

## ДЕЯКІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ІЗ ДОГОВОРУ ІПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

### SOME LEGAL REGULATION ISSUES RELATING TO THE MORTGAGE AGREEMENT OF A LAND PLOT

Цвігун І.М.,

адвокат, викладач кафедри цивільного права і процесу  
Тернопільського національного економічного університету

У статті розглянуто правовідносини, що виникають із договору іпотеки земельної ділянки. Проаналізовано чинне національне законодавство й наукові дослідження з обраної проблематики. Проведено ґрунтовний аналіз і зроблено висновки, що мають як теоретичне, так і практичне значення в контексті дослідження правовідносин, які виникають із договору іпотеки земельної ділянки.

**Ключові слова:** договір, іпотека, земельна ділянка, іпотека земельних ділянок, правовідносини.

В статье рассмотрены правоотношения, возникающие из договора ипотеки земельного участка. Проанализированы действующее национальное законодательство и научные исследования по избранной проблематике. Проведен тщательный анализ и сделаны выводы, имеющие как теоретическое, так и практическое значение в контексте исследования правоотношений, возникающих из договора ипотеки земельного участка.

**Ключевые слова:** договор, ипотека, земельный участок, ипотека земельных участков, правоотношения.

The article deals with the legal relations arising from the mortgage agreement of the land plot. The existing national legislation and scientific research on the chosen problem are analyzed. A thorough analysis and conclusions have been made that have both theoretical and practical significance in the context of study of legal relations arising from the mortgage agreement of the land plot.

**Key words:** contract, mortgage, land, mortgage of land, legal relations.

**Постановка проблеми.** Проблематика досліджуваного питання полягає в тому, що суб'єкти правовідносин, що виникають із договорів іпотеки земельної ділянки, реалізувати свої права можуть лише шляхом практичного виконання сторонами договору не лише обсягу прав та обов'язків, визначених у ньому, а й обсягу прав, що пов'язані з предметом іпотеки – земельною ділянкою. Як відзначив Р. Майданик, сучасне розуміння інституту іпотеки ґрунтується на розробленій юристами минулих епох (передусім Стародавніх Греції та Риму) конструкції іпотеки як правової форми реального забезпечення, за якої річ, яка вважалась заставленою кредитором, до настання строку платежу залишалась би в руках боржника [1, с. 31].

При цьому обсяг прав, закріплених у договорі іпотеки земельної ділянки, не може бути вичерпним, оскільки передбачити всі випадки та можливості для реалізації іпотекодавцем, який є титульним власником земельної ділянки, своїх прав та інтересів, пов'язаних безпосередньо з правовим режимом земельної ділянки, неможливо.

Головним змістом відносин іпотеки та, власне, сутність прав іпотекодержателя є його потреба забезпечити свої права як кредитора за основним зобов'язанням за рахунок предмета іпотеки. Натомість іпотекодавець не втрачає юридичного й фактичного зв'язку з предметом іпотеки, продовжуючи користуватися ним у своїх цілях. Відносини іпотеки накладають певні обмеження на право власності іпотекодавця стосовно земельної ділянки, але розпоряджатися та використовувати її без відчуження у власних цілях іпотекодавець може.

**Стан дослідження.** Проблематика дослідження правовідносин, що виникають із договорів іпотеки земельних ділянок, була предметом дослідження вчених-цивілістів, а саме: В. Другова, В. Луць, Р. Майданика, Є. Соколовського, М. Стоколоса, О. Харченка, Ю. Ходика, А. Чанишевої та ін. У цьому контексті слушною є позиція, яку висловлюють у дослідженнях В. Луць, П. Лапечук, Т. Петрович з приводу того, «що правовідносини, які виникають у зв'язку з передачею земельної ділянки в заставу, не 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 й укладення самого договору застави, і подальше дотримання його умов, та й більшість його вимог мають переважно цивілістичний характер» [2, с. 7]. Ця думка є цілком логічною, оскільки підтверджується первинним характером відносин іпотеки – забезпеченням зобов'язання, повною мірою відповідає предмету цивільного права.

У сучасному контексті розвитку іпотечних правовідносин О. Харченко звернув увагу на відсутність у чинному законодавстві України однозначної позиції з приводу порядку та умов реалізації земельних ділянок, указав на наявність потреби в урегулюванні відносин щодо правового статусу іпотекодержателя земель сільськогосподарського призначення [3, с. 150].

