

УДК 347.466:349.42

О. С. Кізлова

СПЕЦИФІКА ДОГОВОРУ ЗАСТАВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Сутність іпотечних відносин в аграрному секторі економіки така ж сама, як і в інших секторах. Разом з тим іпотечні відносини в сільському господарстві мають свої, властиві тільки їм особливості. До них насамперед слід віднести іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення [1].

Згідно із Законом «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. [2, 313] іпотека — вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, відповідно до якого 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. Предметом іпотеки завжди є нерухоме майно. Спеціальний порядок передбачається для іпотеки земельних ділянок (ст. 15 Закону України «Про іпотеку»), становлення та розвиток такої іпотеки потребує чіткого врегулювання земельних відносин.

Відповідно до ч. 2 ст. 345 Господарського кодексу України [3, 144], кредитні відносини здійснюються на підставі кредитного договору, що укладається між кредитором та позичальником у письмовій формі. У кредитному договорі передбачається мета, сума і строк кредиту, умови та порядок його видачі та погашення, види забезпечення зобов'язань позичальника, відсоткові ставки, порядок плати за кредит, обов'язки, права та відповідальність сторін щодо видачі та погашення кредиту.

Безпосередньому наданню іпотечного кредиту передують оцінка банком кредитоспроможності потенційного позичальника, яка включає в себе грошову оцінку земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що пропонується як предмет застави.

Оцінка земель сільськогосподарського призначення має свої суттєві особливості. Оцінка нерухомого майна як предмета застави не повинна суперечити Міжнародним стандартам оцінки, зокрема Стандарту 4 Міжнародного комітету із стандартів оцінки (МКСО) (24.03.1994). Стандарт 4 МКСО встановлює особливості оцінки нерухомості з метою забезпечення позики, застави і боргових зобов'язань.

Певні значення в становленні іпотеки може мати Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» від 12 липня 2001 р. [4].

Оцінка земельної власності є обов'язковим елементом іпотечного кредитування. Оцінка нерухомого майна як предмета застави, що вказана у договорі іпотеки, насамперед, цікавить заставодержателя, бо продажна ціна цього майна є гарантією безпеки майнових прав банку-кредитора у разі невиконання іпотекодавцем основного зобов'язання. Тому банк-кредитор має бути обов'язковим

учасником визначення заставної ціни. Треба мати на увазі, що при оцінці нерухомості визначають її сподівану ціну продажу, яка може відрізнятись від фактичної ринкової ціни [5]. Визначаючи вартість предмета застави, потрібно врахувати лише його довгострокові властивості та дохід, який може принести предмет застави при нормальному господарюванні будь-якому власнику, тобто при визначенні можливої ціни продажу мають значення лише довгострокові властивості оцінюваного об'єкта і стабільний дохід.

Закон України «Про оцінку землі», який регулює проведення грошової оцінки земельної ділянки за умови розробки національних стандартів оцінки, які б повністю відповідали світовим, дозволить піднести іпотечно-оціночну діяльність до рівня офіційно визначеної. Доречним є зауваження про те, що якщо розглядати заставну ціну — як сподівану ціну продажу предмета застави за мінусом кредитних ризиків, тоді узгодження суми кредиту з вартістю застави — при відомій сподіваній ціні продажу — означає: оцінку заставних ризиків; визначення заставної ціни.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського виробництва.

Грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною та експертною. **Нормативна оцінка** земельних ділянок використовується для розміру земельного податку, державного мита при міні, успадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за землю державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісового виробництва, а також при розробці показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. **Експертна грошова оцінка** земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки, при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених Законом України «Про оцінку землі». До грошової експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення (ріллі) включаються ще й такі показники, як родючість, умови зрошення, інтенсивність ерозії, зручність для обробітку, екологічний стан та розміщення.

Нормативне встановлення нижньої межі ринкових цін на землю має принципове значення. З одного боку, воно дає змогу скасувати законодавчі заборони та обмеження, що перешкоджають формуванню земельного ринку, і з другого боку, цей захід не дасть можливості для форсування продажу земель у значних масштабах, доки країна не вийде з аграрної кризи і купівля земель за цінами світового рівня не стане вигідною.

Але навіть наявність кредитного договору не гарантує виконання зобов'язань позичальника перед кредитором. Усі кредити пов'язані з господарськими збитками. Поняття *збитку* тісно пов'язане з поняттям «ризик». Хоча і збитки, тобто ризики мають об'єктивне і негативне поняття. Збиток (ризик) через безгосподарність чи збиток (ризик) як наслідок стихійного лиха, погодних умов

(засуха, заморозки, суховії, підтоплення і т.д.). Тому жоден кредит не видається кредитором без страхування ризику.

Істотними умовами договору є: відомості про заставодавця і заставодержателя; зміст та розмір основного зобов'язання; опис земельної ділянки, достатній для її ідентифікації, та реєстраційні дані з обов'язковим зазначенням того, що земельна ділянка має сільськогосподарське призначення; посилення на випуск заставної або її відсутність. До договору застави земельної ділянки сільськогосподарського призначення обов'язково повинна додаватися копія плану цієї ділянки.

