

УДК 349.27:349.41

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ІПОТЕКИ ЗЕМЛІ В РИНКОВИХ УМОВАХ

Музика Н.М., Пашковенко О.О.

Національний університет «Львівська політехніка»

Висвітлено основні причини, які впливають на надання довгострокових кредитів. Розкрито правові аспекти іпотеки землі та іпотечного кредитування в системі земельного ринку. Охарактеризовано основні сторони договору іпотеки.

Ключові слова: іпотечне кредитування, ринок земель, земельні ресурси, довгостроковий кредит.

Постановка проблеми. Хоча існуюча законодавча база регулює питання іпотеки в Україні, однак втілення системи іпотечного кредитування потребує докладнішого правового регулювання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Над дослідженням питань застави, іпотеки, кредитування працюють Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко, П.Т. Саблук, А.В. Чупіс, С.І. Кручок, В.Я. Месель-Веселяк та інші фахівці. Для більш ефективного вивчення й запровадження розвитку іпотеки земель в Україні необхідно поєднати зарубіжний досвід із вітчизняною практикою, оскільки сучасні проблеми формування ринку земель, іпотечного кредитування є аналогічними з тими, які мали місце у 1860–1917 роках. Тому вдосконалення правового поля щодо цих питань є особливо актуальними в умовах ринку земель і загалом нерухомості.

Постановка завдання. Розвиток земельного ринку в сільському господарстві неможливий без створення й удосконалення правової бази у всіх елементах ринкової системи, включаючи основну – створення земельного банку, який би проводив політику іпотечного кредитування, оскільки сьогодні дуже актуальною є проблема господарюючих суб'єктів у довгострокових кредитних ресурсах.

Земельні ресурси поряд з іншими виробничими факторами активно включаються в повноцінний ринок із запровадження земельної іпотеки.

Виклад основного матеріалу. Рух землі – можливість купівлі – продажу разом з об'єктами нерухомості – сьогодні вимагає ведення виваженої земельної політики із стабільною правовою законодавчою базою. Запровадження іпотеки й іпотечного кредитування в системі земельного ринку повинно забезпечити розвиток сільськогосподарського комплексу та економіки країни в цілому [4].

Іпотеку необхідно розглядати, як самофінансувальну систему, яка здатна заробляти гроші й приносити прибуток через розвиток ринку іпотечних цінних паперів, який в Україні слабо розвинений і є важливим інструментом рефінансування іпотечних кредитів та стабілізатором фондового ринку [2].

Слід зауважити, що розвиток іпотеки землі перебуває на початковому етапі, оскільки передумовою переходу до земельної іпотеки землі є наявність розвиненої системи власності на землю. Адже згідно із Законом України «Про іпотеку» іпотека власності. Крім того, є проблема забезпечення достовірності цін на земельну ділянку. Сьогодні, коли ринок землі остаточно не сформовано, тіньовому капіталу вигідне заниження ціни земельних ділянок. Тому законодавча база потребує значного правового вдосконалення.

Правове врегулювання відносин іпотеки здійснюється на підставах кількох законодавчих актів. Статтею 575 Цивільного кодексу України визначено, що іпотекою є застава нерухомого майна, яке залишається у володінні заставодав-

ця або третьої особи. Однак потрібно врахувати, що, хоча іпотека є одним із видів застави, вона має певні особливості. Зокрема, питання іпотеки землі мають особливе правове регулювання, відображене у Земельному кодексу України, Законі України «Про іпотеку». Відповідно до ст. 133 Земельного кодексу України у заставу можуть передаватись земельні ділянки, які належать громадянам і юридичним особам на праві власності, а також права на них (оренада, суперфіцій, емфітевзис). Можливо також передача в заставу земельної ділянки, яка перебуває у спільній власності, за згодою всіх співвласників. Передача в заставу частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості).

Однак, незважаючи на пріоритетне закріплення застави земельних ділянок Земельним кодексом, цей законодавчий акт містить норми, які унеможливають використання ділянок сільськогосподарського призначення, як предмет іпотеки. Відповідно до п. 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України зі змінами в редакції Закону України № 107 від 28 грудня 2007 р. до набрання чинності Законів України про державний земельний кадастр і про ринок землі не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельну ділянку на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (випу) земельних ділянок для громадських потреб [3]. А згідно зі ст. 15 Закону України «Про іпотеку» заборони й обмеження, встановлені Земельним кодексом України щодо відчуження й цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, є чинним й при їх іпотеці [1].

Іпотека не є суто відчуженням земельної ділянки, це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, яке залишається у володінні й користуванні іпотекодавця, за яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника в порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку», де чітко визначено права й обов'язки сторін іпотечного договору щодо володіння, користування й розпорядження предметом іпотеки, заходи з його страхування, утримання і збереження.

Сьогодні ми повинні розглянути відчуження земельних ділянок і розташованих на них об'єктів нерухомого майна цілісно, і цьому сприяє прийнятий Закон України «Про Державний земельний кадастр».

Згідно із ст. 6 Закону України «Про іпотеку», у разі передачі в іпотеку будівлі(споруди) і земельної ділянки в комплексі, іпотека також поширюється на іпотекодавця, у власності якого перебуває земельна ділянка або її частина, на

якій розташована будівля. За відсутності у власника документа на житловий будинок, який підтверджує право власності на земельну ділянку, де знаходиться цей будинок, предметом іпотеки буде виступати житловий будинок, а в іпотечному договорі необхідно дати характеристику земельної ділянки, на якій він розміщений, бо вона невід'ємна від будинку. Для запобігання зайвим проблемам під час звернення стягнення, в іпотечному договорі було б доцільним зобов'язати власника житлового будинку офіційно оформити й зареєструвати право на земельну ділянку.

