

**ЗАСТАВА РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК  
ПОТЕНЦІЙНЕ ДЖЕРЕЛО ФІНАНСУВАННЯ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ**

*Устік Т.В., к.е.н., доцент*

*Сумський національний аграрний університет;*

*Устик Д.В., начальник відділення АТ «Укрсиббанк», м. Суми*

*Розглянуто потенційну можливість використання речових прав на нерухоме майно у якості застави при кредитуванні сільськогосподарських підприємств банківськими установами з урахуванням історичного досвіду та правових норм.*

*We consider the potential use of real rights on real estate as collateral when lending to agricultural enterprises banking institutions with regard to historical experience and legal norms.*

**Постановка проблеми.** В умовах мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а відповідно і їх заставу у банківських установах, потребує нових підходів організація банківського довгострокового кредитування сільськогосподарських підприємств. Отже, дослідження проблеми фінансового забезпечення підприємств аграрної сфери з використанням застави речових прав на нерухоме майно є актуальним.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми розвитку кредитування аграрного сектору економіки, особливо ролі банківських установ у цих процесах, розглядаються у наукових працях багатьох вітчизняних і зарубіжних вчених таких, як: І.М. Барановський, А.І. Берлач, М.Я. Дем'яненко, М.М. Коробейников, І. Кузьмін, В.В. Лаврук, О.О. Лошкарьова, А.В. Чупіс та інших. Проте реальний стан кредитування сільськогосподарських підприємств свідчить про наявність низки невирішених питань, які вимагають поглибленого дослідження та нових розробок, особливо в умовах мораторію на відчуження земельних ділянок.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження потенційної можливості використання речових прав на нерухоме майно у якості застави при кредитуванні сільськогосподарських підприємств банківськими установами з урахування історичного досвіду.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Звертаючись до історичного досвіду, зауважимо, що утвердження права приватної власності на землю обумовило виникнення двох різновидів прав на чужу землю. Виникнення великих приватних землеволодінь сприяло розвитку довгострокової та успадкованої оренди, оскільки землевласники не могли лише самі обробляти землю. Однак договірна оренда не могла достатньою мірою забезпечити захист інтересів орендарів від посягань третіх осіб. Тому преторська практика виробила спеціальні позови для захисту прав орендарів землі, чим фактично перетворила договірну оренду в речове право користування чужою землею. При цьому використовували досвід сусідніх народів (Греції, Єгипту, Карфагена), де вже широко застосовувалися речові права користування чужими землями. На основі договору оренди та речових прав на землю з часом виник

новий правовий інститут користування чужою землею – *emphyteusis* (емфітевзис). Паралельно йшов процес передачі міських земель під забудову в довготривалу стійку оренду, яка дістала назву *superficies* (суперфіцій). Відмінність між цими двома інститутами полягала в тому, що за емпфітевзисом земля передавалася з метою обробітку для виробництва сільськогосподарської продукції, а за суперфіцією міська земля передавалася під забудову. Формування емпфітевзису в римському праві було зумовлено прагненням перетворити необроблені великі наділи землі в продуктивні сільськогосподарські угіддя. Він мав риси грецького (назва його теж грецького походження), італійського і східного інституту користування чужою землею для сільськогосподарського обробітку і вважався не обмеженою строком орендою, яка надавала право на річ, що захищалося спеціальним позовом. Отже, емпфітевзис – довгострокове, відчужуване й успадковуване право користування чужою землею сільськогосподарського призначення. Це право не обмежувалося строками, тому його називали вічним правом. Встановлювався емпфітевзис договором та іншими правочинами. Між римськими юристами йшли жваві спори про те, чи є емпфітевзис договором купівлі-продажу, чи найму. Спочатку емпфітевзис установлювався у формі «емфітевтичного продажу», за яким наймачу передавалося право користування землею. Останній сплачував помірну ціну і зобов'язувався щорічно виплачувати орендну плату грошима або натурою. В імператорський період дійшли висновку, що це відносини особливого роду, які встановлювалися спеціальним договором – емпфітевзисним контрактом [1]. Суб'єкт емпфітевзису (емфітевта) мав широкі права. Формально він не був власником землі, мав тільки право користування нею. Однак фактично він здійснював усі правоможності власника (володіння, користування і розпорядження) в межах повного сільськогосподарського виробництва. Емпфітевта міг змінювати господарське призначення землі (але не погіршувати), встановлювати на неї заставу і сервітути. Як володілець він мав посесійний захист, тобто преторські інтердикти, і, водночас, як правомочний власник – петиторні позови. Права емпфітевзису переходили у спадок як за заповітом, так і за законом. Емпфітевзис міг бути подарований будь-якій третій особі. Однак емпфітевта мусив повідомити про це власника землі, оскільки останньому належало переважне право на купівлю емпфітевзису. Якщо власник землі відмовлявся від свого переважного права, то емпфітевта міг продати свої правочини будь-якій третій особі, але два відсотки ціни землі він повинен був передати її власнику. Обов'язки емпфітевти полягали в добросовісному і сумлінному веденні господарства, якісному обробітку землі. Він зобов'язаний був платити всі належні податки, виконувати інші державні й громадські повинності. Основний обов'язок емпфітевти – виплата щорічної ренти (грошима або натурою), що, як правило, була нижчою від плати за наймом.

