

**SECTION 4
LAND LAW; AGRARIAN LAW; ENVIRONMENTAL LAW;
NATURAL RESOURCE LAW**

**СЕКЦІЯ 4
ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО;
ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО**

DOI: <http://www.doi.org/10.21272/legalhorizons.2017.i7.p39>

**ПРАВОВІ ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ПРОЦЕДУРИ ЗВЕРНЕННЯ
СТЯГНЕННЯ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ТА ПРАВА НА НИХ**



*Антонюк Микола Вікторович,
Київський національний університет імені Тараса Шевченка*



*Сидорчук Ольга Євгеніївна,
Київський національний університет імені Тараса Шевченка*

Робота присвячена комплексному дослідженню правового регулювання звернення стягнення на предмет іпотеки, якими є земельні ділянки та права на них.

В межах дослідження встановлено правову природу процедури звернення стягнення, особливості законодавчого регулювання звернення стягнення на земельні ділянки та права на них, проаналізовано судову практику в межах досліджуваної теми.

Ключові слова: застава землі, іпотека земельної ділянки, іпотечні земельні правовідносини, іпотечний договір, звернення стягнення на предмет іпотеки, судовий порядок, позасудовий порядок.

Antoniuk M.V., Sydorchuk O.Y. Legal features of the procedure for collecting land plots and rights to them. The work is devoted to a comprehensive study of the legal regulation of foreclosure on mortgages, which are land plots and rights to them.

Within the scope of the study, the legal nature of the procedure for collecting penalties, the peculiarities of legislative regulation of foreclosure and rights to land plots has been established, and judicial practice has been analyzed within the framework of the subject.

The peculiarities of the legal regulation of the collection of agricultural land for agricultural purposes and the mistakes made by the national courts when considering disputes concerning the enforcement of a mortgage on agricultural land are established.

Key words: mortgaged land, mortgage of a land plot, mortgage land relations, mortgage agreement, foreclosure, court order, extrajudicial order.

Постановка проблеми. Станом на сьогоднішній день в більшості країн світу досить розвиненим є правовий інститут застави землі, що, як правило, використовується з метою забезпечення виконання зобов'язань за кредитними договорами.

В Україні інститут іпотеки землі перебуває на стадії становлення, зокрема, це стосується й звернення стягнення на предмет іпотеки.

Досліджуючи нормативно-правове регулювання звернення стягнення на земельні ділянки та права на них, а також аналізуючи судову практику, можна зауважити, що законодавство в цій сфері потребує сучасного реформування, оновлення та вирішення низки проблем і прогалин.

Дослідженість проблеми. Проблеми розвитку системи іпотечного кредитування через об'єктивні історичні обставини вивчено недостатньо. Значний внесок у дослідженні проблем становлення іпотеки, зокрема іпотеки землі, присвячені праці А. Л. Буханевич, М. М. Геєнко, Н. В. Гришук, В. А. Другова, О. Б. Жарікова, А. Л. Журавель, О. С. Кізлової, Н. С. Кручок, П. Ф. Кулинича, В. Ю. Малого, В. В. Носіка, Н. В. Рев'юк, О. В., Шевцова Ю.В., Пилипця та ін.

Належно оцінюючи вклад наведених вище науковців у дослідженні проблем інституту іпотеки земель в Україні, слід підкреслити необхідність подальших наукових розробок та практичних аспектів щодо розвитку земельної іпотеки на основі національної системи іпотечного кредитування.

Мета і завдання статті. Іпотека земель є досить важливим важелем для регулювання кредитних правовідносин, а зважаючи на прогалини національного законодавства щодо іпотечного кредитування, наукові дослідження та розробки в межах даної тематики є досить важливим підґрунтям для реформування вже наявного законодавства в досліджуваній сфері. Завданням статті є встановити особливості звернення стягнення на земельні ділянки та права на них, проаналізувати практику регулювання договірних відносин в межах досліджуваної теми.

Виклад основного матеріалу. Досліджуючи питання звернення стягнення на предмет іпотеки, слід зауважити, що дана процедура

застосовується лише тоді, коли боржник не виконує, або ж неналежним чином виконує основне зобов'язання, тобто порушує його умови.

Так, стаття 33 Закону України «Про іпотеку» вказує, що в разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом. Право іпотекодержателя на звернення стягнення на предмет іпотеки також виникає з підстав, встановлених статтею 12 цього Закону.

За загальними правилами, зазначеними в Законі України «Про іпотеку», звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя.

Водночас право сторін укласти договір про задоволення вимог іпотекодержателя передбачено статтею 36 Закону, якою унормовано питання позасудового врегулювання спору.