В. Другова зазначає, що іпотека земельних ділянок є одним із видів забезпечення виконання зобов'язання, який не отримав широкого розповсюдження й застосування на Україні. При цьому причин декілька: з одного боку, неоднозначний юридичний підхід до земельної іпотеки, з іншого – обмеження стосовно іпотеки земельних ділянок сільськогосподарського призначення [4, с. 15].

Водночас ученими неповною мірою розглянуто окремі особливості щодо реалізації прав сторонами договору іпотеки земельної ділянки. Із цих причин на сучасному етапі розвитку цивільних правовідносин існує потреба в дослідженні специфіки правовідносин, що виникають із договорів іпотеки земельної ділянки.

**Метою статті** є дослідження особливостей правовідносин, що виникають із договорів іпотеки земельної ділянки.

**Виклад основного матеріалу.** А. Чанишева зазначала, що сторонами зобов'язальних правовідносин, які утворюють правову конструкцію іпотеки, є іпотекодавець та іпотекодержатель [5, с. 264]. Предметом же правовідносин, що виникають із договорів іпотеки земельної ділянки, є земельна ділянка. Це зумовлює вирішення питання стосовно характеру відносин, які виникають із договору іпотеки, та його співвідношення з характером відносин з приводу земельної ділянки, що встановлюються між іпотекодавцем і третіми особами за відповідним окремим договором, який розкриває економічний зміст земельних відносин. Ці треті особи у відносинах з іпотекодавцем набувають відповідного статусу залежно від характеру відносин між ними з приводу

господарського або іншого використання земельної ділянки безвідносно до іпотекодержателя. Частіше за все такі треті особи набувають статусу землекористувачів, що прямо впливає з правового режиму землі як об'єкта суспільних відносин і самого економічного змісту земельних відносин.

Основний обсяг прав та обов'язків сторін за договором іпотеки може бути як безумовним, тобто мати об'єктивну природу, визначену статусом суб'єктів відносин іпотеки та правовим режимом їх предмета, так й умовним. Такі права мають певну широту в їх реалізації, а сама реалізація формує нові моделі відносин, які виходять за межі цивільно-правового регулювання. Натомість комплекс прав, реалізація яких неможлива сторонами відносин іпотеки з приводу земельної ділянки, оскільки потребують узгодження іншою стороною, цілком об'єктивно може вважатися виключним об'єктом регулювання законодавства у сфері іпотеки.

Отже, аналізуючи механізми реалізації прав суб'єктів відносин іпотеки, предметом якої є земельна ділянка, доцільно розпочати з об'єктивних безумовних прав іпотекодавця. Власне головним правом іпотекодавця є право володіння та користування земельною ділянкою, переданою в іпотеку відповідно до її цільового призначення з урахуванням обмежень, що встановлені чинним законодавством України з приводу такої земельної ділянки, та обмежень, визначених договором іпотеки. Варто зауважити, що зміст права власності на земельну ділянку становить комплекс можливостей, пов'язаних із володінням, користуванням, розпорядженням нею, рішення щодо чого приймаються безпосередньо власником, урахуовуючи обмеження, встановлені законом.

Відповідно до ст. ст. 78–79 Земельного кодексу України (далі – ЗК України), «право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд» [6]. Отже, право власності на земельну ділянку, навіть яка є предметом відносин іпотеки, не може обмежуватися стосовно її власника (іпотекодавця за договором іпотеки) щодо отримання вигоди від корисних властивостей земельної ділянки, використання її з метою одержання прибутку й інших переваг, а також користування тими природними об'єктами, що розташовані на ній.

При цьому об'єкти, які становлять загальну вартість і цінність земельної ділянки, повинні вказуватися в договорі іпотеки як невід'ємна частина предмета іпотеки. Тому під час укладення договору іпотеки земельна ділянка повинна бути визначена так, що дало б змогу описати всі її кількісні та якісні характеристики, які сукупно вказуватимуть на її реальну вартість або впливатимуть на зменшення/збільшення цінності такої земельної ділянки й навіть умови зміни її цільового призначення. Із цього приводу Є. Соколовський зазначав, що є нагальна потреба у відпрацюванні основних нормативно-правових актів на державному рівні, що розвивають чинну систему іпотечного кредитування, а також дієвий механізм реєстрації власності, зокрема щодо спрощення акредитації новобудов у банківських установах і розроблення чіткого механізму визначення загальної вартості земельної ділянки за договорами іпотеки [7, с. 411].

