

ІПОТЕКА ЗЕМЛІ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ РОСІЙСЬКОЇ ФЕДЕРАЦІЇ: МОЖЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ ДОСВІДУ УКРАЇНОЮ

Стаття містить порівняльний аналіз російського та українського законодавства щодо правового регулювання іпотеки землі. Розглядаються досвід і особливості регламентації інституту іпотеки земельних ділянок, можливості використання відповідного досвіду Україною.

Ключові слова: іпотека землі, іпотечне кредитування, земельний ринок, Земельний (іпотечний банк), організаційний механізм забезпечення іпотеки землі.

Статья содержит сравнительный анализ российского и украинского законодательства относительно правового регулирования ипотеки земли. Рассматриваются опыт и особенности регламентации института ипотеки земельных участков, возможности использования соответствующего опыта Украиной.

Ключевые слова: ипотека земли, ипотечное кредитование, Земельный (ипотечный) банк, организационный механизм обеспечения ипотеки земли.

This article explores a comparative analysis of Russia and Ukrainian concerning the legal regulation of the land hypothecation (mortgage). The experience and especially the regulation of land's mortgage, the possibility of using the experience of Ukraine.

Key words: land hypothecation (mortgage), hypothecation credit, land's market, Land's (hypothecation) bank, organization massage of support land's hypothecation.

Реформування земельних відносин на ринковій основі обумовлює необхідність правового забезпечення гарантій прав власників щодо безперешкодно-го здійснення прав на землю і серед них – розпорядження земельними ділянками.

© МАЛИЙ Валерій Юрійович – кандидат юридичних наук, доцент Дніпропетровського національного університету ім. О. Гончара

© ПАННА Ірина Олександрівна – студентка Дніпропетровського національного університету ім. О. Гончара

Важлива роль у розвитку ринку землі належить іпотечі земельних ділянок. Майже шість років тому, 5 червня 2003 р. набув чинності Закон України «Про іпотеку», який регламентує одне з провідних завдань державної земельної політики – розвиток кредитування під заставу землі, в тому числі – іпотечного кредитування¹. На сьогодні однією з головних проблем, на думку спеціалістів – аграрників є те, що селяни, набувши право власності на землю, не отримали права розпоряджатися нею, за рахунок обмежень, встановлених законодавством². Застава нерухомого майна (іпотека) є ефективним засобом забезпечення зобов'язань, і Україна має власний досить цікавий досвід у формуванні іпотечного кредитування³. Із викладеного убаचाється наявність проблеми та її актуальність.

Розв'язання правозастосовчих завдань сьогодення певною мірою залежить і від урахування досвіду країн з аналогічними правовими системами, в тому числі, Росії. Розглядаючи особливості застосування іпотеки землі в Україні, неможливо залишити поза увагою особливості правового регулювання іпотеки земельних ділянок за законодавством Російської Федерації.

В аспекті аналізу досліджень і публікацій щодо розв'язання проблем правового регулювання іпотеки землі, слід відзначити праці українських учених: П. Кулинич, В. Носіка, С. Юргелевича і серед російських фахівців – Є. Жукова.

Стаття П. Кулинич «Іпотека в Україні: на шляху з минулого в майбутнє», містить загальне визначення проблематики іпотечних правовідносин та надає корисну інформацію з ретроспективи їх розвитку. У роботі В. Носіка «Проблеми формування правового інституту іпотеки землі в Україні» акцентується увага на наявності у законодавстві України численних обмежень, щодо реалізації права власності на землю, які не сприяють формуванню інституту іпотечного права⁴. У статті С. Юргелевича «Деякі порівняльні аспекти зарубіжного законодавства та проекту Закону України «Про іпотеку» наводиться аналіз зарубіжного іпотечного законодавства та практики його застосування⁵. У праці «Деньги. Кредит. Банки», за редакцією російського ученого-економіста Є. Жукова розглядаються системи іпотечного кредитування за законодавством Російської Федерації та механізми формування іпотечного ринку в Росії на сучасному етапі.

