

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ДЕРЖАВИ І ПРАВА ім. В.М. Корецького**

СИДОР Вікторія Дмитрівна

УДК 349.412.2

**ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЗАСТАВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
В УКРАЇНІ**

Спеціальність 12.00.06 – земельне право; аграрне право;
екологічне право; природоресурсне право

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Київ – 2005

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Одеській національній юридичній академії Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник –

кандидат юридичних наук, доцент

ГУРЕВСЬКИЙ Володимир Климентійович

Одеська національна юридична академія,

доцент кафедри аграрного, земельного і екологічного права

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор

МУНТЯН Василь Лук'янович,

Академія праці і соціальних відносин Федерації профспілок України,

професор кафедри цивільно-правових дисциплін;

кандидат юридичних наук, доцент

НОСІК Володимир Васильович,

Київський національний університет ім. Т.Г. Шевченка,

доцент кафедри трудового, земельного і екологічного права

Провідна установа –

Одеський юридичний інститут Національного університету внутрішніх справ, кафедра цивільного та трудового права, Міністерство внутрішніх справ України, м. Одеса

Захист дисертації відбудеться “ ___ ” _____ 2005 року о ___ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д.26.236.02 по захисту дисертацій на здобуття наукового ступеня доктора юридичних наук при Інституті держави і права ім. В.М. Корецького НАН України за адресою: 01601, м.Київ-1, вул. Трьохсвятительська, 4.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Інституту держави і права імені В.М.Корецького НАН України за адресою: 01601, м. Київ-1, вул. Трьохсвятительська, 4.

Автореферат розісланий “ ___ ” _____ 2005 року

Вчений секретар

спеціалізованої вченої ради,

доктор юридичних наук

І.М. Кучеренко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Проблема правового регулювання застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення набуває значної актуальності у зв'язку з тим, що ринок землі є одночасно невід'ємним елементом ринкової економіки, яка знаходиться у процесі становлення, і найбільш ефективним засобом залучення коштів в сільське господарство. Земельним кодексом України, Законом України “Про іпотеку”, іншими нормативно-правовими актами було запроваджено ряд новацій у правовому регулюванні відносин застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У зв'язку із відсутністю на сьогодні механізмів їх реалізації, вони вимагають наукового осмислення в контексті вдосконалення чинного законодавства.

В період існування радянської держави право приватної власності на землю було скасоване і, відповідно, застава земельних ділянок сільськогосподарського призначення заборонена. З переходом України до ринкової економіки зі створенням громадянського суспільства виникли передумови для відродження інституту застави землі. В умовах аграрної кризи земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть сприяти вирішенню фінансових проблем сільськогосподарських товаровиробників шляхом отримання кредитів під їх заставу.

Застава земельних ділянок сільськогосподарського призначення – це, практично, єдиний у даний час спосіб залучення в сільське господарство середньо- та довгострокових кредитів при збереженні цільового використання заставленої землі, вона виступає одним з основних каналів надходження капіталовкладень у сільськогосподарське виробництво. Земельна застава дає змогу землевласникам фінансувати купівлю додаткових земельних ділянок великих розмірів. Актуальність дослідження проблем застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення особливо зростає у зв'язку з технічним прогресом у сільському господарстві, що потребує значного збільшення витрат на купівлю дорогої техніки, обладнання тощо.

Застава земельних ділянок сільськогосподарського призначення як правове явище не знайшло глибокого теоретичного висвітлення ні у вітчизняній, ні в зарубіжній літературі і на сьогодні характеризується невизначеністю її юридичної природи.

Науково-теоретичною базою дослідження є праці відомих науковців у галузі аграрного, земельного та екологічного права: українських вчених В.І. Андрейцева, А.П. Гетьмана, В.К. Гуревського, І.І. Каракаша, П.Ф.Кулинич, В.Л. Мунтяна, В.В. Носіка, О.О. Погрібного, В.І. Семчика, А.М. Статівки, Н.І. Титової, Ю.С. Шемшученка, М.В. Шульги, В.В.Янчука, В.З.Янчука; російських вчених Г.Є. Бистрова, С.А.Боголюбова, І.О. Іконицької, Г.В. Чубукова та інших видатних науковців.

Теорія застави будується на дослідженнях таких учених-правників, як Ч.Н. Азімов, О.О.Вишневський, Д.М. Гридчук, І.В. Довдієнко, В.О.Олійник, І.І. Пучковська, В.В. Сухонос та

інших науковців. Історичні аспекти розвитку правового інституту застави розкриваються в працях І.О.Базанова, Л. О. Кассо та інших вчених.

В процесі дослідження інституту застави земель в зарубіжних країнах використовувались праці науковців Н.В.Гришук, В.К.Гуревського, Дж.Холла, О.В. Кузнєцова, С. Лищука, О.О. Погрібного, Г.В. Рижкова, В.І. Шимон та інших науковців.

Загальні питання правового режиму земель сільськогосподарського призначення, земельної власності розглядалися в дисертаційних дослідженнях О.А. Вівчаренка, О.М. Вовк, В.К. Гуревського, А.В.Луначенка, М.В. Шульги; до дисертаційних робіт, які торкнулись теми нашого дослідження, можна віднести праці М.Б. Гончаренка, С.В.Гринька, О.А. Загорулько, О.С. Кізлової, К.І.Кучерук, А.М. Статівки, Т.С. Шкрум.

