споруди, якщо інше не передбачене іпотечним договором.

Є особливості іпотеки земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди та багаторічні насадження, які належать третім особам. У разі передачі в іпотеку зазначених земельних ділянок, на яких розташовано будівлі, споруди та багаторічні насадження, що належать не іпотекодавцю, а іншій особі, при зверненні стягнення на такі ділянки та їх реалізації з метою задоволення вимог іпотекодержателя до набувача цих ділянок повинні переходити права й обов'язки іпотекодавця, щодо зазначених будівель, споруд та багаторічних насаджень.

**Висновок про основні позиції іпотечного договору земельної ділянки:**

- місце розташування земельної ділянки;
- склад земельної ділянки, а для земель сільськогосподарського призначення – їх якісний склад;
- цільове призначення земельної ділянки;
- план (схема) земельної ділянки;
- вартість земельної ділянки, визначена згідно з Законом про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність;
- право встановлювальні документи та технічна документація на земельну ділянку, інше.
- перелік обмежень чи обтяжень права власності на земельну ділянку.

Це основні документи, які необхідні для посвідчення іпотечного договору на передачу в іпотеку земельної ділянки.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96-ВР: станом на 01 січня 2020 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 21.04.2023 року).
2. Про нотаріат: Закон України від 2 вересня 1993 року № 3425-XII: станом на 29.12.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#n352> (дата звернення 21.04.2023 року).
3. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 року № 898-IV: станом на 08.06.2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення 08.06.2023 року).
4. Правила ведення нотаріального діловодства: Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2010 № 3253/5: станом на 25.12.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1318-10#Text> (дата звернення 21.04.2023 року).
5. Правила ведення нотаріального діловодства: Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2010 № 3253/5: станом на 24.02.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1318-10#Text> (дата звернення 21.04.2023 року).