Зокрема, сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору. Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладений одночасно з іпотечним договором або в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

При цьому договір про задоволення вимог іпотеко держателя може передбачати: 1) передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 цього Закону; 2) право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку,

встановленому статтею 38 цього Закону .

Більше того, статтею 37 цього Закону прямо визначено порядок передачі іпотекодержателю справа власності на предмет іпотеки.

Так, іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. Правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання .

Згідно статті 37 Закону України «Про іпотеку» до особи, яка на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включеного до іпотечного договору, набула право власності на предмет іпотеки (об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва та майнові права на них), розміщений на земельній ділянці, яка перебуває в оренді іпотекодавця, переходить право оренди на таку земельну ділянку, а зазначений договір про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включене до іпотечного договору, є документом, що посвідчує перехід права оренди земельної ділянки до нового власника предмета іпотеки і заміну особи орендаря у договорі оренди землі та підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

Варто зауважити, Верховний Суд України в Аналізі судової практики застосування судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна, зауважив, що наведена норма, яка міститься в Законі України «Про іпотеку», прямо суперечить ст. 31 Закону України «Про оренду землі» та ст. 141 Земельного кодексу України .

Зокрема, згідно п.е частини 1 статті 141 ЗК України, підставою для припинення права користування земельною ділянкою є набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані

на земельній ділянці .

За ст. 31 ЗУ «Про оренду землі», Договір оренди землі припиняється в разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці.

Однак, в даному випадку позиція ВСУ є дещо суперечливою, оскільки в Законі України «Про оренду землі» міститься ст. 7, частина 3 якої є аналогічною до ст. 37 ЗУ «Про іпотеку». Так, згідно ч.3 ст. 7 Закону України «Про оренду землі», до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда .

Тобто, фактично ст. 31 Закону України «Про оренду землі» та ст. 141 ЗК України говорить про припинення орендних правовідносин між орендодавцем та колишнім орендарем, однак в цілому такі правовідносини не припиняються, а лише змінюється особа-орендар, яка набуває право оренди на земельну ділянку на тих самих умовах, що й колишній орендар.

Також варто звернути увагу на ст. 6 Закону України «Про іпотеку», в якій сказано, що після звернення стягнення на передану в іпотеку земельну ділянку, на якій розташовані будівлі (споруди), що належать іншій, ніж іпотекодавець, особі, новий власник земельної ділянки зобов'язаний надати власнику будівлі (споруди) такі ж умови користування земельною ділянкою, які мав іпотекодавець .

Фактично, залежно від того, чи належить одній і тій же особі право власності на земельну ділянку та нерухоме майно, яке на ній розташоване, залежать і наслідки звернення стягнення на предмет іпотеки. Зокрема, якщо земельна ділянка та нерухоме майно належать іпотекодавцю, звернення стягнення здійснюється і на земельну ділянку, і на нерухомість. Однак, коли нерухоме майно належить іншій особі, після звернення стягнення на предмет іпотеки новий власник

земельної ділянки зобов'язаний надати можливість користування земельною ділянкою.

В межах питання звернення стягнення на предмет іпотеки, найбільшу увагу заслуговує питання звернення стягнення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та практичні проблеми, які виникають під час проведення процедури звернення стягнення.

Так, згідно ч.2 ст. 15 Закону України «Про іпотеку» реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на прилюдних торгах. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, визначені Земельним кодексом України.

За ст. 41 Закону України «Про іпотеку» реалізація предмета іпотеки, на який звертається стягнення за рішенням суду або за виконавчим написом нотаріуса, проводиться, якщо інше не передбачено рішенням суду, шляхом продажу на прилюдних торгах, у тому числі у формі електронних торгів, у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України "Про виконавче провадження", з дотриманням вимог цього Закону.

Згідно ст. 130 Земельного кодексу України Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути: а) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; б) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування. Тобто, в даному випадку, можна зауважити, що у випадку звернення стягнення на предмет іпотеки, яким є земельна ділянка сільськогосподарського призначення,

на законодавчому рівні діє низка обмежень.

По-перше, земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути реалізовані на прилюдних торгах за виконавчим написом нотаріуса або ж за рішенням суду. Окрім того, в Земельному кодексі України міститься чіткий перелік осіб, які можуть придбати земельну ділянку сільськогосподарського призначення, тобто, фактично, можуть бути учасниками прилюдних торгів. Однак, на практиці часто питання щодо звернення стягнення на предмет іпотеки (земельну ділянку сільськогосподарського призначення) шляхом реєстрації за іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки, що станом на сьогоднішній день часто роблять банки-іпотекодержателі.