При вивченні окремих аспектів застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення використані роботи вчених-економістів в галузі іпотечного кредитування: С.Волкова, О.Т. Євтуха, А.Клімчика, С.І. Кручка, В.Д. Лагутіна, В. Лазепки, О.М. М'якишевської, О.О. Мицури, С.Юргелевича та інших відомих учених.

У земельно-правовій літературі України поки що відсутні комплексні теоретичні розробки, монографічні дослідження правових проблем застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Тому з розвитком ринкових відносин виникла необхідність наукового обґрунтування ставлення до застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано у відповідності до напрямків дослідження Одеської національної юридичної академії “Проблеми розвитку держави і права України в умовах ринкових відносин”. Тема дисертаційного дослідження безпосередньо пов'язана з планом науково-дослідної роботи кафедри аграрного, земельного та екологічного права на 2001 – 2005 роки на тему “Правове забезпечення земельної реформи в південному регіоні України”.

Мета і завдання дослідження. Мета дисертаційної роботи полягає у проведенні науково-теоретичного аналізу особливостей застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення. На підставі вивчення законодавства України сформульовані наукові висновки і внесені конкретні пропозиції, спрямовані на вдосконалення заставного (іпотечного) законодавства.

При написанні дисертації увага зосереджена на виконанні таких основних завдань:

- провести історіографічний аналіз літератури за темою дослідження;
- дослідити поняття застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення і охарактеризувати основні її принципи;
- проаналізувати чинне законодавство, що становить сучасну правову базу застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

- виділити особливості правового режиму земельної ділянки сільськогосподарського призначення як предмету застави і визначити її характерні ознаки;
- зробити всебічний аналіз істотних умов договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- дослідити процедуру і порядок укладення і державної реєстрації договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- проаналізувати права та обов'язки сторін за договором застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- дослідити підстави та порядок припинення договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- виділити особливості звернення стягнення на заставлену земельну ділянку сільськогосподарського призначення;
- визначити перспективи і окреслити шляхи вдосконалення законодавства України про заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Об'єктом дослідження є законодавство України про заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, теоретичні наукові праці та інші правові дослідження даного правового інституту. Проблемні питання правового регулювання застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення розкриваються, виходячи з положень теорії земельного права й аналізу сучасної системи нормативно-правових актів України.

Предметом дослідження є суспільні відносини, врегульовані нормами права, що виникають і функціонують при заставі земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. В ході дослідження використано дві групи методів наукового пізнання: загальнонаукові (історичний, діалектичний, метод якісного аналізу та синтезу, формально-логічний, емпіричний, структурно-функціональний, комплексний) та спеціальні методи дослідження (порівняльно-правовий, метод тлумачення правових норм).

Застава земельних ділянок сільськогосподарського призначення досліджувалась у взаємозв'язку з історичними умовами, в яких вона існувала. Діалектичний метод дозволив вивчити положення застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення у їх розвитку. Метод якісного аналізу та синтезу використовувався при дослідженні опублікованих наукових праць, дієвості і узгодженості законодавчих і підзаконних нормативно-правових актів про заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Дослідження змісту правових норм проводилось за допомогою формально-логічного методу. Використання порівняльно-правового методу знадобилось для проведення порівняльного аналізу законодавства України та зарубіжного законодавства про заставу. Відповідність норм права існуючим суспільним відносинам досліджувалась за допомогою методу тлумачення правових норм. За допомогою комплексного

методу сформульовано ряд наукових визначень і положень, що виносяться на захист. Вищезазначені методи базуються на всебічному аналізі явищ суспільного розвитку і перетворень в Україні, що відбуваються в процесі проведення земельної й аграрної реформ.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що вперше в юридичній науці України після прийняття Земельного і Цивільного кодексів України, а також Закону України “Про іпотеку” виконане комплексне дослідження правового інституту застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення. На цій основі зроблені науково-теоретичні висновки і сформульовані пропозиції щодо вдосконалення чинного земельного і аграрного законодавства в цій сфері. В межах здійсненого автором дослідження одержано результати, які відзначаються науковою новизною і виносяться на захист:

1. Пропонується визначення поняття застави земельної ділянки сільськогосподарського призначення як способу забезпечення виконання зобов’язання, при якому заставадержатель набуває право у випадку невиконання заставодавцем забезпеченого заставою зобов’язання отримати задоволення за рахунок заставленої земельної ділянки сільськогосподарського призначення, реалізованої з прилюдних торгів (земельного аукціону), переважно перед іншими кредиторами, і виступає одночасно особливим випадком обтяження земельної ділянки, що використовується для забезпечення виконання кредитних договорів, пов’язаних безпосередньо із здійсненням чи розвитком сільськогосподарського виробництва.