Однак деякі права, притаманні власнику земельних ділянок, реалізувати в умовах відносин іпотеки дійсно досить складно. Мова йде про комплекс прав, визначених ст. 90 ЗК України, відповідно до якої «власники земельних ділянок мають право: продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину; самостійно господарювати на землі; власності

на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди» [6]. Наведений вище перелік засвідчує об'єктивну неможливість реалізувати землевласниками права, змістом яких є передача або відчуження земельної ділянки так, щоб у третіх осіб виникали на неї права, окрім прав, передбачених договором іпотеки.

Це об'єктивна заборона, яка прямо передбачена в законодавстві і традиційно дублюється в іпотечному договорі.

Так само з природи відносин іпотеки походить й об'єктивне обмеження прав землевласників на використання наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісових насаджень, водних об'єктів тощо, якщо це призведе до їх знищення або суттєвого скорочення, що, у свою чергу, прямо впливатиме на цінність і корисність земельної ділянки як предмета іпотеки. Не варто забувати, що відносини іпотеки як відносини, що мають забезпечувальний характер, передбачають наявність певної вартості предмета іпотеки, за рахунок якої в майбутньому може бути забезпечене зобов'язання кредитора за основним зобов'язанням. Тому питання зменшення корисних властивостей земельної ділянки має узгоджуватися з іпотекодержателем, так само як й об'єктивне право споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди на земельній ділянці. Останнє також підлягає обмеженню у випадку передачі земельної ділянки в іпотеку щонайменше через необхідність отримання згоди на таке будівництво з боку іпотекодержателя.

У цьому контексті пропонується розглянути ситуацію, за якої б за вітчизняним законодавством існувала можливість передати в іпотеку земельну ділянку, на якій ведеться будівництво, визначаючи вартість цієї земельної ділянки з урахуванням майбутньої вартості збудованого об'єкта. Такі відносини, якщо аналізувати їх виключно в площині цивільно-правового інституту іпотеки та виключити механізми регулювання, притаманні відносинам концесії, можна визначити як умовно форвардну іпотеку. З погляду відносин іпотеки форвардний характер полягає в тому, що визначення вартості предмета іпотеки відбувається на момент укладання іпотечного договору, але виходячи зі справедливої вартості збудованого об'єкта в майбутньому [8, с. 64]. Тобто забезпечення основного зобов'язання здійснюється в розмірі такого зобов'язання, але не меншому, ніж справедлива вартість предмета іпотеки після його будівництва та введення в експлуатацію. Предметом відносин форвардної іпотеки буде об'єкт, правовий режим якого визначатиметься з метою його будівництва та експлуатації. Тобто на момент укладання договору іпотеки він може бути в стані незавершеного будівництва, але після того, як буде збудований, його правовий режим залежатиме від того, буде це чи комерційна нерухомість, чи житлова, чи інфраструктурний об'єкт [9, с. 13].

З позиції правового закріплення форвардної іпотеки можна запропонувати таку концепцію детермінації змісту подібних відносин:

- передача в заставу об'єкта нерухомості, який будується на земельній ділянці, яка передається в іпотеку, відбувається в момент укладення договору іпотеки такої земельної ділянки;
- недобудований об'єкт нерухомості або об'єкт нерухомості, який буде збудований на земельній ділянці, визначається в договорі іпотеки земельної ділянки згідно з проектною документацією;
- справедлива вартість такого об'єкта визначається відповідно до прогнозованої його вартості на момент введення в експлуатацію;

– фіксація величини основного зобов'язання, яке забезпечується іпотекою, відбувається з урахуванням прогнозованої вартості недобудованого об'єкта нерухомості або об'єкта нерухомості, який буде збудований на земельній ділянці, що передана в іпотеку, на момент уведення його в експлуатацію.

Отже, можливості іпотекодавця та іпотекодержателя, який є кредитором за основним зобов'язанням, суттєво розширюватимуться. З одного боку, іпотекодавець зможе забезпечити своє зобов'язання за рахунок земельної ділянки й новозбудованого на ній об'єкта, якщо не зможе виконати зобов'язання в інший спосіб, шляхом повноцінного виконання через повернення коштів. З іншого – іпотекодавець отримає можливість завершити будівництво об'єкта нерухомості для подальшого комерційного використання, заклавши в іпотеку земельну ділянку, на якій він будуватиметься, і його майбутню вартість.

