

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТАВИ ТА ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Смирнова В.В.,

*здобувач Інституту економіко-правових досліджень
НАН України*

Стаття присвячена проблемам в правовому регулюванні, що виникають при зверненні стягнення на такий предмет застави, як земельна ділянка. Автор пропонує новий підхід до правового регулювання застави земельних ділянок. Розглянуто особливості іпотеки земельних ділянок з розташованими на них об'єктами нерухомості або незавершеного будівництва, наданий огляд правової літератури з цього питання. Особлива увага приділена аналізу недосконалості механізму звернення стягнення. Автором сформульовані та запропоновані зміни в законодавство України, яке регулює заставу, зроблені висновки про доцільність відокремлення земельних ділянок від розташованих на ній об'єктів нерухомості.

Ключові слова: іпотека, звернення стягнення, застава, кредитор, боржник, заставодержатель, предмет застави, заставодавець, земельна ділянка, об'єкт нерухомості, об'єкт незавершеного будівництва.

Данная статья посвящена проблемам в правовом регулировании, возникающим при обращении взыскания на такой предмет залога, как земельный участок. Автор предлагает новый подход к правовому регулированию залога земельных участков. Рассмотрены особенности ипотеки земельных участков с находящимися на них объектами недвижимости или незавершенного строительства, представлен обзор правовой литературы по данному вопросу. Особое внимание уделено анализу несовершенства механизма обращения взыскания. Автором сформулированы и предложены изменения в законодательство Украины о залоге, сделаны выводы о целесообразности отделения земельных участков от находящихся на них объектов недвижимости.

Ключевые слова: ипотека, обращение взыскания, залог, кредитор, должник, залогодержатель, предмет залога, залогодатель, земельный участок, объект недвижимости, объект незавершенного строительства.

The article is devoted to the problem of legal regulation of charge to the such object of pledge as land. The author proposes new approach to the problem of legal regulation of land's pledge. The subject matter related to land's pledge with immovable properties or unfinished objects is considered. A review of essential for this problem legal literature and court practice is presented. Special attention is given to the analysis of imperfection of procedure of charge to the object of pledge. The author suggests that Ukrainian legislation on pledge should be revised and changed. The author arrives at the conclusion, lands should be separated from immovable properties, situated on them.

Keywords: hypothec, charge, pledge, creditor, debtor, holder of pledge, object of pledge, pledger, land, immovable property, unfinished object.

Сучасний етап розвитку України, як незалежної держави характеризується інтенсифікацією господарського обороту. Розвиток суб'єктів господарювання та підвищення економічної потужності держави базується на кредитних ресурсах, у зв'язку з чим виникає потреба в забезпеченні прав кредитора в договірних відносинах від можливих порушень з боку боржника. Важливого значення набуває інститут забезпечення виконання господарських зобов'язань та необхідність дослідження заставного провадження. Водночас, практика застосування законодавства про заставу свідчить про наявність суперечностей в його положеннях, визначає потребу в вивченні та вирішенні проблемних питань, удосконаленні та гармонізації законодавства України.

Серед об'єктів застави важливе місце займає застава високоліквідного майна, а саме земельних ділянок. В умовах ринкової економіки земля є об'єктом господарського обороту і представляє інтерес як предмет іпотеки. Реформування інституту власності на землю, запровадження державної, комунальної, приватної власності на землю створило передумови для підвищення оборотоздатності земель, зумовило можливість їх використання як предмету застави.

Вивченню заставних правовідносин за участю земель в науці приділялась увага деякими авторами. Так, питання щодо правового регулювання земель вивчали Н.І. Титова [1, с. 73], Н.Г. Волочкова [2, с. 237], М.В. Шульга [3, с. 29], О.А. Вівчаренко [4, с. 101], місце земель в заставних правовідносинах ви-

вчали М.М. Дякович [5, с. 60], В.В. Носік [6, с. 36] та ін.

Метою цієї статті є дослідження порядку прийняття земельних ділянок в заставу та звернення стягнення на них, який на сучасному етапі через відсутність дійових механізмів реалізації стримує залучення земель до заставних правовідносин.

Ключовим у визначенні місця землі в заставних правовідносинах є аналіз поняття «земля». В залежності від контексту, поняття «земля» використовується у багатьох розуміннях: як планета, як суходіл, як ґрунти - верхній шар земельної поверхні, придатний для життя рослин, як економічна категорія - засіб праці і виробництва в сільському господарстві, як територія з угіддями, територія з правовим режимом, тощо [7, с. 86]. Стаття 1 Закону України «Про охорону земель» визначає землю як поверхню суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею [8].