2. Внесено пропозицію про прийняття спеціального Закону України “Про заставу (іпотеку) земельних ділянок”, оскільки застава земель має істотну специфіку, яку необхідно врахувати в правовому регулюванні. В цьому законі регламентації підлягатимуть спрощена та неформалізована процедура оформлення застави земельних ділянок, порядок фіксації і переходу права власності на заставлену земельну ділянку, правила та умови задоволення забезпечених вимог кредиторів за рахунок заставленої земельної ділянки та інш.

3. Сформульовано визначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення як частини земної поверхні, яка характеризується родючістю ґрунту і використовується в якості основного засобу сільськогосподарського виробництва або в якості просторового базису для розміщення об’єктів, технологічно пов’язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, може передаватися у власність виключно громадянам України і українським юридичним особам, призначена для ведення сільськогосподарського виробництва, науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, охороняється державою від необґрунтованого вилучення для несільськогосподарських потреб, деградації і забруднення, має установлені межі, певне місце розташування, визначені щодо неї права.

4. Виділяються ознаки земельної ділянки сільськогосподарського призначення, як предмету застави, до яких відносяться такі: 1) властивості земельної ділянки як об’єкту, що

знаходиться у природному стані; 2) належність заставодавцю на праві приватної власності; 3) наявність у заставодавця виключного права на відчуження заставленої земельної ділянки; 4) можливість звернення стягнення на заставлену земельну ділянку відповідно до законодавства; 5) державна реєстрація земельної ділянки у встановленому законом порядку, як окремого виділеного в натурі об'єкту права власності; 6) чітка грошова оцінка земельної ділянки.

5. Пропонується поняття сільськогосподарських угідь як найбільш цінної частини земель в складі земель сільськогосподарського призначення, що за основними показниками якості ґрунту характеризується родючістю, найбільш придатна для продуктивного вирощування сільськогосподарських культур та іншої рослинності, становить особливу господарську та екологічну цінність і призначені для ведення сільського господарства, а також несільськогосподарських угідь як підвиду земель сільськогосподарського призначення, які за своїм місцезнаходженням зручні для ефективного господарського використання і обслуговування сільськогосподарських угідь, а також захищають сільськогосподарські угіддя від несприятливого зовнішнього впливу.

6. Обґрунтовується необхідність при укладенні договору застави земельної ділянки сільськогосподарського призначення додержуватись основних правил земельного законодавства, зокрема пріоритету вимог екологічної безпеки, забезпечення раціонального використання землі за цільовим призначенням, підвищення родючості землі та збереження її інших корисних властивостей, дотримуватись правил добросусідства та вимог законодавства про охорону земель.

7. Обстоюється теза, що заставодержателем земельної ділянки сільськогосподарського призначення повинен бути Державний земельний (іпотечний) банк, як спеціалізована фінансова установа, створена державою для розвитку системи кредитування агропромислового комплексу під заставу землі та іншої нерухомості, оскільки земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Теоретичне та практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що вони створюють теоретичну основу для вдосконалення законодавства про заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення і дають можливість обґрунтувати концептуальні підходи для розв'язання основних проблем функціонування інституту застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Викладені в дисертаційному дослідженні положення, зроблені висновки і рекомендації можуть бути застосовані при підготовці змін і доповнень до земельного законодавства України; використані в процесі підготовки відповідних розділів підручників, навчальних посібників; у навчальному процесі при викладанні курсу “Земельне право”, спецкурсів з земельного права. Деякі положення, викладені в дисертації, мають дискусійний характер і можуть послужити базою для подальших наукових розробок.

Апробація результатів дослідження. Основні положення дисертаційного дослідження були апробовані у навчальному процесі, відображені у доповідях на Міжнародній науково-практичній конференції “Проблеми фінансово-економічного розвитку підприємництва та малого бізнесу в Україні (регіональний аспект)” (Чернівці, 2003); 6-й (58-й) звітній науковій конференції професорсько-викладацького і аспірантського складу (Одеса, 2003); Міжнародній науковій конференції “Економіка Румунії: сучасність і перспективи” (Секція “Теорія закону”) (Сучава, 2003); 8-й (60-й) звітній науковій конференції професорсько-викладацького і аспірантського складу (Одеса, 2005); використані при написанні глави 11 навчального посібника “Природноресурсове право України”.

Публікації. Основні теоретичні положення і висновки знайшли відображення в 3 статтях у фахових виданнях та 1 тезах доповіді на науково-практичній конференції.

Структура дисертації визначається змістом наукової проблеми і спрямована на досягнення поставлених завдань. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновку та списку використаних джерел. Повний обсяг дисертації складає 226 сторінок, у тому числі список використаних джерел на 33 сторінках (417 найменувань).

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовується актуальність теми дослідження, розкривається її сутність і стан наукової розробки, визначається мета і завдання дослідження, його об’єкт і предмет, зазначається методологічна і науково-теоретична основа дослідження, висновки, положення і пропозиції, отримані внаслідок проведеного дослідження, які виносяться на захист, доводиться наукова новизна роботи, розкривається теоретичне та практичне значення досягнутих результатів, їх апробація і публікації.