Мета даної роботи полягає у визначенні особливостей правового регулювання іпотеки землі за російським законодавством, порівняно до відповідного українського. Вихідними вважаємо наступні задачі: 1) здійснення аналізу сучасного російського законодавства щодо правового регулювання іпотеки землі; 2) розгляд досвіду й особливостей інституту іпотеки у порівняльному контексті; 3) визначення перспектив розвитку іпотечно-кредитних відносин в Україні з урахуванням досвіду Російській Федерації.

Як відомо, Росія, протягом тривалого часу була метрополією України, із відповідною імплементацією власної правової системи. Крім того, Російська Федерація, поряд з Україною, являла собою провідний суб'єкт внутрішньої та міжнародної політики колишнього СРСР, із моменту його утворення і до розпаду. Зараз формування законодавчої основи регулювання іпотечних земельних відносин у Російській Федерації (далі – РФ), в основному завершено. До появи Федерального Закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» від 16 липня 1998 р., іпотека землі в російському законодавстві являла собою окремі загальні норми. 16 липня 1998 р., Президентом РФ був підписаний Федеральний Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – (далі – ФЗ).

Особливості іпотеки земельних ділянок розкриває глава XI ФЗ. На підставі п. 1. ст. 62. за договором про іпотеку можуть бути заставлені земельні ділянки, що

знаходяться у власності громадян, їх об'єднань, юридичних осіб і надані для садівництва тваринництва індивідуального житлового, дачного і гаражного будівництва, присадибні земельні ділянки особистого підсобного господарства, земельні ділянки, зайняті будівлями або спорудами у розмірі, необхідній для господарського обслуговування (функціонального забезпечення). При спільній частковій або сумісній власності на ці земельні ділянки, іпотека може бути установлена тільки на належну громадянину, або юридичній особі земельну ділянку, яка виділяється в натурі із земель, що знаходяться у спільній частковій або сумісній власності. Ст. 63, визначені земельні ділянки, що не підлягають іпотеці. Це: 1) землі, які належать до державної або муніципальної власності; 2) сільськогосподарські угіддя зі складу земель сільськогосподарських організацій, селянських (фермерських) господарств і польових земельних ділянок особистих підсобних господарств; 3) частина земельної ділянки, площа якої менше мінімального розміру, встановленого нормативними актами суб'єктів РФ і нормативними актами органів місцевого самоврядування для земель різного цільового призначення і дозволеного використання. Ст. 64 простежує особливості іпотеки земельної ділянки, на якій знаходяться будівлі або споруди, належні заставодавцю. Як указано в п. 1., якщо договором про іпотеку не передбачене інше, при іпотеці земельної ділянки, право застави на наявні або незавершені будівництвом на ній об'єкти заставодавця, в тому числі на житлові будівлі, не розповсюджується. За відсутності у договорі умови, яка передбачає, що така будівля або споруда, належна заставодавцю, заставлена тому же заставодержателю, заставодавець під час звернення стягнення на земельну ділянку зберігає право на дану будівлю або споруду і набуває право обмеженого користування (сервітут) тією частиною ділянки, яка необхідна для використання будівлі або споруди у відповідності з її призначенням. Умови користування цією частиною ділянки визначаються угодою між заставодавцем і заставодержателем, а у випадку спору – судом⁶. На підставі п. 2., заставодавець земельної ділянки вправі без згоди заставодержателя розпоряджатися належними йому будівлями й спорудами на цій ділянці. На згадані об'єкти право застави не розповсюджується. Як бачимо, при відчуженні такого об'єкта іншій особі, а також відсутності угоди із заставодержателем про інше, права, які ця особа може набути на заставлену земельну ділянку, обмежуються.