Така форма іпотеки земельної ділянки – з урахуванням вартості майбутнього об'єкта нерухомості, збудованого на цій земельній ділянці, – певною мірою повторює іпотеку об'єкта незавершеного будівництва, будівництво якого передбачається в повному обсязі та прямо залежить від кредитних коштів, отриманих на його зведення та забезпечених іпотекою. Натомість, на відміну від такого класичного договору іпотеки, запропонований нами вище механізм форвардної іпотеки земельної ділянки передбачає встановлення як визначеної величини іпотеки майбутньої вартості земельної ділянки зі збудованим на ній об'єктом нерухомості. Така форвардна іпотека суттєво збільшує ризики іпотекодавця щодо майбутнього звернення стягнення на предмет іпотеки й отримання від його примусової реалізації тієї самої величини коштів, яка визначається в договорі основного зобов'язання.

Наступним комплексом прав іпотекодавця, реалізація яких пов'язана в той чи інший спосіб із наявністю другої сторони відносин – іпотекодержателя, але які походять від титулу на земельну ділянку, є права землекористувача в розумінні ст. 95 ЗК України [6].

Конструкція, використана в формулюванні ч. 1 вказаної статті – «якщо інше не передбачено законом або договором...», – автоматично робить відсилання до необхідності врахування умов договору іпотеки під час реалізації землекористувачем своїх прав. При цьому аналіз норми ст. 95 ЗК України вказує, що єдиним суттєвим обмеженням стосовно комплексу прав землекористувачів є обмеження права споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди на земельній ділянці, яка є предметом іпотеки, без надання відповідної згоди іпотекодержателем.

Користування земельною ділянкою, переданою в іпотеку, частіше за все відбувається або її безпосереднім власником шляхом використання її за призначенням з метою отримання вигоди, зокрема у вигляді продукції сільськогосподарського призначення, або шляхом передачі такої земельної ділянки в оренду й отримання орендної плати. Це прямо кореспондує з правом іпотекодержателя на перевірку стану земельної ділянки, переданої в іпотеку, на предмет збереження її корисних властивостей, її цілісності й непорушності. Коли ж дії іпотекодавця або третіх осіб завдають шкоду земельній ділянці, її корисним властивостям і взагалі погрожують знищенню або суттєвому зменшенню корисності ґрунтів чи знищенню насаджень на земельній ділянці, іпотекодержатель має право вимагати припинення таких дій. Крім того, іпотекодержатель має право вимагати від іпотекодавця вжити заходи з метою збереження земельної ділянки та її корисних властивостей. Така вимога скоріше за все передбачає припинення діяльності, яка, на думку іпотекодержателя, шкодить, наприклад, родючості ґрунтів або лісовим насадженням чи іншим природним об'єктами, розташованим на такій земельній ділянці.

Подібні дії з боку іпотекодержателя певною мірою можуть розцінюватися як обмеження права землекористувача на вимогу третьої (щодо користувача землею)

особи. З позиції відносин іпотеки логіка дій іпотекодержателя є цілком прагматичною та не вимагає додаткового обґрунтування. Однак під час реалізації відносин іпотеки в правовому полі виникає певна дилема, оскільки й іпотекодержатель, й іпотекодавець перебувають у рівному становищі щодо реалізації своїх прав. Перший – як кредитор за основним зобов'язанням, намагаючись забезпечити своє зобов'язання за рахунок збереження предмета іпотеки, другий – як землекористувач і землевласник.

За таких умов реалізація прав іпотекодавця як землекористувача може бути обмежена іпотекодержателем за рахунок інституту забезпечення позову. При цьому інститут забезпечення позову відомий і в господарському, і в адміністративному процесі, що означає наділення іпотекодержателя можливостями захисту своїх прав у будь-якому процесі, захисту корисних властивостей земельної ділянки, залежно від судової юрисдикції, вибір якої залежить і від характеру відносин з приводу земельної ділянки, і від правового статусу сторін відносин іпотеки.

Разом із тим позовні вимоги стосовно земельної ділянки, що є предметом договору іпотеки, можуть забезпечуватися таким:

- накладенням арешту на земельну ділянку – з метою унеможливлення вчинення іпотекодавцем дій, спрямованих на її відчуження чи передачу третій особі у власність, або дій, спрямованих на створення умов для отримання третіми особами прав на земельну ділянку, яка є предметом іпотеки;

- заборонено вчиняти певні дії стосовно способу використання земельної ділянки, який завдає їй шкоди;

- установленням обов'язку вчинити певні дії, якщо такі дії є необхідними для відновлення первинного стану земельної ділянки, визначеного у відповідному договорі іпотеки або в додатках до нього;