Перший розділ “Історіографічний аналіз літератури за темою дослідження” присвячений комплексному дослідженню наукових праць українських і зарубіжних вчених, які опрацьовують юридичні й економічні проблеми застави як способу забезпечення виконання зобов’язань взагалі і заставу земельних ділянок зокрема. Визнання приватної власності на землю в процесі здійснення аграрної і земельної реформи в Україні стало поштовхом для дослідження різноманітних земельно-правових проблем. З переходом України від соціалістичної системи господарювання до ринкових перетворень у вітчизняних практиків і вчених з’явився інтерес до застави земельних ділянок як засобу залучення інвестицій в сільське господарство. Проголошення незалежності України і законодавче закріплення різних форм власності на землю дало поштовх до розробки питань застави землі, проте дане питання ще мало висвітлене в юридичній земельно-правовій літературі. Значна питома вага серед наукових праць припадає на праці

вчених-економістів щодо кредитування під заставу нерухомості. Системний аналіз наукових джерел доводить, що правовий інститут застави більш активно досліджується науковцями і практиками Російської Федерації, в Україні вивченню даної проблеми приділяється значно менше уваги. Більшість досліджень актуальних проблем застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення носять описовий характер, їм не вистачає аналітичної роботи по визначенню основних категорій і закономірностей функціонування інституту застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Другий розділ “Проблеми правового регулювання застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення” складається з трьох підрозділів. У підрозділі 2.1. *“Поняття та принципи застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення”* дисертант на основі наявних в чинному законодавстві і наукових джерелах понять застави формулює власне визначення застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення як способу забезпечення виконання зобов’язання, при якому заставадержатель набуває право у випадку невиконання заставодавцем забезпеченого заставою зобов’язання отримати задоволення за рахунок заставленої земельної ділянки сільськогосподарського призначення, реалізованої з прилюдних торгів (земельного аукціону), переважно перед іншими кредиторами, і виступає одночасно особливим випадком обтяження земельної ділянки, що використовується для забезпечення виконання кредитних договорів, пов’язаних безпосередньо із здійсненням чи розвитком сільськогосподарського виробництва.

Дисертант розмежовує юридичні принципи (принципи цільового використання земельних ділянок, спеціальності, обов’язковості, гласності, державної реєстрації застави за місцем знаходження земельної ділянки, достовірності, безповоротності, старшинства, похідності, залежності долі застави від основного зобов’язання, принцип слідування застави, пріоритету раніше установленої застави, неподільності застави, замінності предмету застави зі згоди заставадержателя, багаторазовості застави зі встановленими правилами пріоритету і старшинства) і економічні принципи (платності, поверненості, забезпеченості, визначення позики у вигляді частини застави; отримання під заставу однієї і тієї ж земельної ділянки додаткових позик; надання позики з урахуванням страхування; втрату земельної ділянки чи передачу її іншій особі при несплаті заборгованості в строк, принцип довгостроковості кредиту) застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення, аналізує їх зміст і значення. На основі аналізу наведених принципів робиться висновок, що застава земельних ділянок сільськогосподарського призначення являє собою практично єдиний у даний час спосіб залучення в сільське господарство середньо- та довгострокових кредитів цільового характеру (на купівлю землі, устаткування, меліорацію) при збереженні цільового використання заставленої землі і доводиться міркування, що за умови ефективного функціонування інституту застави земельних ділянок сільськогосподарського

призначення з'являться умови для створення великих, високо механізованих і конкурентоспроможних виробників продовольства, які забезпечать основний обсяг товарної сільськогосподарської продукції в Україні.

У підрозділі 2.2. *“Правове регулювання застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення”* дисертант відзначає, що Україна, проголосивши землю основним національним багатством, що знаходиться під особливою охороною, розпочала формування нової нормативної бази для створення відповідного правового поля регулювання суспільних відносин, предметом яких є земля. Законодавча база почала розвиватися з прийняттям важливих на той час нормативних актів: Постанови Верховної Ради України *“Про земельну реформу”* від 18 грудня 1990 року, Закону України *“Про заставу”* від 1992 року, Закону України *“Про власність”* від 7 лютого 1991 року, Земельного кодексу України від 1991 року, Закону України *“Про форми власності на землю”* від 30 січня 1992 року, Указу Президента України *“Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва”* від 10.11.1994 року, Указу Президента України *“Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки”* від 03.12.1999 року, Указу Президента України *“Про комплексні заходи по оздоровленню банківської системи на 1999-2000 роки від 23 січня 1999 року”*, Указу Президента України *“Про заходи щодо розвитку іпотечного ринку в Україні”* від 8 серпня 2002 року, і на сьогодні складається з норм Конституції України, Земельного кодексу, Цивільного кодексу і Господарського кодексу України, законів *“Про заставу”*, *“Про іпотеку”*, *“Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”*, *“Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”*, *“Про оцінку земель”*, *“Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність”*, *“Про сільськогосподарську дорадчу діяльність”*, *“Про державну підтримку сільського господарства України”*, *“Основних напрямків земельної реформи в Україні на 2001 – 2005 роки”*, схвалених Указом Президента України від 30 травня 2001 року, Розпорядження Кабінету Міністрів України *“Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування”*, а також ряду інших законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів, що регулюють правовий статус та обіг земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Обґрунтовується необхідність здійснення правового регулювання застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення на конституційних засадах здійснення права власності на землю українського народу, а також соціальної справедливості, забезпечення балансу державних, суспільних і приватних інтересів, ефективності, прозорості, відкритості.

