Секція: 8. Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право.

# ЩОДО ПИТАННЯ ПЕРСПЕКТИВИ ЗАСТАВИ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ БАНКІВСЬКИМ УСТАНОВАМ: СТАН ЮРИДИЧНОЇ ЗАХИЩЕННОСТІ[1]

**Нежевело В.В.**

Старший викладач кафедри приватного та соціального права, аспірант

Сумського національного аграрного університету

Діяльність банківських установ щодо надання кредитів сільськогосподарським суб'єктам наразі є вагомим вектором на шляху сталого розвитку аграрного сектору. Зазвичай, переважна більшість майна аграріїв перебуває в іпотеці, заставі банківських установ, що часто є єдиною можливістю забезпечення стабільності та розвитку агробізнесу.

Згідно ст. 2 Закону України «Про банки і банківську діяльність» банківський кредит – будь-яке зобов'язання банку надати певну суму грошей, будь-яка гарантія, будь-яке зобов'язання придбати право вимоги боргу, будь-яке продовження строку погашення боргу, яке надано в обмін на зобов'язання боржника щодо повернення заборгованої суми, а також на зобов'язання на сплату процентів та інших зборів з такої [1].

Згідно ст. 1 Закону України «Про заставу» застава – це спосіб забезпечення зобов'язань, якщо інше не встановлено законом [2].

Для інтенсифікації аграрного кредитування фермерів та невеликих сільськогосподарських підприємств потрібні 2 складові – фінансові ресурси банків та наявність заставного майна позичальників [3; с.12].

Проте, трапляються випадки, коли такий елемент складової як заставне майно, відсутній, або ж за певних підстав не можливий для застави.

[1]Робота виконана в рамках проекту для молодих вчених 2017р.: «Удосконалення законодавства України щодо забезпечення безпеки сфери банківської діяльності в умовах євроінтеграції: економіко-правовий аспект» (№ держ. реєстрації: 0117 U 006531)

В аграрному секторі економіки є актив, який наразі не використовується в ринковому обігу – право оренди землі, що є нематеріальним активом сільськогосподарських агроформувань – орендарів землі [3; с.12].

Існує думка, що чинне земельне законодавство України практично не містить правових норм, спрямованих на забезпечення застави права оренди сільськогосподарських земель. Дійсно, нормативне підґрунтя можливості передання в заставу банківським установам права оренди землі міститься лише в ст. 93 Земельного кодексу [4], згідно якої право оренди землі може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки – на строк до 50 р., крім передбачених випадків. Та Законом «Про оренду земель» [5], у якому, наприклад, передбачено, що договір оренди землі припиняється в разі відчуження права оренди заставодержателем (ст.31).

Проте, враховуючи навіть незначне нормативне регулювання можливої застави права оренди земель, практична реалізація застави даного права до банківських установ не має свого впровадження.

В свою чергу, заставою може бути забезпечена будь-яка дійсна існуюча або майбутня вимога, що не суперечить законодавству України, зокрема така, що випливає з договору позики, кредиту, купівлі-продажу, оренди, перевезення вантажу тощо (ст. 3 Закону України «Про заставу») [2].

Враховуючи значимість зазначеного елементу процесу застави, як наявність майна у заставодавця, ще більшої уваги потребує елемент наявності фінансових ресурсів у банків, та елемент захищеності банківських установ, як можливих заставодержателів права оренди земельних ділянок.

Як зазначають П. Кулинич, Д. Нізалов та О. Нів'євський, у процесі виявлення ставлення банків до можливості надання ними кредитів під заставу права оренди земель сільськогосподарського призначення були проаналізовані позиції з даного питання таких банків як Райффайзен Банк Аваль, Креді Агріколь, Кредит Дніпро, Альфа-Банк та JSC Piraeus Bank ICB. В цілому їх позиції співпали і в узагальненомі виді зводяться до наступного: 1) банки не

будуть надавати кредити під заставу права оренди, якщо воно буде неліквідним. Причому, для них неліквідність наявних прав оренди земель сільськогосподарського призначення є очевидною; 2) джерелом погашення банківських кредитів має бути бізнес на орендованій землі, а не право застави таких земель; 3) якщо навіть і внести зміни до законодавства, яке б уможливило обіг прав оренди земель, то використання існуючих прав оренди на подрібнені земельні ділянки (земельні паї) викличе збільшення трансакційних витрат на оформлення застави та її реалізації (в разі необхідності). Однак, в нинішніх умовах діяльності банків в Україні вони фінансово не витримають збільшення трансакційних зазначених витрат; 4) якщо уряд продовжить мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення на тривалий строк, то банки вважають доцільним спробувати використовувати у якості застави для отримання кредитів передавати у заставу право оренди державних сільськогосподарських земель, оскільки такі землі можна передавати в оренду цілими полями (масивами) як одну ділянку [6].