Згідно з п. 1. ст. 65.ФЗ, на земельній ділянці, що була заставлена за договором іпотеки, заставодавець вправі без згоди заставодержателя зводити у встановленому порядку будівлі та споруди, якщо інше не передбачено договором про іпотеку. На них не поширюється право застави і заставодавець може ними розпоряджатися. Якщо зведення заставодавцем на заставленій земельній ділянці будівлі або споруди тягне погіршення забезпечення іпотекою цієї ділянки, заставодержатель вправі, відповідно до п. 2 ст. 450 ГК РФ, вимагати зміни договору про іпотеку, в тому числі, шляхом поширення іпотеки на зведену будівлю або споруду. Якщо права заставодержателя посвідчені заставною, зведення будівель (споруд) на заставленій земельній ділянці допускається тільки у разі, якщо таке право заставодавця передбачене у заставній, із дотриманням її умов. З аналізу ст. 66 виходить наступне. Якщо іпотека встановлена на земельну ділянку, на якій знаходиться будівля або споруда, належна третій особі, під час звернення заставодавцем стягнення на цю ділянку та її реалізації, до набувача переходять права й обов'язки, що у відношенні до цієї особи мав заставодавець, як власник ділянки. За ст. 67, оцінка (оціночна вартість) земельної ділянки не може бути встановлена

в договорі нижчою за її нормативну ціну. До договору про іпотеку земельної ділянки повинна бути додана копія плану (креслення її меж), видана відповідним комітетом по земельних ресурсах і землеустрою⁷.

Російське законодавство про іпотеку, аналогічно українському, передбачає порядок придбання заставлених земельних ділянок із прилюдних торгів. Ст. 68 ФЗ визначає особливості звернення стягнення на заставлені земельні ділянки, після їх реалізації. На земельну ділянку, придбану при продажі на публічних торгах, аукціоні або за конкурсом, поширюються вимоги про дозволене використання. Особа, яка придбала земельну ділянку вправі змінювати призначення ділянки лише у випадках, передбачених земельним законодавством РФ. Продаж і придбання на публічних торгах заставлених земельних ділянок здійснюється з дотриманням обмежень щодо кола осіб, які можуть купувати такі ділянки. З викладення ст. 69, убачається використання кондомініуму тому, що при іпотеці майнового комплексу (далі – підприємства) право застави розповсюджується на усе майно, яке входить до його складу. Це відповідає п. 2 ст. 340 ГК РФ⁸ Іпотека будівлі або споруди допускається тільки з одночасною іпотекою за тим же договором земельної ділянки, на якій знаходиться будівля (споруда), або її частки, що функціонально забезпечує заставлений об'єкт. При цьому, на належне заставодавцю право постійного користування земельною ділянкою, на якій знаходиться підприємство (будівля, споруда), право застави не розповсюджується. Після звернення стягнення на таке підприємство особа, яка придбала майно у власність, набуває права користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що і попередній власник (заставодавець) нерухомості.

Юридичному факту настання іпотечних відносин, згідно російського законодавства, передє укладання договору про іпотеку. Загальні правила щодо нього визначаються ГК РФ про укладання договорів та положеннями ст. 8–10 ФЗ. Договір повинен містити предмет іпотеки, його оцінку, сутність, розмір і строк виконання зобов'язання, забезпечуваного іпотекою. Предмет іпотеки обумовлюється в договорі указівкою його найменування, місця знаходження і достатнім для ідентифікації цього предмета описом. В договорі про іпотеку повинні бути зазначені: а) право, в силу якого майно, що є предметом іпотеки, належить заставодавцю; б) назва органу державної реєстрації прав на нерухоме майно, що зареєстрував це право заставодавця.. Якщо предметом іпотеки є належне заставодавцю право оренди, орендоване майно повинно бути позначено в договорі про іпотеку також, як би воно саме було її предметом. Необхідно також указати строк оренди.