Так, згідно рішення Господарського суду міста Києва від 10.02.2016 року у справі № 910/28668/15 за позовом Публічного акціонерного товариства «Акціонерний комерційний промислово-інвестиційний банк» до Товариства з обмеженою відповідальністю «Березова Роща» про стягання заборгованості за кредитним договором та звернення стягнення на нерухоме майно, що є предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору позов задоволено повністю та звернуто стягнення на нерухоме майно (земельні ділянки сільськогосподарського призначення) шляхом визнання за Публічним акціонерним товариством «Акціонерний комерційний промислово-інвестиційний банк» права власності на земельні ділянки, серед яких була земельна ділянка сільськогосподарського призначення (для ведення особистого селянського господарства).

В обґрунтування такого рішення Господарський суд міста Києва зауважив наступне: «Відповідно до ч. 1 ст. 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом. Відповідно до п. 1 ч. 3 п. 36 Закону України "Про іпотеку" договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками, може передбачати передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного

зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 цього Закону. Згідно з ч. 1 ст. 37 Закону України "Про іпотеку" іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. Правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання. У разі задоволення позову про звернення стягнення на предмет забезпечувального обтяження суд може обрати один із способів звернення стягнення, обраний обтяжувачем на власний розсуд, зокрема, шляхом отримання предмету застави у власність заставодержателя (Постанова Верховного суду України від 26.12.2011 №4/1).

У відповідності до висновків Верховного Суду України, викладених у постанові № 6-124цс13 від 11.12.2013р., виходячи з положень частини другої статті 16 ЦК України, частини третьої статті 33, статті 36, частини першої статті 37 Закону України «Про іпотеку» не виключається можливість звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань за рішенням суду, оскільки цими нормами передбачено задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, яке ототожнюється зі способом звернення стягнення, якщо такий спосіб передбачено іпотечним договором.

Умовами іпотечного договору (п. 5.1, п.5.2) звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється за вибором іпотекодержателя, зокрема, шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання зобов'язань, забезпечених іпотекою за цим договором, в порядку, встановленому договором, відповідно до ст. 37 Закону України «Про іпотеку». На підставі наведених норм права, суд вважає обґрунтованими вимоги позивача про звернення стягнення на предмет

іпотеки за іпотечним договором в рахунок погашення заборгованості, що виникла у відповідача, шляхом визнання права власності на предмет іпотеки за ПАТ «Акціонерний комерційний промислово-інвестиційний банк».

Фактично, Господарський суд міста Києва нівелював норми щодо особливості звернення на предмет іпотеки, ким є земельна ділянка сільськогосподарського призначення.

Більше того, суд першої інстанції порушив своїм рішенням норми ч.1 ст. 33 Земельного кодексу України, у відповідності до яких земельні ділянки, призначені для ведення особистого селянського господарства, можуть передаватися громадянами у користування юридичним особам України і використовуватися ними для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства без зміни цільового призначення цих земельних ділянок.

В даному випадку банк-позивач взагалі не має жодних прав набувати у власність земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Також цікавою є справа №910/23568/15 того ж Господарського суду міста Києва, за наслідками розгляду якої було прийняте рішення від 01.12.2015 року, згідно якого звернуто стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття права власності Публічним акціонерним товариством «МІСЬКИЙ КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК» на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, при чому суд першої інстанції чітко прописав, що спірні земельні ділянки належать до земель сільськогосподарського призначення (для ведення садівництва). Господарським судом міста Києва було зазначено, що «Позивач правомірно реалізував передбачене частиною 3 ст. 33 та статей 36, 37 Закону України "Про іпотеку" право на позасудове звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття його у власність в рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань за рішенням суду, оскільки цими нормами передбачено задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, яке ототожнюється зі способом звернення

стягнення, якщо такий спосіб передбачено іпотечним договором.»

Варто зауважити, що дані рішення з огляду на чинне законодавство є незаконними, так як Закон України «Про іпотеку» та Земельний кодекс України чітко регулює порядок звернення стягнення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, зважаючи на чинний в Україні мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення. В даному випадку банк, будучи іпотекодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення, позбавлений вибору способу звернення стягнення на предмет іпотеки, так як ЗУ «Про іпотеку» чітко вказує, що реалізація земельних ділянок сільськогосподарського призначення відбувається лише на прилюдних торгах.

Фактично, якщо в договорі іпотеки земельної ділянки сільськогосподарського призначення передбачене право звернути стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем, зміст такого договору суперечить законодавству, а тому, згідно ст. 215 ЦК України, такий договір є недійсним. Більше того, у відповідності до ч.3 ст. 228 ЦК України, у разі недодержання вимоги щодо відповідності правочину інтересам держави і суспільства, його моральним засадам такий правочин може бути визнаний недійсним.