На думку В.В. Носіка, земля – це розташований над надрами, територіально обмежений кордонами України цілісний, нерухомий поверхневий шар земної кори, який є основою ландшафту і просторовим базисом для гармонійного розподілу місць розселення, діяльності людей, об'єктів природно-заповідного фонду з урахуванням економічних, соціальних, екологічних та інших інтересів суспільства, належить народу на праві абсолютної власності, і складає частину національного багатства, що перебуває під

особливою охороною держави [9, с. 34]. Незважаючи на те, вжите автором поняття «абсолютна власність» не є коректним з огляду на перелік форм власності, що є в Україні, наведене доктринальне визначення здається більш вдалим, в порівнянні з визначенням, даним законодавцем, оскільки дозволяє охопити всі особливості такого складного об'єкту, як земля.

Поряд із поняттям земля у земельному законодавстві використовується поняття «земельна ділянка». Відповідно до ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [10]. Н.В. Ільницька, конкретизуючи легальне визначення земельної ділянки, зазначає, що земельну ділянку слід розуміти як частину земель, яка як безпосередній об'єкт земельних правовідносин має фіксовану площу, межі, місце розташування, характеризується якісним станом, що відповідає її цільовому призначенню та притаманним їй правовим режимом [11, с. 8].

У науці земельного права та законодавстві поняття «земля» та «земельна ділянка» співвідносяться як ціле та частина. Земельна ділянка хоча і має всі ознаки, притаманні поняттю «земля», однак характеризується ще й додатковою ознакою – наявністю установлених меж. У законодавстві ці поняття частіше замінюють одне одного («оренда землі» - замість «оренди земельної ділянки», «купівля-продаж землі» замість «купівлі-продажу земельної ділянки»), що не є коректним. Ці поняття необхідно відмежувати одне від одного на законодавчому рівні.

Щодо можливості земельної ділянки виступати предметом застави, необхідно зазначити наступне. Земельним законодавством встановлено, що в заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності, а також права на них – право оренди, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Водночас, на відміну від інших об'єктів права власності, щодо яких власник не обмежений в повноваженнях щодо володіння, користування, розпорядження, земельна ділянка має використовуватися відповідно до її цільового призначення. Відповідно, заставодержатель при набутті права власності на земельну ділянку не має право самостійно змінити її цільове призначення, а лише у встановленому законом порядку. В Законі України «Про іпотеку» [12] йдеться про заставу земельних ділянок, однак не конкретизуються обмеження щодо конкретних видів земельних ділянок, які не можуть виступати предметом іпотеки. Так, відповідно до ст. 133 Земельного Кодексу України, заставодержателем земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути лише банк. Вказана норма дещо звужує дію інституту забезпечення виконан-

ня зобов'язань, адже він покликаний регулювати відносини необмеженого кола суб'єктів.

В контексті звернення стягнення на такий предмет іпотеки, як земельна ділянка, інтерес представляє питання взаємозв'язків між земельною ділянкою будівлею, або об'єктом незавершеного будівництва, що розташовані на цій ділянці.

В законодавстві України немає єдиної точки зору щодо того, чи може виступати земля самостійним предметом застави. Так, згідно ст. 133 Земельного кодексу, в заставу можуть передаватися *земельні ділянки*, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності. Відповідно до ст. 5 Закону України «Про іпотеку», предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна. Однак, згідно ст. 6 цього закону, 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. Тобто, земельна ділянка розглядається у якості предмета іпотеки лише у сукупності із іншим об'єктом нерухомості (будівлею, спорудою), якщо такі об'єкти розміщені на ній.

Вочевидь, такий підхід обумовлено намаганням законодавця врахувати вимоги Цивільного кодексу України щодо класифікації об'єктів цивільного права. Так, в контексті визначення термінів, наведених в Цивільному кодексі України та Законі України «Про іпотеку» під нерухомим майном розуміються 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. Вказані об'єкти згідно ст. 187 Цивільного кодексу України треба розглядати як складові частини речі, тобто такі, що не можуть бути відокремлені від речі без її пошкодження або істотного знецінення, та не підлягають відокремленню при переході права на річ [13].

Нажаль, гармонізації іпотечного законодавства з нормами Цивільного кодексу України не передувало аналіз механізму їх реалізації, що не тільки не дозволило вирішити «старі» організаційно-правові проблеми щодо реалізації заставленого майна у разі невиконання боржником своїх зобов'язань за договором, але створило передумови для появи «нової» проблеми матеріально-правового характеру, пов'язаної із з'єднанням об'єктів права власності (будівля та земельна ділянка).

Земельній ділянці, як і будівлі властиві певні специфічні риси (індивідуальні ознаки), що дозволяють кваліфікувати їх як самостійні предмети застави: юридична адреса, номер в реєстрі прав власності на нерухоме майно (для будівель), кадастровий номер та межі (для земельної ділянки) тощо. Право власності на земельну ділянку та будівлю, що на ній розташована, можуть належати як одній, так і декільком особам. Навіть у разі поєднання власника земельної ділянки та будівлі у однієї особи, не можна вважати

безумовним виникнення у неї бажання розпорядитися вказаними самостійними об'єктами свого права власності у однаковий спосіб (передати у іпотеку, тим самим припускаючи гіпотетичну можливість одночасного позбавлення цих об'єктів у разі неналежного виконання обов'язків за основним зобов'язанням). Механізм звернення стягнення на предмет іпотеки, на наш погляд, є найбільш вразливим, з точки зору правомірності.