На підставі п. 3 ст. 9 ФЗ, оцінка її предмета провадиться за угодою сторін. При іпотеці земельної ділянки, дотримуються вимоги ст. 67 ФЗ., щодо оціночної вартості, яка вказується в договорі у грошовому виразі. Основи регулювання оціночної діяльності щодо об'єктів оцінки з метою цивільно-правових операцій регламентуються Федеральним Законом від 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Ст. 8 Закону передбачена обов'язковість проведення оцінки об'єктів, належних РФ, її суб'єктам або муніципальним утворенням, якщо вони використовуються як предмети застави, а також при іпотечному кредитуванні фізичних і юридичних осіб у випадках виникнення спорів про розмір вартості предмета іпотеки⁹. В договорі повинно бути названо зобов'язання забезпечуване іпотекою, вказана сума, підстави виникнення й строк виконання. У тих випадках, коли це зобов'язання засновано на якому-небудь договорі,

вказуються сторони цього договору, дата й місце його укладення. Якщо сума забезпечуваного іпотекою зобов'язання підлягає визначенню в майбутньому, у договорі повинні бути зазначені порядок обтяження та інші необхідні умови. Як видно з п. 5.ст.9 ФЗ, коли забезпечуване іпотекою зобов'язання підлягає виконанню частками, у договорі вказуються строки (періодичність) відповідних платежів та їх розміри, або умови, що дозволяють визначити ці розміри. Якщо права заставодержателя засвідчуються заставною, на це також указується в договорі про іпотеку. За російським законодавством, як і за українським, договір про іпотеку має бути нотаріально посвідчений і підлягає державній реєстрації (далі – держреєстрації). За вимогами ст. 10 ФЗ, якщо він укладений без урахування наведених вище вимог, то не може бути посвідчений та зареєстрований. Недотримання правил щодо нотаріального посвідчення і держреєстрації тягне за собою недійсність договору. Договір вважається укладеним і набуває чинності з моменту його держреєстрації. При включенні угоди про іпотеку до кредитного або іншого договору, що містить забезпечуване іпотекою зобов'язання, стосовно форми і держреєстрації цього договору, повинні бути дотримані вимоги, встановлені для договору про іпотеку. Якщо в договорі указано, що права заставодержателя засвідчені заставною, разом із договором, нотаріусу надається заставна. Нотаріус учиняє на заставній відмітку про час і місце нотаріального посвідчення договору, нумерує й скріплює печаткою аркуші заставної. Дефініція ст. 11.ФЗ, передбачає, що права застави, виникають з моменту укладання договору про іпотеку, а якщо зобов'язання, забезпечуване іпотекою, виникло пізніше – з моменту його виникнення. При цьому, заставлене майно, вважається обтяженим іпотекою, із моменту виникнення права застави. Російське законодавство враховує обов'язкове право третіх осіб на предмет іпотеки (право застави, довічного користування, оренди, сервітуту та ін.). При укладанні договору заставодавець зобов'язаний у письмовій формі попередити заставодержателя про всі, відомі йому до моменту держреєстрації, права третіх осіб. Невиконання даного обов'язку дає заставодержателю право вимагати дострокове виконання забезпеченого іпотекою зобов'язання, або зміни умов договору.

Як було вказано, законодавством РФ передбачена держреєстрація іпотеки. За ст. 19 ФЗ, іпотека підлягає реєстрації установами юстиції у Держреєстрі. Держреєстрація здійснюється за місцем знаходження майна, що є предметом іпотеки. Ст. 20 містить положення щодо порядку реєстрації. По-перше, держреєстрація іпотеки здійснюється на підставі заяви заставодавця. По-друге, для реєстрації повинні бути надані такі документи: а) нотаріально посвідчений договір про іпотеку і його копія; б) документи, названі в договорі як додатки; в) докази сплати реєстраційного збору; г) документ, підтверджуючий виникнення забезпеченого іпотекою зобов'язання. По-третє, якщо в договорі указано, що права заставодержателя засвідчуються заставною, в орган держреєстрації іпотеки, окрім документів із наведеного вище переліку, подаються також: а) заставна, зміст якої повинен удовольняти вимогам щодо її оформлення та її копія; б) документи, названі в заставній як додатки, та їх копії. Іпотека має бути зареєстрована протягом одного місяця з дня надходження необхідних для її реєстрації документів до реєструючого органу. Держреєстрація іпотеки здійснюється шляхом учинення реєстраційного запису. Реєстраційний запис у Держреєстрі повинен містити відомості про початкового заставодержателя, предметі іпотеки й сумі забезпеченого зобов'язання. Якщо договором передбачає, що права заставодержателя засвідчу-