Варто зауважити, що досить позитивною в досліджуваній проблемі є практика Верховного Суду України. Для прикладу, в Ухвалі Верховного Суду України від 30 березня 2011 року у справі № 6-179св10 зазначені наступні помилкові позиції судів попередніх інстанцій: «Встановивши такі обставини суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку про наявність підстав для звернення стягнення банком як іпотекодержателем на предмет іпотеки. Той факт, що на час ухвалення рішення існував мораторій на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, до того ж покупцями таких ділянок може бути лише обмежене коло осіб, визначених ст. 130 ЗК України, на що посилався апеляційний суд, не може бути підставою для відмови у зверненні стягнення на заставлені земельні ділянки, оскільки мораторій носить тимчасовий

характер, а банк, приймаючи їх в іпотеку, погодився з такими умовами.

Однак, звертаючи стягнення на предмет іпотеки суд першої інстанції не звернув уваги на вимоги ст. 39 Закону України «Про іпотеку» та в рішенні не зазначив даних, які відповідно до цієї норми закону повинні бути в ньому зазначені, зокрема, початкової ціни предмета іпотеки для його подальшої реалізації. Відмовляючи в задоволенні позовної вимоги про визнання права власності на предмет іпотеки за банком апеляційний суд виходив із того, що в іпотеку передаються землі сільськогосподарського призначення, які не можуть належати на праві власності банку. Такий висновок є правильним.

Відповідно до ч. 1 ст. 15 Закону України «Про іпотеку» іпотека земельної ділянки здійснюється відповідно до цього Закону. Заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок, встановлені ЗК України, є чинними при їх іпотеці. Реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на прилюдних торгах. Покупцем земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, визначені ЗК України.

Такими особами згідно з ч. 1 ст. 130 ЗК України є громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, юридичні особи України, установчими документами яких передбачається ведення сільськогосподарського виробництва. Отже, земельні ділянки сільськогосподарського призначення не можуть переходити у власність банку, статутом якого не передбачається ведення сільськогосподарського виробництва»

Зважаючи на те, що питання неможливості звернути стягнення на земельну ділянку сільськогосподарського призначення шляхом визнання за банком прав власності на предмет іпотеки було вирішене Верховним Судом України ще в 2011 році, виникає запитання, чому місцеві суди досить часто приймають незаконні рішення в справах, де фактично відсутні суперечності в законодавстві.

Що ж стосується емфітевзису та суперфіцію, варто зауважити, що чинне законодавство України взагалі не містить в собі врегульованого механізму звернення стягнення на вказані права на земельні ділянки, так як механізм прилюдних торгів застосовується лише до земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Висновки. Найбільш проблемним станом на сьогоднішній день є питання звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо таким предметом є земельна ділянка та права на неї.

Зокрема, дана ситуація зумовлена існуванням в Україні мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, що унеможливорює повноцінно передавати

іпотеку основний ресурс для виробництва в сфері АПК – земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Також проблемним в законодавстві та недослідженим та теоретичному рівні є питання звернення стягнення на предмет іпотеки, яким є права на земельну ділянку. Фактично, станом на сьогоднішній день склалася певна колізія, за якої існування такого виду іпотеки передбачене і в Земельному кодексі України, і в Законі України «Про оренду землі», однак, механізм реалізації права іпотекодержателя задовольнити свої вимоги за допомогою предмета іпотеки відсутній.

Література :

1. Земельний кодекс України: закон України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002 - № 3-4 - ст.27
2. Цивільний кодекс України: закон України: закон України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003 - №№ 40-44 - ст.356.
3. Про іпотеку: закон України від 05.06.2003 № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003- № 38 - ст.313
4. Про оренду землі: закон України 06.10.1998 № 161-XIV. // Відомості Верховної Ради України. – 1998 - № 46-47 - ст.280.
5. Аналіз судової практики застосування судами законодавства, яке регулює іпотеку як заставу нерухомого майна // Вісник Верховного Суду України. - 2015. - № 1. - С. 16-31. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vvsu_2015_1_5.
6. Рішення Господарського суду міста Києва від 01.12.2015 року в справі №910/23568/15 / [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54166578>
7. Рішення Господарського суду міста Києва від 10.02.2016 року в справі №910/28668/15 / [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/55695571>
8. Рішення Господарського суду міста Києва від 10.02.2016 року в справі №910/28668/15 / [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/55695571>
9. Ухвала Верховного Суду України від 30.03.2011 року в справі № 6-179св10/ [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/14616384>.