Сторонами договору застави земельної ділянки сільськогосподарського призначення виступають заставодавець і заставодержатель. Заставодавець — це фізична або юридична особа, власник земельної ділянки, яка є у нього на праві приватної власності, постійного користування або довгострокової оренди. Заставодавець може виступати в одній особі або представляти декілька осіб, або цілий колектив власників, які уповноважили його бути керівником цього колективу і на основі рішення цього колективу: статуту підприємства, договорів оренди, рішення зборів засновників підприємства доручили йому юридично виступати заставодавцем і нотаріально засвідчили його повноваження. Заставодавець передає свою ділянку або землі людей, які уповноважили його на це, для забезпечення виконання власного зобов'язання, або цілого колективу, який він очолює перед заставодержателем.

Заставодержатель — це юридична особа, яка приймає земельну ділянку сільськогосподарського призначення для забезпечення своїх вимог при наданні і поверненні кредиту, який наданий заставодавцю. Заставодержатель і кредитор виступає в одній особі. Ця особа може бути також уповноваженою при здійсненні правочину від банку, інвестиційної компанії, кредитної спілки чи установи тощо. Відповідно до ч. 4 ст. 133 ЗК України заставодержателем земельної ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки.

До інститутів ринку застави землі В. І. Кравченко [6] відносить:

- 1) інститут іпотечного кредитування (універсальні, земельні, іпотечні банки);
- 2) інвесторів (фонди підтримки підприємницької діяльності, пенсійні фонди, страхові компанії);
- 3) заклади фінансування ліквідності (центральний банк, іпотечні корпорації, фонди трастового характеру);
- 4) інститути ринків нерухомості (оціночні агентства, ріелторські контори);
- 5) інститути інформаційно-аналітичного забезпечення ринку (бюро кредитної інформації, рейтингові агентства);
- 6) організації, що забезпечують впровадження правил діяльності суб'єктів земельного ринку (асоціації банків, страхових компаній);
- 7) інститути, які забезпечують обіг та збирання іпотечних цінних паперів (біржі, депозитарії);
- 8) інститути державного регулювання іпотечного ринку (спеціальні органи виконавчої влади, органи нотаріату, органи судової влади}.

Державу у правовідносинах заставодавець (позичальник) — заставодержатель (кредитор) представляють законодавчі і виконавчі органи. Вони створюють законодавчу і нормативну базу (правове поле) і стають на сторожі прав і обов'язків суб'єктів заставодавця і заставодержателя, виконання ними двостороннього правочину. Тут доречно не упустити третю сторону правочину, скажімо договору застави, коли на стороні позичальника виступає майновий поручитель.

Умови іпотечного договору, предметом якого є земельні ділянки, повинні містити права та обов'язки сторін, передбачені ЦК України [7, 175; 8, 25], ЗК України [9], Законом України «Про іпотеку». Одною з обов'язкових умов повинна бути обговорена відповідальність іпотекодавця по підтримці земельної ділянки у стані, придатному для її цільового використання (ст. 18 Закону «Про іпотеку»). Право на земельну ділянку сільськогосподарського призначення може бути обмежено законом або договором шляхом встановлення заборони на продаж або інше відчуження певним способом протягом встановленого строку (ст. 111 ЗК України). Логічним продовженням цієї законодавчої норми є вимога ст. 15 Закону України «Про іпотеку» — заборона та обмеження щодо відчуження і цільового використання, встановлені ЗК України, є чинними при іпотеці цих земельних ділянок. Головним правом заставодержателя можна вважати право вимагати виконання основного зобов'язання заставодавцем [10]. А основне завдання заставодавця — це віддати кредит з відсотками по ньому, всі комісійні витрати по забезпеченню кредиту, страхові, штрафні санкції, неустойку, судові витрати (якщо виникають із неналежних умов виконання кредитного договору).

Традиційно у відношенні застави заставодержатель користується перевагами захисту права в абсолютному порядку із застосуванням тих же правових засобів, за допомогою яких захищається право власності [11, 64].

З точки зору системності прав і обов'язків сторін у договорі застави земельної ділянки сільськогосподарського призначення, можна виділити такі основні групи правомочностей заставодержателя і заставодавця.

Право заставодержателя:

1) на заставлену земельну ділянку, яке забезпечує йому звернення його виключних прав відносно третіх осіб;

2) на збереження вартості земельної ділянки за рахунок обов'язків заставодавця;

3) на отримання матеріального задоволення (треба заздалегідь установити підстави звернення стягнення на земельну ділянку, передбачити стягнення і на інше майно боржника, якщо основна застав цього не забезпечує);

4) на захист своїх інтересів у будь-яких інститутах державної влади.

Право заставодавця:

1) на довгострокове виконання основного зобов'язання;

2) на проведення процедури звернення стягнення відповідно до закону і умов договору;

3) на отримання різниці, що перевищує суму, виручену від продажу його застави, над сумою боргу;

4) на отримання захисту своїх інтересів законом в органах державної влади.