Емпфітевзис міг бути припинений, якщо емпфітевта істотно погіршував земельний наділ, протягом трьох років не сплачував ренти та публічних податків. Для захисту своїх прав він мав спеціальний вектигальний позов. Власник землі також мав позов проти емпфітевти. За загальним правилом все пов'язане з землею належало власникові землі. Відповідно до цього будівлі

та інші споруди, зведені на чужій землі, належали власникові земельної ділянки. Однак розширення міст вимагало нового будівництва, для якого вільних земель не було. Для розв'язання цього протиріччя римляни за аналогією з емфітевзисом міські й державні, а потім і приватні землі почали передавати в довгострокову оренду для забудови. Так поступово сформувався суперфіцій – довгострокове, відчужуване й успадковуване право користування чужою землею для забудови. Право власності на споруджену будівлю належало власникові земельної ділянки за правилом *superficius solo cedit* – будівля слідує за землею. Суперфіціарій мав право користуватися і розпоряджатися зведеним на чужій землі будинком чи іншою спорудою на свій розсуд: право продати, подарувати, обміняти, здати в найм тощо переходило в спадщину і не обмежувалося строками. Суперфіціарій зобов'язаний був виплачувати власникові землі поземельну ренту, а в державну скарбницю – встановлені податки та інші платежі. Суперфіцій припинявся так само, як і емфітевзис. Захищалося право суперфіцію всіма засобами захисту прав власника. Крім того, було створено спеціальний інтердикт для захисту суперфіцію [1, 2, 4].

Звертаючись до вітчизняного законодавства зауважимо, що відповідно до статті 395 Цивільного кодексу України, емфітевзис – це право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, а суперфіцій – право забудови земельної ділянки [5]. Сутність емфітевзису полягає в тому, що власник земельної ділянки може передати її (або її частину) іншій особі для використання з метою сільськогосподарського виробництва. Специфіка цього інституту полягає в тому, що земельна ділянка передається за договором, але відносини, які складаються між власником земельної ділянки та її користувачем, носять речовин, а не зобов'язальний характер. Це означає, що власник земельної ділянки, яку він передав в емфітевзис, не може його припинити за своїм власним волевиявленням. Землекористувач – емфітекарій – обмежує власника у його праві, і тільки він може припинити емфітевзис й в інших випадках [3].

Речовий характер цього субінституту дає право емфітекарію в будь-який час відмовитися від свого права, будь-яким чином відчужити, в тому числі передати у спадщину. Емфітевзис може бути строковим і безстроковим. За користування земельною ділянкою землекористувач зобов'язаний сплачувати визначену договором плату, розмір, форми та порядок сплати якої визначаються угодою сторін (стаття 409 Цивільного Кодексу). Земельна ділянка може використовуватися лише за призначенням. Власник земельної ділянки не може перешкоджати Землекористувачеві у здійсненні його права (стаття 409 Цивільного Кодексу). Зміна власника земельної ділянки не впливає на обсяг прав емфітекарія і не припиняє його (ч. 2 ст. 414 Цивільного Кодексу).

У свою чергу, землекористувач має право користування земельною ділянкою в повному обсязі відповідно до визначеного емфітевзису. У разі відчуження права користування земельною ділянкою землекористувач зобов'язаний письмово повідомити про це землевласника, який має переважне перед іншими право на її викуп за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах. Якщо протягом одного місяця власник не надішле

письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане будь-якій іншій особі (частина 3 статті 411 Цивільного Кодексу). При продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором (частина 5 статті 411 Цивільного Кодексу).

Землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати родючість ґрунтів, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватись від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

Припиняється право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб у таких випадках:

- 1) поєднання в одній особі власника ділянки та землекористувача;
- 2) спливу строку, на який було надано право користування;
- 3) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.

Це право може бути припинене також за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом (стаття 412 Цивільного Кодексу).

