

Шевченко О. С., Чеботок Д. С., студентки,
Юридичний інститут,
Національний авіаційний університет, м. Київ
Науковий керівник: Корнєєв Ю. В., к.ю.н., доцент

ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ ЗАСТАВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Застава земель сільськогосподарського призначення широко застосовується у світі як ефективний механізм залучення коштів на розвиток сільського господарства. Водночас на сьогодні продовження мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, невирішеність питань державного земельного кадастру та ринку земель в Україні не сприяє реалізації цього механізму. Тому актуальним є дослідження відносин застави земель сільськогосподарського призначення, зокрема, їх суб'єктно-об'єктного складу, та перспектив правового регулювання.

Визначення поняття «застава земельних ділянок сільськогосподарського призначення», запропоноване доктриною аграрного права, близьке до легальної дефініції іпотеки, що міститься у ст. 1 Закону України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року [2], але одночасно враховує особливості земельних правовідносин. Так, В. Д. Сидор пропонує під заставою земельних ділянок сільськогосподарського призначення розуміти спосіб забезпечення виконання зобов'язання, при якому заставадержатель набуває право у випадку невиконання заставидавцем забезпеченого заставою зобов'язання отримати задоволення за рахунок заставленої земельної ділянки сільськогосподарського призначення, реалізованої з прилюдних торгів (земельного аукціону), переважно перед іншими кредиторами, і одночасно особливий спосіб обтяження земельної ділянки, що використовується для забезпечення виконання кредитних договорів, пов'язаних безпосередньо із здійсненням чи розвитком сільськогосподарського виробництва [3, с. 7]. Таким чином, застава земельних ділянок сільськогосподарського призначення має змішану правову природу і є одночасно інститутом не лише аграрного, а й земельного та цивільного права.

Необхідно зазначити основні особливості застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Насамперед існує ряд обмежень стосовно суб'єктного складу відносин, які виникають при укладенні договору іпотеки земель сільськогосподарського призначення. Так, відповідно до ч. 4 ст. 133 Земельного кодексу України заставадержателями

земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки [1]. Та при цьому якщо предметом застави є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, то вибір способів задоволення вимог банку суттєво обмежується. Так, банк не може передати земельну ділянку в управління, оскільки Земельним кодексом України це не передбачено. Неможливо здійснювати вільний вибір покупців, оскільки відповідно до ч. 2 ст. 130 Земельного кодексу покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві, або ж юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва. У свою чергу, ч. 2 цієї ж статті визнає переважне право купівлі земель сільськогосподарського призначення за громадянами України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідними органами місцевого самоврядування. Виходячи з даного положення, банк також не може набувати право власності на предмет іпотеки – земельну ділянку сільськогосподарського призначення.

У ст. 5 Закону України «Про іпотеку» наведено вичерпний перелік умов визнання об'єкта нерухомості предметом іпотеки. Так, нерухоме майно повинно належати іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація; нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення; нерухоме майно зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено цим Законом. Згідно з ч. 1 ст. 15 Закону України «Про іпотеку» заборони та обмеження, встановлені Земельним кодексом України щодо відчуження та цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, є чинними і при їх іпотеці [2]. Однак, на нашу думку, варто погодитися із Г. Соболевою, яка вважає, що дане положення не зовсім правильно застосовувати до іпотечних відносин, адже іпотека не є суто відчуженням земельної ділянки. Це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, яке залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, за яким іпотекодержатель має право при невиконанні боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника в порядку, передбаченому Законом України «Про іпотеку» [4].

Таким чином, можна констатувати, що правових заборон на укладення договору іпотеки земельної ділянки сільськогосподарського призначення немає, однак механізм подальшої її реалізації фактично відсутній. Це пов'язано з тим, що у випадку неповернення кредиту і виникнення необхідності звернення стягнення на земельну ділянку вона підлягає відчуженню лише відповідно до її цільового призначення; змінити цільове призначення заставленої ділянки відповідно до чинного законодавства неможливо. У такому разі виникає питання про дійсність забезпечення виконання зобов'язання.

На підставі викладеного можна констатувати необхідність формування реального економіко-правового механізму застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що, у відповідності до ст. 4 Закону України «Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року» є одним із пріоритетних шляхів розвитку земельних відносин.

Література

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Про іпотеку: Закон України від 05 червня 2003 р. № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
3. Сидор В. Д. Правові засади застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.06 / В. Д. Сидор; Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. – К., 2005. – 17 с.
4. Соболева Г. Правові аспекти іпотеки землі та іпотечного кредитування / Г. Соболева [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.legalweekly.com.ua/article/?uid=829>.