- заборонено іншим особам учинити дії щодо земельної ділянки, яка є предметом відносин іпотеки, це, зокрема, стосується повернення такої земельної ділянки з наступної оренди або навіть з наступної іпотеки, якщо іпотекодержателем доведено, що така оренда шкодить його правам через зменшення корисності земельної ділянки;

- передачею земельної ділянки, яка є предметом договору іпотеки та знаходиться в користування іпотекодавця або третьої особи, на зберігання іншим особам. При цьому такі особи повинні бути незаінтересованими в спорі між іпотекодавцем та іпотекодержателем, не мати жодних вимог чи зобов'язань перед ними й не вступати в інші відносини зі сторонами відносин іпотеки з приводу земельної ділянки, яка повинна бути передана на таке зберігання. Такий спосіб забезпечення позовних вимог і захисту прав іпотекодержателем не обмежує можливість і права іпотекодавця щодо подальшого користування земельною ділянкою, але вже під контролем зберігача, оскільки відповідальність за збереження цілісності предмета іпотеки та його корисних властивостей лежить уже на ньому.

Наведене дає підстави для формування висновку, що законодавець надає право й можливості суб'єктам відносин іпотеки, предметом якої є земельна ділянка, обопільно реалізовувати її захищені права за цим договором, а також права, що прямо не передбачені або не обмежені в договорі, хоча й нерозривно пов'язані з правовим режимом використання земельної ділянки, яка є предметом іпотеки. Реалізація та захист прав відбуваються в чітко визначених межах і в спосіб, встановлений законодавством, як цивільним, так і земельним. У цьому контексті звертає на себе увагу практичне втілення особливостей відносин іпотеки земельної ділянки, що виникають і пов'язані з титулом на таку ділянку.

**Висновки.** Установлено, що більшість прав іпотекодавця за договором іпотеки земельної ділянки пов'язана з економічним змістом земельних відносин, тобто зі способом господарського використання земельної ділянки.

Обсяг таких прав співвідносний із обсягом прав, визначених земельним законодавством, але механізм їх реалізації, беззаперечно, орієнтований на існування обтяження земельної ділянки договором іпотеки. Що ж стосується комплексу прав іпотекодержателя, то їх реалізація головним чином зводиться до збереження предмета іпотеки та подальшого звернення стягнення на нього у випадку невиконання боржником свого основного зобов'язання.

Форвардна іпотека, на нашу думку, в умовах кризового стану економіки держави й в умовах відновлення економічного зростання є надзвичайно потужним економічним

інструментом прискорення господарської активності та розконсервування об'єктів незавершеного будівництва. І хоча існує реальна загроза неповернення іпотекодержателем, який за договором основного зобов'язання є кредитором, усієї суми кредиту або величини в інший спосіб переданих коштів і валютних цінностей боржнику, все ж форвардна іпотека здатна реанімувати будівництво. Крім того, іпотекодержатель завжди має право отримати страхову виплату у випадку страхування свого зобов'язання або повернути розмір наданого кредиту через примусову реалізацію предмета іпотеки через аукціон.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Майданик Р.А. Правова природа інституту іпотеки. Юридичний вісник. 2009. № 1 (10). С. 31–38.
2. Луць В., Лалечук П., Петрович Т. Застава земельних ділянок: особливості договірних правовідносин. Юридична Україна. 2010. № 4. С. 4–10.
3. Харченко О.С. Питання правового врегулювання застави земельних ділянок та звернення стягнення на них. Часопис Київського університету права. 2010. № 3. С. 147–153.
4. Харченко О.С. Питання правового врегулювання застави земельних ділянок та звернення стягнення на них. Часопис Київського університету права. 2010. № 3. С. 147–153.
5. Чанишева А.Р. Зміст зобов'язальних іпотечних правовідносин. Науковий вісник Національної юридичної академії. 2012. Вип. 1. С. 261–268.
6. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/>.
7. Соколовський Є.А. Інститути іпотеки землі: актуальні проблеми та напрямки їх вирішення. Вісник Національного університету «Львівська політехніка». 2007. № 606: Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку. С. 408–412.
8. Свистун Л.А., Довгаль Ю.С. Іпотечне кредитування в Україні: Сучасні проблеми та фактори розвитку: монографія. Полтава: ПолтНТУ, 2014. 162 с.
9. Роїк О. Застава нерухомості: економічні та правові гарантії. Юридична газета. 2017. № 7 (609). С. 10–14.