Суперфіціей можна визначити як довготривале, відчужуване і таке, що переходить у спадщину, право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Воно також є речовим правом і як таке може переходити у спадщину. Це право, безперечно, обмежує право власності в обсязі, в якому воно надано землекористувачу (суперфіціафію). Також не означає, що землевласник зазначене право припинити чи змінити за своїм одностороннім волевиявленням не може. Не може він і перешкоджати землекористувачеві використовувати земельну ділянку за призначенням [3]. На основі вищевикладеного можна стверджувати, що в Україні створені першочергово необхідні правові підстави для укладання цивільно-правових угод з правом емфітевзису.

Ми вважаємо, що на сучасному етапі недостатньо використовується потенціал права емфітевзису при організації банківського кредитування аграрних підприємств. Нажаль, за даними департаменту агропромислового розвитку Сумської обласної державної адміністрації, на 1 січня 2013 року жодного договору використання земельних ділянок на праві емфітевзису не укладено, тобто монополієм залишається становище орендних відносин. За нашими попередніми розрахунками, при умові розв'язання правових проблем, пов'язаних з використанням права емфітевзису у якості застави, сільськогосподарські підприємства тільки на рівні Сумського регіону могли б додатково залучити від 300 до 520 млн. грн. довгострокових банківських позик на фінансування свого розвитку та реалізацію інвестиційних проектів.

**Висновки.** Проведення аналізу правових аспектів використання речових прав на нерухоме майно дає можливість зробити висновок про перспективу використання права емфітевзису у якості застави при організації довгострокового банківського кредитування сільськогосподарських підприємств. Підприємства аграрної сфери Сумського регіону потенційно могли б заучити до 0,5 млрд. грн. для фінансування свого розвитку та реалізації інвестиційних проектів.

### **Список використаних джерел:**

1. Геєнко М.М. Земельна іпотека / М.М. Геєнко, А.В. Чупіс. – Суми: Видавництво «Довкілля», 2007. – 315 с.
  2. Макарчук В.С. Основи римського приватного права / В.С. Макарчук. – К.: Атака, 2000. – 176 с.
  3. Подопрігора О.А. Речові права на чуже майно / О.А. Подопрігора // Українське комерційне право.–2004.–№.–С. 57-65.
  4. Подопрігора О.А. Римське право / О.А. Подопрігора, Є.О. Харитонов. – К.: Хрінком Інтер, 2006. – 512 с.
  5. Цивільний Кодекс України станом на 1.01.2013 року [електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
- Рецензент – д.е.н., доцент Писаренко В.В.*

УДК: 633.1:338.439:330.342.

## **ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ ЗЕРНОПРОДУКТОВОГО ПІДКОМПЛЕКСУ АПК**

*Фастівець Н.П., здобувач*

*Полтавська державна аграрна академія*

*У статті поставлені питання розвитку та функціонування зернопродуктового підкомплексу в умовах ринкової економіки АПК України. Проаналізовані основні параметри та ефективність господарювання сільськогосподарських підприємств по виробництву.*

*The article questions the development and functioning zernoproduktovoho subcomplex in a market economy AIC of Ukraine. Analyzed the main parameters and performance management of agricultural enterprises producing.*

**Постановка проблеми.** Продовольча безпека України посідає надзвичайно важливе місце в системі внутрішньої політики держави. Враховуючи різноманітні чинники внутрішнього та зовнішнього впливу, основа продовольчої безпеки формується на виробництві продовольчої сировини та необхідної харчової продукції. Таким чином, зернопродуктовий підкомплекс АПК України складає загальний базис продовольчого забезпечення населення країни.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Суттєвим вивченням ринку зерна займаються відомі українські науковці, зокрема В.І. Бойко, П.І. Гайдучський, М.Я. Дем'яненко, С.І. Дем'яненко, В.Я. Мессель-Васеляк, Б.Й. Пасхавер, П.Т. Саблук, Л.М. Худолій, О.М. Шпичак. Проте, варто зауважити, що не дивлячись на суттєвий внесок вітчизняної науки у вирішення теоретичних та практичних завдань сталого розвитку зернопродуктового підкомплексу, досліджуваний сектор аграрної економіки ще далекий від його потенційних можливостей. Підтвердженням цьому є невисокий рівень рентабельності, що пов'язано із низькою продуктивністю праці в галузях, не стабільною ціновою політикою на ринку, незадовільним станом наповнення та використання державних зернових резервів, періодичними адміністративними заборонами на експорт зерна тощо.

**Постановка завдання.** Вивчення зернопродуктового підкомплексу АПК України залишається актуальним на часі, оскільки широкий спектр пропозицій науковців і практиків ще не забезпечив певну сталість розвитку та функціонування такої важливої галузі аграрної економіки.