Існує і офіційна викладена у постанові Правління Національного банку України від 30.06.2016р. № 351 «Про затвердження Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями» позиція НБУ в питанні використання права оренди як об’єкта застави у сфері банківського кредитування, згідно якої отримання банками прав оренди землі як застави для повернення боржниками кредитів є неприйнятним через високі кредитні ризики.

Таким чином, можна вважати, що банківський сектор України негативно оцінює можливість використання прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в якості застави для гарантування повернення наданих ними кредитів [6].

Проте, слід враховувати, що сільське господарство України потребує інтенсивного капіталовкладення для забезпечення стратегічних цілей розвитку даного сектору економіки. Додаткові кредитні ресурси, які надходять сільгосп підприємствам та фермерам повинні бути забезпечені відповідними активами.

Водночас право оренди землі є нематеріальним активом агроформувань, використання якого дозволено законодавством, та об’єктивно необхідне для додаткового стимулювання аграрного сектору економіки. Діяльність банківських установ, особливо державних, з активного використання інституту застави права оренди землі сільськогосподарського призначення дозволить створити методологічні засади роботи з даним об’єктом застави [3; с.14].

Отже, проблемна ситуація на наш погляд вбачається у наступному зіткненні двох позицій: 1) необхідності впровадження можливості застави права оренди земель сільськогосподарського призначення, що обумовлено потребою у стабільності та розвитку аграрної сфери, та 2) нерентабельність для банківських установ, як заставодержателів використання прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в якості застави.

Також, слід звернути увагу на стан нормативного забезпечення питань здійснення застави в аспекті захищеності банківських установ.

Згідно ст. 12 Закону України «Про заставу» у договорі застави визначено суть, розмір та строк виконання зобов'язання, забезпеченого заставою, опис предмета застави, а також інші умови, відносно яких за заявою однієї із сторін повинна бути досягнута угода [2]. Проте, даних умов недостатньо для нормативного врегулювання питання застави права оренди земель банківським установам як заставодержателям.

Також слід зазначити, що ст. 19 Закону України «Про заставу» передбачено, що за рахунок заставленого майна заставодержатель має право задовольнити свої вимоги в повному обсязі, що визначається на момент фактичного задоволення, включаючи проценти, відшкодування збитків, завданих простроченою виконання (а у випадках, передбачених законом чи договором, – неустойку), необхідні витрати на утримання заставленого майна, а також витрати на здійснення забезпеченої заставою вимоги, якщо інше не передбачено договором застави [2]. Тому, беручи до уваги такий предмет застави, як право оренди землі, не досить прозорим є спосіб реалізації задоволення своїх вимог заставодержателем.

Ст. 50 Розділу V Закону «Про заставу» [2] передбачено «обов'язки заставодавця при заставі майнових прав» та, відповідно, у ст. 51 «права заставодержателя при заставі майнових прав». Однак, законодавчих механізмів, сформованих цими нормами не достатньо для реалізації процесу застави такого специфічного права – права оренди земель.

Таким чином, аналіз окремих нормативних актів та наукової літератури дозволяє констатувати, що стан юридичної захищеності банківських установ, як заставодержателів, а також стан юридичного забезпечення можливості застави права оренди сільськогосподарських земель, не відповідають належному рівню та фактично унеможливлюють даний процес. Це свідчить про недосконаліть чинної нормативно-правової бази з цих питань та про необхідність проведення грунтовних наукових досліджень вищевисвітленої проблематики.

Література:

1. Про банки і банківську діяльність: Закон України від 07.12.2000р. № 2121-III. *Відомості Верховної Ради України.* 2001. № 5. Ст. 30.

2. Про заставу: Закон України від 02.10.1992р. № 2654-XII. *Відомості Верховної Ради України.* 1992. № 47. Ст. 642.

3. Литвинець Ю.І., Кікоть О.Ю. Застава права оренди земель сільськогосподарського призначення в контексті діяльності банківських установ. *Економіка: теорія та практика.* 2014. № 2. С. 11-15.

4. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України.* 2002. № 3. Ст. 27.

5. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998р. № № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України.* 1998. № 46. Ст. 280.

6. Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні» станом на 22.08.2016. Застава права оренди сільськогосподарських земель для отримання банківського кредиту: стан та перспективи. URL: http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1733 (дата звернення 5.12.2018).