ються заставною, на це також указується в реєстраційному запису. Держреєстрація іпотеки засвідчується написом на договорі і містить повне найменування реєструючого органу, дату, місце реєстрації, реєстраційний номер. Ці дані завіряються підписом посадової особи і скріплюються печаткою.

Як і українським, російським законодавством про іпотеку, передбачене використання заставної з обігом на ринку цінних паперів. Заставна є іменним цінним папером, що засвідчує право власника на одержання виконання по грошовому зобов'язанню, забезпеченому іпотекою майна, зазначеного в договорі про іпотеку, без надання інших доказів існування цього зобов'язання і саме право застави на зазначене в договорі про іпотеку майно. Заставна видається попередньому заставотримувачеві органом, що здійснює держреєстрацію іпотеки і після реєстрації передається передатним написом. Заставна не потрібна, якщо об'єктом іпотеки, виступають підприємство як майновий комплекс, земельні ділянки зі складу земель сільськогосподарського призначення, лісового, а також, якщо заставлене право оренди майна. Заставна може бути передана (відступлена) іншій особі. Новий заставодержатель здобуває усі права попереднього. Він може вимагати виконання зобов'язання, забезпеченого іпотекою, і одержує право його переступки. При цьому згоди боржника-заставадателя на це не потрібно, якщо інше не передбачено законом. Ця поступка, або цесія, також вимагає нотаріального посвідчення і держреєстрації. Передача прав оформляється передатним написом на самій заставній, власник якої вважається законним, якщо його права ґрунтуються на послідовному й безперервному ряді передатних написів. У загальному випадку російське законодавство допускає багаторазову наступну заставу вже обтяженого іпотекою майна, що в принципі знижує кредитоспроможність позичальника. Щоб уникнути цього варто включати відповідну заборонну умову до кожного іпотечного договору. Сам банк також може уступати свої права по іпотечі. Але поступка заставодержателем прав за договором про іпотеку іншій особі дійсна, якщо тій же особі відступлені права вимоги до боржника по основному зобов'язанню, забезпеченому іпотекою. Будучи обігоспроможним цінним папером, заставна передається шляхом здійснення чергового передатного напису (потрібно лише наступна держреєстрація передачі). Зручність заставної складається ще й у тім, що вона сама може бути предметом застави.

Рефінансування банків через механізм випуску іпотечних облігацій під заставу заставних відбувається в РФ у три етапи: 1) укладення комерційними банками з юридичними і (або) фізичними особами кредитних договорів під заставу нерухомості з оформленням відповідних заставних; 2) викуп емісійно-фінансовими компаніями (іпотечними агентствами) заставних у банків, шляхом випуску облігацій, що надалі розміщуються на фондовому ринку; 3) повернення до кредитора грошових коштів, отриманих від розміщення облігацій на фондовому ринку.

Російські іпотечні банки надають довгострокові кредити, що забезпечуються внесенням запису іпотек, або іпотечних боргів, на землеволодіння, під яким видається позичка. Завдяки своїй довгостроковості (20–30 років), іпотечні кредити, зручні для фінансування в тих випадках, коли виплата відсотків і погашення кредиту можливі тільки з поточних, як правило, невисоких доходів, тобто невеликими внесками. Можливість для надання кредитів іпотечний банк отримує від продажу заставних листів. Ці надійні цінні папери приносять тверді відсотки за борговими зобов'язаннями тому, що забезпечуються, наданими банком і гарантованими іпотеками, або іпотечними боргами, позиками. Іпотечні банки мають в еко-