Робиться висновок про земельно-правову природу інституту застави земельної ділянки сільськогосподарського призначення, обумовлену специфікою земельної ділянки як об'єкту правової регламентації. Специфіка земельної ділянки сільськогосподарського призначення як

предмету застави, вимагає прийняття закону, в якому буде визначено прозорий і ефективний механізм застави земельних ділянок. Застава сільськогосподарських земель повинна регулюватися спеціальним законом “Про заставу (іпотеку) земельних ділянок”, в якому питанням застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення буде присвячений окремий розділ.

У підрозділі 2.3. *“Перспективи розвитку законодавства про заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення”* на основі аналізу чинного законодавства дисертант пропонує шляхи розв’язання проблем земельної застави і окреслює перспективи розвитку законодавства про заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. Земельне законодавство в умовах земельної і аграрної реформ повинно забезпечити кожному власникові земельної ділянки та підприємцеві свободу аграрного підприємництва і свободу земельного обігу. Потенціал земельної застави величезний, але для його використання необхідно буде здійснити значний обсяг робіт за такими напрямками: підготувати правове поле; здійснити концентрацію аграрного капіталу; створити вільний земельний ринок тощо. Земельна застава буде ефективною лише за належного рівня розвиненості ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Для врегулювання земельних заставних відносин в Україні обґрунтовується в перспективі необхідність прийняття спеціального закону “Про заставу (іпотеку) земельних ділянок”, що визначить прозорий і ефективний механізм застави землі. В цьому законі регламентації підлягатимуть: порядок фіксації і переходу права власності на заставлену земельну ділянку; правила та умови державної реєстрації обтяжень земельної ділянки; прозорі правила оформлення та реалізації іпотечних прав та виконання заставних зобов’язань із застосуванням чіткої системи визначення пріоритету вимог заставодержателя та інших осіб на заставлену земельну ділянку; інструменти оформлення заставного зобов’язання на первинному ринку для подальших операцій з ними на вторинному ринку; спрощену та неформалізовану процедуру оформлення застави земельних ділянок; чіткі та прозорі правила та умови задоволення забезпечених вимог кредиторів за рахунок заставленої земельної ділянки та інш.

Третій розділ “Юридична природа договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення” складається з чотирьох підрозділів і присвячений дослідженню правової природи договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення як земельно-правового договору.

У підрозділі 3.1. *“Особливості земельних ділянок сільськогосподарського призначення як предмету договору застави”* дисертант зазначає, що істотне значення для характеристики договору має його предмет і що земля повинна займати центральне місце в загальній системі заставних правовідносин. Пропонується визначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення як частини земної поверхні, яка характеризується родючістю ґрунту і використовується в якості основного засобу сільськогосподарського виробництва або в якості

просторового базису для розміщення об'єктів, технологічно пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, може передаватися у власність виключно громадянам України і українським юридичним особам, призначена для ведення сільськогосподарського виробництва, науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, охороняється державою від необґрунтованого вилучення для несільськогосподарських потреб, деградації і забруднення, має установлені межі, певне місце розташування, визначені щодо неї права. В дисертації відзначається, що предметом застави можуть бути земельні ділянки сільськогосподарського призначення або їх частини з установленими межами, що знаходяться у власності фізичних і юридичних осіб України, в тому числі з будівлями, спорудами, багаторічними насадженнями, що знаходяться на заставленій земельній ділянці.

Сформульовано та охарактеризовано основні особливості правового режиму земельних ділянок сільськогосподарського призначення: режим основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави; можливість передачі у власність виключно громадянам України і українським юридичним особам; пріоритетність земельних ділянок сільськогосподарського призначення у складі земельного фонду України; дотримання цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення; обов'язковість раціонального використання наданих земельних ділянок у процесі сільськогосподарського виробництва; особливий режим щодо охорони сільськогосподарських земель; встановлення обмежень та гарантій з метою збереження цільового використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення; посилений державний контроль за використанням і охороною сільськогосподарських земель; внутрішній поділ сільськогосподарських земель на види, для кожного з них притаманні певні особливості; відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, заподіяних вилученням сільськогосподарських угідь для використання у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства.

У зв'язку із поділом на законодавчому рівні земель сільськогосподарського призначення на сільськогосподарські і несільськогосподарські угіддя дисертант приходить до висновку про необхідність термінологічного визначення цих понять. Сільськогосподарські угіддя пропонується визначити, як найбільш цінну категорію земель в складі земель сільськогосподарського призначення, що за основними показниками якості ґрунту характеризується родючістю, найбільш придатна для продуктивного вирощування сільськогосподарських культур та іншої рослинності, становить особливу господарську та екологічну цінність і призначені для ведення сільського господарства. Несільськогосподарськими угіддями виступають землі сільськогосподарського призначення, які за своїм місцем розташуванням зручні для ефективного господарського використання і обслуговування сільськогосподарських угідь, а також захищають сільськогосподарські угіддя від несприятливого зовнішнього впливу.

На основі аналізу земельної ділянки сільськогосподарського призначення як предмету застави, дисертант виділяє такі її основні ознаки: властивості земельної ділянки як об'єкту, що знаходиться у природному стані; належність заставодавцю на праві приватної власності; наявність у заставодавця виключного права на відчуження заставленої земельної ділянки; можливість звернення стягнення на заставлену земельну ділянку відповідно до законодавства; державна реєстрація земельної ділянки у встановленому законом порядку, як окремого виділеного в натурі об'єкту права власності; чітка грошова оцінка земельної ділянки; достатній рівень ліквідності.

У підрозділі 3.2. *“Специфічні умови договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення та порядок його оформлення”* досліджуються правові умови укладення договору застави земельної ділянки сільськогосподарського призначення, дотримання і виконання яких є обов'язковими для юридично значимих наслідків. Дисертант підкреслює, що в договорі застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення йдеться про найбільш цінну категорію земель, яка є основним національним багатством країни. Цим зумовлений спеціальний порядок та умови застави земельних ділянок вказаної категорії земель, а тому обґрунтовується висновок, що відповідний договір лише генетично походить від цивільно-правового договору, а за своєю спеціальною сутністю є земельно-правовим. Характеризуються істотні умови договору застави земельної ділянки сільськогосподарського призначення, до яких відносяться: 1) відомості про заставодавця і заставодержателя; 2) зміст та розмір основного зобов'язання; 3) строк та порядок виконання основного зобов'язання; 4) опис земельної ділянки, достатній для її ідентифікації та її реєстраційні дані з обов'язковим зазначенням того, що земельна ділянка має сільськогосподарське призначення; 5) посилання на випуск заставної або її відсутність, а також пропонується їх розширення. При укладенні договору щодо земельної ділянки, сторони зобов'язані додержуватись основних правил земельного законодавства, зокрема пріоритету вимог екологічної безпеки, забезпечення раціонального використання землі за цільовим призначенням, підвищення родючості землі та збереження її інших корисних властивостей, дотримуватись правил добросусідства та вимог законодавства про охорону земель.

Договір застави повинен бути укладений у письмовій формі, чинне законодавство повністю виключає укладення договору застави нерухомого майна в усній формі. Застава земельної ділянки сільськогосподарського призначення підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації. Нотаріальне посвідчення договору застави здійснюється за місцезнаходженням земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Право застави виникає з моменту нотаріального посвідчення договору застави. Обтяження земельної ділянки сільськогосподарського призначення заставою підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому законом.

У підрозділі 3.3. *“Права та обов'язки сторін у договорі застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення”* особлива увага приділена дослідженню суб'єктного складу

договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Дисертант приходиться до висновку, що сторонами в договорі застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення виступають заставодавець (громадянин України або українська юридична особа) і заставодержатель. Іноземні громадяни, особи без громадянства, а також іноземні юридичні особи не можуть бути сторонами за договором застави, оскільки чинне законодавство забороняє цим суб'єктам набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Заставодержателем земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути лише банк. Заставодавцем виступає фізична або юридична особа, яка передає в заставу земельну ділянку сільськогосподарського призначення для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед заставодержателем. Заставодавець повинен бути власником земельної ділянки, яку заставляє. Оскільки застава земельної ділянки передбачає принципову можливість її продажу, то встановлювати таку заставу може лише особа, у якої є право розпорядження відповідною земельною ділянкою.

Можна виділити такі основні групи правомочностей заставодержателя і заставодавця: 1) право заставодержателя на заставлену земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яке забезпечує йому збереження його виключних прав при переході заставленої земельної ділянки до третіх осіб; 2) право заставодержателя на збереження вартості земельної ділянки (цьому праву відповідає обов'язок заставодавця і всіх третіх осіб бережно використовувати заставлену земельну ділянку сільськогосподарського призначення і добросовісно зберігати її корисні властивості, а також страхувати земельну ділянку на повну її вартість за рахунок заставодавця); 3) право заставодержателя на отримання матеріального задоволення, що включає в себе такі можливості заставодержателя: заздалегідь установити підстави звернення стягнення на заставлену земельну ділянку, звернути стягнення на предмет застави, звернути стягнення на інше майно боржника; 4) право заставодержателя на захист своїх інтересів з використанням наданих законом засобів, до якого відносяться передбачені законодавством гарантії і способи захисту суб'єктивного права заставодержателя; 5) право заставодавця на збереження своїх правомочностей щодо заставленої земельної ділянки, відповідно до якого в якості загального правила заставодавець зберігає правомочності володіння, користування і розпорядження заставленою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення; 6) право заставодавця на дострокове виконання основного зобов'язання, що знаходиться в тісному взаємозв'язку в вищезазначеному і дає заставодавцю можливість достроково виконати забезпечене заставою зобов'язання в тому випадку, якщо є обмеження правомочності розпорядження заставленою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, наприклад, встановлення наступних застав; 7) право заставодавця на проведення процедури звернення стягнення відповідно до закону і умов договору, відповідно до якого весь процес звернення стягнення на заставлену земельну ділянку повинен бути

проведений таким чином, щоб забезпечити отримання найвищої ціни при продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а заставодавцю повинна бути повернена різниця, що перевищує суму, виручену від продажу, над сумою боргу; 8) право заставодавця на захист своїх інтересів законом, завдяки якому заставодавець отримує можливість використання передбачених законом засобів захисту своїх інтересів.

Земельним кодексом України встановлено, що заставодержателем земельної ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки. Оскільки земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, то заставодержателем земельної ділянки сільськогосподарського призначення повинен бути Державний земельний (іпотечний) банк, як спеціалізована фінансова установа, створена державою для розвитку системи кредитування агропромислового комплексу під заставу землі та іншої нерухомості.

У підрозділі 3.4. *“Підстави та порядок припинення договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Звернення стягнення на заставлену земельну ділянку сільськогосподарського призначення”* розглядаються і характеризуються правові підстави припинення договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Найбільш актуальною підставою припинення правовідносин застави є звернення стягнення на заставлену земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Особливості порядку звернення стягнення на заставлені земельні ділянки сільськогосподарського призначення обумовлені проблемами впорядкування регульованого земельного обігу, підвищенням соціальної ефективності та раціональності використання й охорони сільськогосподарських земель як основного засобу виробництва у сільському господарстві.

Специфіка реалізації земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що відноситься до найважливішої категорії земельного фонду України, вимагає обов'язкового виконання наступних вимог для залучення максимально широкого кола потенційних покупців і отримання найвищої ціни за виставлену на торги земельну ділянку: гласність і публічність прилюдних торгів; двократність проведення торгів (вперше – за початковою ціною, визначеною рішенням суду чи угодою сторін; вдруге за умови невдалого проведення перших торгів – за першою запропонованою в якості початкової ціною); продаж земельної ділянки особі, яка має досвід роботи в сільському господарстві і займається товарним сільськогосподарським виробництвом; оголошення торгів такими, що не відбулися, у випадку, якщо на торги прийшло менше двох покупців, і не було зроблено надбавки до початкової продажної ціни; надання заставодержателю можливості придбання заставленої земельної ділянки сільськогосподарського призначення за початковою ціною торгів лише у випадку оголошення торгів такими, що не відбулися.

Дисертант наголошує на необхідності врахування при зверненні стягнення на заставлені земельні ділянки сільськогосподарського призначення спеціального земельного законодавства, що встановлює обмеження кола осіб, які мають право набувати такі земельні ділянки. Право на придбання таких земельних ділянок мають особи, професійно пов'язані з зайняттям сільськогосподарською діяльністю, а серед них переважне право повинно належати громадянам, які володіють земельними ділянками, які є суміжними до відчужуваних. З метою залишення заставленої земельної ділянки сільськогосподарського призначення в руках її власника-землероба, доцільно встановити відстрочку від виконання рішення про звернення стягнення на один рік на заставлені земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

У **висновках** сформульовані найбільш загальні положення і висновки, отримані автором в результаті дисертаційного дослідження, а також рекомендації щодо подальшого удосконалення правового регулювання застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні.

У дисертації наведене теоретичне узагальнення і нове визначення застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення як способу забезпечення виконання зобов'язання, при якому заставодержатель набуває право у випадку невиконання заставодавцем забезпеченого заставою зобов'язання отримати задоволення за рахунок заставленої земельної ділянки сільськогосподарського призначення, реалізованої з прилюдних торгів (земельного аукціону), переважно перед іншими кредиторами, і виступає одночасно особливим випадком обтяження земельної ділянки, що використовується для забезпечення виконання кредитних договорів, пов'язаних безпосередньо із здійсненням чи розвитком сільськогосподарського виробництва.

Дисертант обґрунтовує необхідність прийняття спеціального Закону України “Про заставу (іпотеку) земельних ділянок”, оскільки застава земельних ділянок має істотну специфіку, яку необхідно врахувати в правовому регулюванні.

Дисертант підтримує пропозицію про створення Державного земельного (іпотечного) банку, як спеціалізованої фінансової установи, створеної державою для розвитку системи кредитування агропромислового комплексу під заставу землі та іншої нерухомості.

Врахування запропонованих висновків і пропозицій дозволить усунути окремі недоліки в законодавстві про заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ

1. Сидор В.Д. Особливості застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. – 2004. – №2. – С. 183 – 186.

2. Сидор В.Д. Права та обов'язки сторін за договором застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. – 2004. – №4.– С. 174 – 181.

3. Сидор В.Д. Правові засади звернення стягнення на заставлену земельну ділянку сільськогосподарського призначення // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. – 2005. – №1. – С. 162 – 164.

4. Габак В.Д. Теоретичні проблеми застави земельних ділянок суб'єктами підприємництва // Міжнар. наук.-практ. конф. “Проблеми фінансово-економічного розвитку підприємництва та малого бізнесу в Україні (регіональний аспект)”. – Чернівці: БДФЕІ. – 2003.– С. 233 – 235.

АНОТАЦІЇ

Сидор В.Д. Правові засади застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. – Рукопис (230 с.).

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право. – Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. – Київ, 2005.