Існуюче законодавство не обмежує можливість надання кредиту під забезпечення його повернення нерухомістю.

На даний час надання довгострокових кредитів ще не досить часто практикується з таких причин:

1) відсутність розвинутого ринку нерухомого майна, зокрема й земельних ділянок, що призводить до неможливості вчасно і в повному обсязі задовольнити вимоги кредиторів за рахунок реалізації заставленого майна (саме тому нагальним є прийняття Закону «Про ринок земель», який після зняття мораторію дозволить громадянам відкрито й повною мірою скористатися своїми правами на землю);

2) недовіра наявного законодавства з питань реєстрації нерухомого майна, а також реєстрації обтяжень прав на це майно (недоліком є принцип поділу реєстру нерухомого майна між окремими установами – така система є невдалою, оскільки земельна ділянка може бути зареєстрована на одну юридичну особу, а будівлі розташовані на ній, – на іншу);

3) відсутність довгострокових кредитів у банках та інших небанківських установах і недостатньо розвинутий фондовий ринок.

Перспективи розвитку іпотеки в Україні суттєво залежать від законодавчого забезпечення, економічного зростання, стабільності ціни і обмінного курсу національної валюти, удосконалення фінансово-кредитної системи й розвитку ринку нерухомості, у тому числі й ринку землі. Відпрацьований механізм застав нерухомості й емісія на її основі іпотечних цінних паперів дозволять мобілізувати заощадження населення й спрямовувати їх на розвиток перспективних галузей економіки.

За функціонуванням іпотеки необхідним юридичним документом є договір іпотеки (застави) землі. Існуюче законодавство не містить визначення договору іпотеки, або іпотечного договору, проте на основі аналізу норм права під договором іпотеки слід розуміти домовленість двох або більше сторін, спрямовану на забезпечення виконання основного зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні й користуванні іпотекодавцем (позичальника, боржника основного зобов'язання), згідно з яким іпотекодержатель (позикодавець, кредитор основного зобов'язання), як уже зазначалось, має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника в порядку, встановленому законодавством. Договір іпотеки є консуальним(укладеним з мо-

менту досягнення сторонами згоди щодо всіх істотних умов договору), дво- або багатостороннім, оплатним. Цей договір є письмовим і підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Зміст договору іпотеки становлять умови, на яких його укладено.

У договорі повинні бути висвітлені такі пункти: 1) предмет договору; 2) для іпотекодавця й іпотекодержателя – юридичних осіб відомості про: найменування місцезнаходження та індексаційний код в ЄДРПОУ (для резидентів) і найменування, місцезнаходження й державу, де зареєстровано особу (для нерезидентів); для іпотекодавця й іпотекодержателя – фізичних осіб відомості про: прізвище, ім'я, по батькові, адресу постійного місця проживання й індивідуальний ідентифікаційний номер у ДРФО (для громадян України) та прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адресу постійного місця проживання за

межами України (для іноземців та осіб без громадянства); 3) змісті розмір основного зобов'язання, строк і порядок його виконання; 4) опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані (при іпотеці земельної ділянки зазначається її цільове призначення); 5) посилання на випуск заставної або її відсутність. Зміни й доповнення до іпотечного договору підлягають нотаріальному посвідченню, а зміни умов обтяження нерухомого майна іпотекою підлягають державній реєстрації у встановленому законом порядку.

Висновки. Важливим для покращення економічного клімату в існуючих ринкових відносинах є застосування ефективних механізмів застави землі (іпотечного кредитування) з урахуванням правових аспектів іпотеки землі та іпотечного кредитування в системі земельного ринку та фінансовій діяльності в цілому.

Список літератури:

1. Про іпотеку: Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.atlant-a.kiev.ua/ipoteka
2. Про Державний земельний кадастр: Закон України станом на 12 серп. 2011 р. (відповідає офіц. текстові). – К.: Алерта; Центр навч. літ. – 2011. – 40 с.
3. Кручок С. І. Іпотечне кредитування: європейська практика та перспектива розвитку в Україні / С.І Кручок. – К.: Урожай – 2003 – 280 с.
4. Онищенко О. Особливості сучасних земельних відносин в Україні / О. Онищенко // Економіка України. – 2001. – № 4. – С. 56–62.

Музыка Н.М., Пашковенко О.О.

Национальный университет «Львовская политехника»

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕКИ ЗЕМЛИ В РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ

Аннотация

Раскрыты основные причины, влияющие на функционирование долгосрочных кредитов, а также правовые аспекты ипотеки земли и ипотечного кредитования в системе земельного рынка. Дана характеристика основных сторон договора ипотеки.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, рынок земель, земельные ресурсы, долгосрочное кредитование.

Muzuka N.M., Pashkovenko O.O.

National University «Lviv Polytechnic»

LEGAL ASPECTS OF MORTGAGE LAND IN MARKETING CONDITIONS

Summary

Principal reasons are reflected which influence on grant of long-term credits. The legal aspects of mortgage of earth and mortgage crediting are exposed in the system of the landed market. The basic sides of agreement of mortgage are described.

Keywords: mortgage credit, land market, land resources, long-term credit.