Так, в Законі України «Про іпотеку» визначено, що у разі звернення стягнення на земельну ділянку, до нового власника переходять розташовані на ній будівлі, у випадку, якщо такі будівлі належать іншій особі, новий власник земельної ділянки наділяється обов'язком надати власнику будівлі земельну ділянку у користування на тих же умовах, що і попередній власник.

Тобто, в залежності від того, чи належить іпотекодавцю на праві власності нерухомість, розташована на земельній ділянці, що передається в іпотеку, чи ні, питання щодо складу предмета застави вирішується по-різному. Так, якщо земельна ділянка і нерухомість належать одній особі, в іпотеку передаються обидва ці об'єкти. Якщо власники земельної ділянки та будівлі, що розміщена на неї, є різними особами, земельна ділянка передається в іпотеку окремо від нерухомості та при зверненні стягнення до нових власників переходить обов'язок надати власникові будівлі, розташованої на цій ділянці, право користування ділянкою, яке йому належало до виникнення заставних правовідносин.

Інша позиція визначена щодо іпотеки земельної ділянки з розташованим на ній об'єктом незавершеного будівництва.

З одного боку, в законодавстві наявні певні протиріччя щодо можливості передачі такого об'єкта в іпотеку. Так, відповідно до ст. 5 Закону України «Про іпотеку», предметом іпотеки може бути об'єкт незавершеного будівництва, *за умови*, що іпотекодавець *може підтвердити право* на набуте ним у власність відповідне нерухоме майно *в майбутньому*. Тобто, умовою можливості надання майна в іпотеку має бути вільна відчужуваність такого майна іпотекодавцем в майбутньому. Відповідно, відчуження неможливе, якщо майно не належить іпотекодавцю на правовій підставі.

В той же час відповідно до ст. 6 Закону України «Про іпотеку», об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на переданій в іпотеку земельній ділянці вважаються предметом іпотеки, *незалежно від того, хто є власником* об'єкта незавершеного будівництва. Тобто наявність у іпотекодавця земельної ділянки права власності (у майбутньому) на об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на цій ділянці, не є обов'язковим.

Згідно загальному положенню, власником об'єкту незавершеного будівництва до завершення

будівництва вважається власник матеріалів, або особа яка зареєструє право власності в державному реєстрі прав власності на нерухоме майно відповідно до ст. 331 Цивільного кодексу України. Тобто власник земельної ділянки та об'єкта незавершеного будівництва, найчастіше, не є однією особою.

У разі звернення стягнення на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт незавершеного будівництва, право власності на нього разом з правом власності на земельну ділянку переходить до нового власника. Разом з цим таке положення не може вважатися правомірним з наступних причин.

Реалізація норми ст. 6 Закону України «Про іпотеку» щодо автоматичного обтяження іпотекою об'єкта незавершеного будівництва при наданні в іпотеку земельної ділянки, на якій він розташований, призведе до безумовного позбавлення права власності на цей об'єкт, що є порушенням ст. 41 Конституції України, відповідно до якої ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, та яка встановлює, що право приватної власності є непорушним [14].

Аналізуючи визначення нерухомого майна наведені в Цивільному кодексі України, Законі України «Про іпотеку», можна дійти висновку, що вказане майно – об'єкти незавершеного будівництва за своїм правовим режимом не відрізняється від будівель – переміщення обох об'єктів з земельної ділянки, на якій вони розташовані неможливе без їх знецінення, у зв'язку з чим незрозуміла позиція законодавця щодо встановлення різних режимів щодо охорони права власності закінченого будівництвом об'єкта та об'єкта незавершеного будівництва.

Існуюча неузгодженість у нормах законодавства про заставу може призвести до виникнення випадків порушень гарантованого Конституцією права власності як забудовників, так і власників земельних ділянок.

З метою усунення цієї неузгодженості вважаємо за доцільне виключення частини 6 ст. 6. з Закону України «Про іпотеку», а також викладення першого речення ч. 5 ст. 6 в наступній редакції: «Якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), які належать іпотекодавцю на праві власності, така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку або самостійно, або разом з будівлями (спорудами), на якій вони розташовані».

Внесення вказаних змін, на наш погляд, буде сприяти подальшому розвитку інституту забезпечення виконання господарських зобов'язань, як і перегляд законодавчого підходу щодо визнання земельної ділянки, як складової частини розташованого на ній будинку, та встановлення в Законі України «Про іпотеку» можливості земельної ділянки виступати самостійним предметом застави з наданням заставодавцю права самостійно вирішувати чи передавати в заставу розташовані на земельній ділянці будівлі, чи ні.