номії РФ подвійне значення: по-перше, як соціальні інститути, що забезпечують довгострокові земельні кредити і, по-друге, як емітенти заставних – найбільш захищених засобів вкладення капіталу, по-третє, вони є посередником між вкладенням капіталу і реальним кредитом. Для подальшого розвитку іпотечного кредитування ще у 2006 р. була створена Асоціація іпотечних банків, засновниками якої виступили 16 фірм, дев'ять із них – іпотечні банки. Мета Асоціації – лобювання законів про іпотеку й преференцію іпотечних банків, а також допомога на державному рівні у формуванні поля 2 (вторинного ринку цінних паперів), на якому могли б працювати іпотечні банки, розвиваючи довгострокове кредитування. Відродження іпотеки в РФ поставило ряд питань, зокрема, щодо оцінки нерухомості. Але, поступово, іпотечний кредит завойовує російський ринок і стає одним із видів банківської діяльності. У розвитку іпотечного кредиту сучасної Росії, велике значення мають джерела кредитних ресурсів іпотечних банків та інших фінансово-кредитних установ. Такими джерелами, можуть бути заощадження населення, вільні грошові кошти юридичних осіб, а також вторинний ринок. В РФ створене Федеральне агентство з іпотечного кредитування, яке організує вторинний ринок заставних у Росії, шляхом викупу у банків іпотечних кредитів та випуску цінних паперів для формування вторинного ринку, а перед банками Росії стоїть завдання щодо утворення регіональних іпотечних ринків і поступової їхньої інтеграції¹⁰.

Підводячи підсумки, належить зробити такі висновки. Російська Федерація, незважаючи на ряд невирішених питань, поступово застосовує інститут іпотеки землі. На нашу думку, Україні необхідно використати російський досвід, у частині формування відповідних фінансово-кредитних утворень, та налагодження організаційного механізму забезпечення іпотеки. Потрібно також, вжити подальших заходів щодо: 1) розгляду можливостей скасування обмежень землеволодіння; 2) розробки власних схем довгострокового кредитування під заставу земель; 3) організації випуску іпотечних цінних паперів; 4) завершення формування законодавчої бази щодо запровадження ринку земель в Україні. Щодо подальших наукових розвідок у даному напрямку, вважаємо за необхідне визначити оптимальну схему іпотечно-кредитних відносин в Україні, керуючись чинним законодавством та дослідженнями провідних вітчизняних та зарубіжних науковців.

1. Малий В. Поняття і правові форми іпотеки землі за законодавством України. // Право України. – 2004. – № 1. – С. 74. **2. Іщенко Г.** Економіка без купівлі-продажу землі, як віз без четвертого колеса. // Урядовий кур'єр. – 2004. – № 22. – С. 9. **3. Кулинич П.** Іпотека в Україні: на шляху з минулого в майбутнє. // Українське комерційне право. – 2002. – № 2. – С. 4. **4. Носік В.** Проблеми формування правового інституту іпотеки землі в Україні // Українське комерційне право. – 2002. – № 2. – С. 31–48. **5. Юргелевич С.** Деякі порівняльні аспекти зарубіжного законодавства та проекту Закону України «Про іпотеку» // Українське комерційне право. – 2002. – № 2. – С. 39–46. **6. Федеральный Закон «Об ипотеке» (залоге недвижимости)** от 16.07.1998 г. – М., 1999. – Ст.ст. 63–64. **7. Федеральный Закон «Об ипотеке» (залоге недвижимости)** – М., 1999. – Ст. 67. **8. Гражданский кодекс Российской Федерации.** Введен в действие Федеральным Законом РФ от 30.11.1994 г. – М., 1995. – Ст. 340, 450–460. **9. Федеральный Закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».** – М., 1999. – Ст. 8. **10. Деньги.** Кредит. Банки / Под ред. Е.Ф. Жукова. – М., 2000. – С. 321–324.