Заставадавець має право згідно зі ст. 586 ЦК України користуватися предметом застави відповідно до його призначення, в тому числі здобувати з нього плоди та доходи, якщо інше не передбачено договором і не впливає із суті застави. Заставадавець має право відчужувати заставлену земельну ділянку, передавати її в користування іншій особі, але за згодою заставодержателя, якщо інше не встановлено договором. Але треба зазначити, що в чинному законодавстві існує велика прогалина, яка не дозволяє з точністю і однозначністю говорити про закріплення способів захисту суб'єктивного права заставодержателя. За згодою заставодержателя застаравадавець має право зводити, знищувати чи проводити капітальний ремонт будівлі (споруди), розташовані на земельній ділянці; здійснювати істотне поліпшення самої земельної ділянки; передавати заставлену земельну ділянку сільськогосподарського призначення в наступну заставу; відчужувати земельну ділянку; передавати заставлену ділянку у спільну діяльність, лізинг, оренду, користування.

При переході права власності на заставлену земельну ділянку до іншої особи у порядку спадкування до неї переходять права і обов'язки застаравадавця. А коли заставлена земельна ділянка переходить у власність декількох осіб, до них переходять права та обов'язки застаравадавця пропорційно їх частці в загальній власності на предмет застави.

Застаравадавець або спадкоємець залишається власником земельної ділянки до моменту сплати боргу, оскільки її відчуження до погашення боргу забороняється — це теж існуюча суперечність у законодавстві.

Література

1. Кручок С. І. Іпотечне кредитування: Європейська практика та перспективи розвитку в Україні / С. І. Кручок. — К. : Урожай, 2003. — 208 с.
2. Про іпотеку : Закон України від 5 черв. 2003 р. № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38.
3. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 18, 19, 20, 21, 22.
4. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність : Закон України від 12 лип. 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2001.
5. Фоллак К.-П. Основні положення оцінки нерухомого майна // Програма та матеріали семінару «Перспективи вдосконалення законодавства України та європейська практика в питаннях: державної реєстрації прав на нерухоме майно, іпотеки, рієлторської діяльності», 22-24 лютого 1999 р. / М-во юстиції України, Пім. фонд міжпар. правового співробітництва. — К., 1999.
6. Кравченко В. І. Інститути та інструменти іпотечного ринку // ПДФІ. — 2002. — № 4.
7. Сидор В. Д. Права та обов'язки сторін за договором застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. — 2004. — № 4.
8. Литвищенко С. Права и обязанности сторон при залоге // Все о бухгалтерском учете. — 1996. — № 11.
9. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. — Х. : Одиссей, 2004.
10. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4.
11. Черных А. В. Залог недвижимости в российском праве / А. В. Черных. — М. : ЛЕГАТ, 1995.

Анотація

Кізлова О. С. Специфіка договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення. — Стаття.

Стаття присвячена розгляду питань встановлення особливостей застави земель сільськогосподарського призначення, визначення правової природи, визначення особливостей земель сільськогосподарського призначення, як об'єкта застави. Предметом застави може бути як земельна ділянка сільськогосподарського призначення, так і її плоди.

Ключові слова: застава, застава земель сільськогосподарського призначення, об'єкт застави, іпотека.

Summary

Kizlova O. S. Specifics of Pledge of Agricultural Lands. — Article.

This article is devoted to a research into the legal nature of the pledge agricultural lands, an analysis of conceptual provisions especially agricultural lands how object of the pledge.

Keywords: pledge, pledge agricultural lands, object of the pledge, mortgage.

УДК 347.416

П. А. Меденцев

ОДНОСТОРОННЯ ВІДМОВА ВІД ДОГОВОРУ В КОНТЕКСТІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВИХ НАСЛІДКІВ ПОРУШЕННЯ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Однією з умов ефективного функціонування економіки будь-якої країни є дотримання учасниками економічного обороту прийнятих на себе зобов'язань. Проте в умовах економічної кризи, в якій перебувають сучасні держави, багато договорів не виконується, що, у свою чергу, сприяє подальшому поглибленню негативних процесів в економіці.

За таких умов особливого значення набувають проблеми невиконання договірних зобов'язань і, відповідно, аналіз питань, пов'язаних з правовими наслідками їх порушення.

Стаття 611 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) визначає, що у разі порушення зобов'язання настають правові наслідки, встановлені договором або законом, зокрема: 1) припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору; зміна умов зобов'язання; 3) сплата неустойки; 4) відшкодування збитків та моральної шкоди. Правова природа зазначених наслідків (заходів) є різною. Так, наприклад, відшкодування збитків та моральної шкоди є заходами цивільно-правової відповідальності, одностороння відмова від договору — заходом оперативного впливу тощо. Крім того, сторони договору можуть застосувати й інші способи захисту цивільних прав та інтересів, передбачені законом або договором.

Стаття 611 ЦК України визначає як один із наслідків порушення зобов'язання його припинення, яке, в свою чергу, може відбутися внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання.