

Від редакції: Тривалий час в Україні було обмежено право власника передавати земельну ділянку в заставу. Як наслідок – аграрії, намагаючись отримати кредит (для розширення діяльності, збільшення обігових коштів, придбання нового обладнання тощо), вимушені були шукати інше майно, під заставу якого можна отримати кредит. Із запровадженням вільного обігу земель сільгосппризначення земля може передаватися в заставу.

Звісно, земельне законодавство потребує певних змін для належного регулювання цього процесу, хоча деякі питання вже вирішені. Зокрема, законодавець ввів поняття **права довірчої власності** як спосіб забезпечення виконання зобов'язання та дозволив банкам застосовувати його при кредитуванні агропідприємств.

На жаль, поки що на наші неодноразові звернення банки не готові надавати інформацію стосовно умов такого кредитування. Тому ми звернулись до юридичної компанії Legal House з проханням проаналізувати, в чому різниця між договором іпотеки (під заставу землі) та довірчої власності, а також надати міркування щодо того, чи вигідно буде використовувати такі договори після запровадження вільного обігу земель сільгосппризначення.

КРЕДИТИ ПІД ЗАСТАВУ ЗЕМЛІ ДОГОВІР ДОВІРЧОЇ ВЛАСНОСТІ ЧИ ІПОТЕКИ



Руслан Редька,
керуючий партнер
юридичної компанії Legal House



Дмитро Савчук,
старший юрист
юридичної компанії Legal House

РОЛЬ БАНКІВ НА РИНКУ ЗЕМЛІ

З відкриттям ринку землі законодавець дозволив банкам звертати стягнення на раніше підмораторні земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що має сприяти проведенню ними активного кредитування аграріїв.

В умовах ринку землі заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки. При цьому на них не поширюватимуться обмеження щодо площі земель в одних руках (концентрації).

Як забезпечення основних зобов'язань за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу банки обтяжуватимуть земельні ділянки аграріїв (права на них) або заставою (іпотекою), або правом довірчого володіння.

Іпотека – це досить поширений у світовій практиці інструмент кредитування для залучення інвестицій у розвиток агробізнесу. Але у разі непогашення боржником кредиту банкам необхідно дотримуватися обов'язку щодо відчуження «заставних» земельних ділянок (прав на них) протягом 2 років з дня набуття права власності на них. Ця обставина суттєво знижує

для банків привабливість продажу таких земельних ділянок (прав на них) через обмеженість кола суб'єктів, які допущені до функціонування ринку землі на першому етапі (до 01.01.2024 р.).

Довірча власність – новий інститут забезпечення виконання зобов'язання, який за логікою законодавця повинен прийти на зміну заставі (іпотеці). Він був запроваджений Законом України від 20.09.2019 р. № 132-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні».

Пропонуємо розглянути як класичний спосіб забезпечення виконання зобов'язання у вигляді передачі аграріями земельної ділянки (прав на неї) в заставу (іпотеку), так і новий – довірчу власність.

ЗАСТАВА (ІПОТЕКА)

Застава (іпотека) – це вид забезпечення основного зобов'язання за договорами позики, кредиту, купівлі-продажу, у разі невиконання якого банк має право одержати задоволення своїх вимог за рахунок переданої йому земельної ділянки (або прав на неї).

До предмету застави (іпотеки) може входити право власності на земельну ділянку приватної, дер-

жавної або комунальної власності, право оренди на таку земельну ділянку та інші речові права на неї (емфітевзис та суперфіцій).

Передача в заставу частини земельної ділянки (або права на частину земельної ділянки) здійснюється після виділення такої частини в натурі (на місцевості) на підставі відповідної документації із землеустрою, тобто формування нової земельної ділянки.

Земельна ділянка або право на неї може бути передано у заставу лише за умови, якщо вона є сформованим об'єктом цивільного обороту, а право на неї зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Держреєстр прав).

У договорі застави (іпотеки) зазначаються:

- відомості про сторони договору (для юридичних осіб – найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб – підприємців; для фізичних осіб – прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання із зазначенням адреси та індивідуальний ідентифікаційний номер та ін.);
- зміст та розмір основного зобов'язання;
- строк і порядок його виконання та/або посилання на правочин, у якому встановлено основне зобов'язання;
- опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані, у тому числі кадастровий номер. У разі іпотеки земельної ділянки має зазначатися її цільове призначення;
- посилання на видачу заставної або її відсутність;
- інші положення (визначення суми, на яку має бути застрахований предмет іпотеки, посилання на документ, що підтверджує право власності аграрія на предмет іпотеки, відомості про обмеження та обтяження прав аграрія на предмет застави (іпотеки), визначення способу звернення стягнення на предмет застави (іпотеки)).

Форма договору застави (іпотеки) – письмова, обов'язковим є нотаріальне посвідчення. **Недотримання вимог щодо форми договору застави (іпотеки) та його нотаріального посвідчення тягне за собою недійсність договору.**

Наслідки для боржника. Якщо агропідприємство не виконує основне зобов'язання, банк може задовольнити забезпечену заставою (іпотекою) вимогу шляхом набуття права власності (користування) на земельну ділянку. У такому випадку право власності (користування) банку на предмет іпотеки виникатиме з моменту державної реєстрації відповідного права в Держреєстрі прав.

Правовою підставою для реєстрації за банком права власності (користування) земельною ділянкою, яке є предметом іпотеки, буде договір про задоволення вимог банку (іпотекодержателя) або застереження в іпотечному договорі, що передбачає передачу банку права власності (користування) на земельну ділянку в рахунок виконання основного зобов'язання.

Продаж переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення або прав на них (оренда, емфітевзис і суперфіцій) при зверненні стягнення на предмет застави (іпотеки) здійснюватиметься на прилюдних торгах.



ДО ВІДОМА

Право довірчої власності на відміну від права власності на нерухоме майно (в т.ч. земельну ділянку) – не дає володільцю цього права правомочності вільного розпорядження земельною ділянкою.



ДОВІРЧА ВЛАСНІСТЬ

Право довірчої власності є різновидом права власності на майно, яке обмежено правом довірчого власника вільно розпоряджатися майном (відчуження). Виняток – звернення стягнення на таке майно та викуп його для суспільних потреб.

Інститут довірчої власності існував ще в римському праві у вигляді фідучіарної власності, за якою кредитор як забезпечення виконання боржником зобов'язання отримував у власність його майно і утримував його до моменту виконання боржником взятих на себе зобов'язань.

В умовах сьогодення інститут довірчої власності не втратив своєї актуальності та активно використовується в деяких країнах Євросоюзу та США на протипагу іпотеці.

За договором про встановлення довірчої власності одна сторона (довірчий засновник – підприємство) передає майно другій стороні (довірчому власнику – банку) на праві довірчої власності для забезпечення свого зобов'язання за кредитним договором або договором позики. Довірча власність на нерухоме майно виникає з моменту укладення договору про встановлення довірчої власності та її реєстрації у Держреєстрі прав.

За договором довірчої власності банк має обмежений режим використання земельної ділянки, зокрема, отримання вигоди від її використання (плодів, сільгосппродукції та доходів), якщо сторони не передбачили інше у такому договорі.

Банк не має права без погодження із засновником довірчої власності (власником/користувачем ділянки):

- здійснювати поділ, об'єднання земельних ділянок;
- погоджувати документацію із землеустрою;
- ініціювати питання щодо зміни цільового призначення земельної ділянки;
- відчужувати земельну ділянку в порядку викупу її для суспільних потреб.

Натомість банк як довірчий власник земельної

ділянки, якщо це передбачено договором, може передавати земельну ділянку в користування третім особам на умовах земельного сервітуту та/або на праві оренди. Така земельна ділянка передається до моменту звернення стягнення на неї і без права її забудови, видобування корисних копалин та/або здійснення поліпшень, які неможливо відокремити від неї без завдання шкоди.

КЛЮЧОВА ВІДМІННІСТЬ ДОВІРЧОЇ ВЛАСНОСТІ ВІД ІПОТЕКИ

За класичною цивілістичною догмою право власності на нерухоме майно ґрунтується на тріаді правомочностей:

- право володіння;
- право користування;
- право розпорядження майном.

Головна відмінність права довірчої власності від права власності на нерухоме майно – це фактична відсутність правомочності на право вільного розпорядження таким майном.

Крім того, до надання кредиту або позики під забезпечення переданим у довірчу власність нерухомим майном банк зобов'язаний запропонувати агропідприємству кредит чи позику під забезпечення виконання зобов'язань іншим способом, у тому числі обтяження такого майна (прав на нього) заставою (іпотекою).

ЧИ ЗОБОВ'ЯЗАНІ БАНКИ ЗАСТОСОВУВАТИ ДОВІРЧУ ВЛАСНІСТЬ

Обов'язку застосовувати інститут довірчої власності у банків немає. Тим паче що на фоні кращого законодавчого регулювання інституту застави (іпотеки) новий інститут довірчої власності поки що відверто програє.

Тому, на нашу думку, в нинішньому законодавчому регулюванні інститут довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язань не набуде популярності серед банків та агропідприємств, а інститут застави (іпотеки) й надалі активно застосовуватиметься на практиці.



**Компанія надає юридичні послуги
приватним та корпоративним клієнтам**

Місія компанії – зберегти, примножити та захистити активи клієнтів

+38 (044) 451-74-89 Вознесенський узвіз 23В, оф. 18-19,

Київ, Україна 04053 office@legalhouse.group