**УДК 349.414:655(043,2) Татаржинський М.В.,Комарніцький В.І.**

Національний авіаційний університет, м. Київ

Науковий керівник: Корнєєв Ю.В.,к.ю.н.,доцент

**ІПОТЕКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

З давніх часів, укладаючи різного роду угоди, люди прагнули певним чином забезпечити їхнє виконання. Саме тому, заставне право можна вважати одним із найдавніших цивільно-правових інститутів. Іпотека, як різновид застави, була відома уже в Стародавній Греції та Стародавньому Римі.

Як стверджують науковці «іпотека, виникнувши в епоху античності, пройшла через середньовіччя і увійшла у сучасність пристосувавшись до нових економічних потреб»[3].

В Україні іпотека почала впроваджуватися у ХІІ-ХVІІІ ст., хоча і без відповідного правового забезпечення. Іпотека, як правова категорія, втратила своє значення після ліквідації приватної власності на землю у 1917 році і лише нещодавно була відновлена в сучасному українському законодавстві. Варто відзначити, що застосування іпотеки має значний соціально-економічний ефект.

Окремі питання, повязані із наданням земельної ділянки у іпотеку, піднімались у працях таких вчених як О.В.Дзера, І.І.Каракаш, П.Ф.Кулинич, В.В.Носик, Я.М.Шевченко та ін.

Довгоочікуваний Закон України «Про іпотеку» з набранням чинності відкрив нову сторінку використання нерухомого майна у сфері кредитних та інших господарських відносин.

Відповідно до ст.1 Закону «Про іпотеку» іпотека - вид забезпечення зобов’язання нерухомим майном, що залишається у володінні, користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання зобов’язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку встановленому Законом.

Під нерухомим майном розуміються земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці які невід’ємно пов’язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. В основу Закону покладена концепція єдності нерухомості, тобто земельна ділянка нерозривно пов’язана із будинком, спорудою, об’єктом незавершеного будівництва, що розташовані на ній. Відповідно до ч.1 ст.3 Закону України «Про іпотеку» іпотека виникає на підставі договору, закону або рішення суду [2].

Проблеми пов’язані із існуванням та формуванням інституту іпотеки, перш за все, пов’язані із необхідністю застосування одночасно норм іпотечного і земельного законодавства України.

Так, відповідно до норм ст.6 Закону України «Про іпотеку» випливає, що у разі передачі в іпотеку будівлі (споруди) іпотека також поширюється на належну іпотекодавцю на праві власності земельну ділянку або її частину, на якій розташована будівля і яка необхідна для використання цієї земельної ділянки за цільовим призначенням. Якщо ця земельна ділянка належить іншій особі і 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). Тобто фактично особливих обмежень щодо застави земельних ділянок даний Закон не містить. Відповідно до ст.133 Земельного кодексу, у заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності.

У разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов’язання, іпотекодержатель має право звернути стягнення на предмет іпотеки. Звернення стягнення на предмет іпотеки може бути здійснене шляхом:

- передачі іпотекодержателю або іншій особі предмета іпотеки в управління на період до його реалізації;

- передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки;

- продажу предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві.

Таким чином, Законом України «Про іпотеку» передбачено, що не тільки будинки та інші будівлі чи споруди, а й приватизовані земельні ділянки можуть передаватися в заставу. Особливих обмежень щодо застави земельних ділянок Закон про іпотеку не містить. Найголовніша з них полягає у відстроченні до 1 січня 2005 р. періоду, коли можна буде передавати в заставу земельні ділянки сільськогосподарського призначення [1].

Однак, якщо предметом іпотеки є земельна ділянка, то вибір способів звернення стягнення звужується. Так, неможлива передача земельної ділянки в управління іпотекодержателю чи іншій особі, оскільки Земельним кодексом України не передбачено - права управління. У зв’язку із різним правовим режимом та цільовим призначенням не завжди можливо застосовувати і інші способи стягнення на земельні ділянки.

Необхідно зважити і на те, що у випадку звернення стягнення на земельну ділянку, як на предмет іпотеки, надану для ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилих будинків та господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва - вона може бути відчужена лише громадянину України, а не юридичній особі.

Тому, при вирішенні питання щодо вибору іпотеки як способу забезпечення виконання зобов’язання, необхідно максимально враховувати усі ці моменти задля уникнення незручностей у разі звернення стягнення на земельні ділянки, що є предметом іпотеки.

Також, на сьогоднішній день залучається ефективне функціонування іпотеки земель сільськогосподарського призначення ускладнюється і внаслідок нагальної потреби вдосконалення існуючого законодавства, і внаслідок необхідності прийняття численної кількості нормативно-правових актів. Ще однією із причин, є те, що об’єктом іпотеки можуть виступати земельні ділянки, які перебувають у власності фізичних і юридичних осіб, проте більшість сільськогосподарських підприємств України сформовані на орендній основі. За таких умов іпотекодавцями можуть виступати тільки фізичні особи, які отримали земельні ділянки в розмірі середньої часки (паю). В перспективі, створення спеціалізованих Земельних (іпотечних) банків або ж функціонування іпотечних підрозділів в універсальних комерційних банках може позитивно вплинути на надання іпотечних послуг, фінансову підтримку сільськогосподарського товаровиробника [3].

Отже, з вищезазначеного можна зробити висновок, що іпотека землі, є одним із найважливіших інструментів залучення додаткових інвестиційних коштів та потребує ще належного врегулювання. Лише виважена і продумана політика щодо формування інфраструктури ринку землі в Україні, розв’язання проблем права власності на землю може вплинути на ефективний розвиток іпотеки землі в Україні.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 № 2654-XII // Відомості Верховної Ради України. – 2014. – № 47. – Ст.642

2. Про іпотеку: Закон України від 15.12.2003 № 3201-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2014. – № 38. – Ст.313

3. Кулинич Павло Правове регулювання сільськогосподарської діяльності в Україні: Юридична газета, №3(15), 2004 р.