В роботі проведено історіографічний аналіз літератури за темою дослідження, розглядається сутність і правова природа застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення, міститься теоретичний аналіз її основних принципів, досліджуються питання правового регулювання застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення, визначаються шляхи удосконалення відповідного законодавства України, доводиться земельно-правова природа договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення, вивчаються особливості земельних ділянок як предмету договору застави, аналізуються специфічні умови договору і порядок його укладення, визначається коло учасників договору, досліджуються права та обов'язки сторін договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розглядаються підстави і порядок припинення договору застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення, вивчається порядок звернення стягнення на заставлену земельну ділянку.

Ключові слова: земля, застава, земельна ділянка сільськогосподарського призначення, кредит, іпотека, заставодавець, заставодержатель, забезпечення виконання зобов'язання, звернення стягнення.

Сидор В.Д. Правовые основы регулирования залога земельных участков сельскохозяйственного назначения в Украине. – Рукопись (230 с.).

Диссертация в форме рукописи на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.06 – земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсное право. – Институт государства и права им. В.М. Корецкого НАН Украины. – Киев, 2005.

Диссертация является завершенной научной работой, первым в Украине комплексным исследованием в науке земельного права, посвященным всесторонней теоретической разработке проблем залога земельных участков сельскохозяйственного назначения в условиях проведения земельной и аграрной реформ.

В работе проводится историографический анализ литературы по теме исследования. В диссертации на основе исследования научной литературы, национального законодательства рассматривается сущность и правовая природа залога земельных участков сельскохозяйственного назначения, содержится теоретический анализ его основных принципов. Автор определяет залог земельных участков сельскохозяйственного назначения как правовую гарантию, которая используется для обеспечения исполнения кредитных договоров, непосредственно связанных с осуществлением или развитием сельскохозяйственного производства, и выступает в тоже время способом обеспечения исполнения обязательства, в силу которого залогодержатель получает право в случае неисполнения залогодателем обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение за счет заложенного земельного участка сельскохозяйственного назначения, реализованного с прилюдных торгов (земельного аукциона), преимущественно перед другими кредиторами.

Сформулировано понятие земельного участка сельскохозяйственного назначения как части земной поверхности, которая характеризуется плодородностью почвы и используется в качестве основного средства сельскохозяйственного производства или в качестве базиса для размещения объектов, технологически связанных с ведением сельскохозяйственного производства, может передаваться в собственность исключительно гражданам Украины и украинским юридическим лицам, предназначена для ведения сельскохозяйственного производства, научно-исследовательской и учебной деятельности, размещения соответствующей производственной инфраструктуры, охраняется государством от необоснованного извлечения для несельскохозяйственных целей, деградации и загрязнения, имеет установленные границы, определенное место нахождения, обозначенные на нее права.

На основании действующего законодательства исследуются вопросы правового регулирования залога земельных участков сельскохозяйственного назначения в Украине, определяются пути совершенствования соответствующего действующего законодательства Украины. В диссертации доказывается земельно-правовая природа договора залога земельных участков сельскохозяйственного назначения, изучаются особенности земельных участков как

предмета договора залога, анализируются специфические условия договора и порядок его оформления, обозначается круг участников договора, исследуются права и обязанности сторон договора залога земельных участков сельскохозяйственного назначения. Поскольку земля является главным национальным богатством, которое охраняется государством, то автор подчеркивает необходимость основания Государственного земельного (ипотечного) банка как специализированного финансового учреждения, созданного для развития системы кредитования агропромышленного комплекса под залог земли. Рассматриваются основания и порядок прекращения договора залога земельных участков сельскохозяйственного назначения, изучается порядок обращения взыскания на заложенный земельный участок.

Результатом такого исследования стало формулирование ряда новых научных выводов и предложений относительно усовершенствования действующего законодательства, в частности, внесение предложения о принятии специального Закона Украины “О залоге (ипотеке) земельных участков”.

Ключевые слова: земля, залог, земельный участок сельскохозяйственного назначения, кредит, ипотека, залогодатель, залогодержатель, обеспечение исполнения обязательства, обращение взыскания.

Sydor Victoria. Legal Regulation of Agricultural Land Areas Mortgage in Ukraine. – Manuscript (230 p.).

The dissertation is presented for a Candidate of legal science degree in speciality 12.00.06 – Land law; Agrarian law; Ecological law; Naturalresources law. – V.M. Koretsky Institute of State and Law of the National Ukrainian Academy of Sciences. – Kyiv, 2005.

The dissertation deals with historical analysis of the literature on the theme of investigation, the essence and legal nature of agricultural land areas mortgage, the theoretical analysis of land mortgage basic principles and peculiarities of agricultural land areas mortgage agreement. The issues of legal regulation of agricultural land mortgage is studied deeply. The author of the dissertation defines the ways of improving current Ukrainian legislation regarding agricultural land areas mortgage. The land law’s nature of agricultural land areas is proved. The features of agricultural land areas as subject of agreement are studied, the specific conditions of the contract and order of its registration are analyzed, the rights and duties of the parties of the agricultural land areas mortgage contract are investigated. The basis and order of the termination of the agricultural land areas contract are studied.

Key words: land, deposit, agricultural land area, credit, mortgage, depositor, mortgagee, security of fulfilment of responsibility, appeal to recovery.