

## ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЕ ВИЗНАЧЕННЯ ІПОТЕКИ

**ТАМБОВЦЕВ Дмитро - аспірант кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія»**

**УДК 347.27**

**DOI 10.32782/NP.2021.1.31**

Незважаючи на те, що зародження іпотеки відбулося ще у стародавній Греції, цей правовий інститут виявився надзвичайно корисним, і тому незмінно супроводжує людство донині. При цьому еволюція земельної іпотеки продовжується, і дуже важливо наразі відстежувати ці процеси у сучасних умовах, визначати їх актуальну специфіку, моделювати оптимальні шляхи удосконалення цих відносин у майбутньому. Одним з важливих напрямів, які потребують уваги юридичної науки, можна визнати формування земельно-правової сутності іпотеки за сучасним правом та законодавством.

Центральним елементом, що обумовлює правові особливості іпотеки, є її первинний матеріальний об'єкт. Так, особливість земельної іпотеки сконцентрована в її специфічному предметі – земельній ділянці та правах на неї. Законом виокремлено кілька загальних вимог до предмета іпотеки: нерухомість, оборотоздатність, належність на праві власності або на праві господарського відання, реєстрація як окремого об'єкту права. Відносно предмета земельної іпотеки загальні вимоги мають виключення та уточнення, які випливають із правового режиму земельної ділянки.

На підставі проведеного теоретико-практичного аналізу було виділено чотири наукові підходи до визначення іпотеки землі: 1) іпотека як застава; 2) іпотека як самостійний вид забезпечення зобов'язання; 3) іпотека як обтяження прав на землю; 4) іпотека як обмеження права власності. За результатами комплексного підходу до виявлення юридичної природи іпотеки землі було сформульовано пропозицію

щодо її земельно-правової дефініції. Так, іпотека землі – це двохфазна система речових та зобов'язальних правовідносин, спрямованих на заставне забезпечення виконання зобов'язань між кредитором та боржником шляхом накладення обтяження на предмет такої іпотеки – земельну ділянку та/або права на неї.

Ключові слова: іпотека, застава, іпотека землі, земельна ділянка, обтяження прав на землю, забезпечення виконання зобов'язань

### Постановка проблеми

Поява у праві такого явища як іпотека має надзвичайно важливе значення для глобального розвитку суспільних відносин. Можливість забезпечити кредитні відносини найбільш ліквідним майном – земельною ділянкою – винесла цивільний та господарський обіг на якісно новий рівень. Інститут іпотеки, який виник у Древній Греції, здійснив суттєвий вплив на розвиток римського права, і саме в Древньому Римі іпотека набула більшого розвитку у зв'язку з його аграрною спеціалізацією [1]. Значення іпотеки зросло після того, як закони Солона у Греції і Петелія в Римі заборонили перетворювати на рабів неспроможних боржників. Очевидно, що цей захід викликав кризу цивільного обороту, зумовлену недостатнім забезпеченням виконання зобов'язань. Застава спочатку виступає у формі передачі права власності, але згодом юридична техніка удосконалилася, так що стає можливим надавати заставаутримувачу лише права володіння (давньоримський *pignus*), але не

власності. Вищою формою розвитку застави з часів римського права стає іпотека, яка дозволяла залишати заставлене майно у володінні боржника. Ці досягнення римського права були перевершені лише наприкінці XVII — на початку XIX ст., коли прусський і, особливо, мекленбурзький закони ввели принцип публічності іпотеки. Відтак, права іпотекоутримувача набули незалежності по відношенню до основного зобов'язання і стали самостійними [2, с. 157]. Еволюція іпотеки як правового явища не зупиняється і сьогодні.

За сучасним законодавством України іпотека має такі властивості. По-перше, вона має самостійне правове значення і залежить від прав іпотекодавця та іпотекодержателя, передбачених нормами закону та договором іпотеки або заставою. По-друге, іпотека не є підставою для негайного переходу до іпотекодержателя права володіння і користування та обмежує розпорядження предметом іпотеки, окрім передачі його у наступну іпотеку. По-третє, залишаючись у володінні і користуванні іпотекодавця, надає йому можливість задовольнити вимоги іпотекодержателя за рахунок коштів, отриманих шляхом використання природних корисних властивостей заставленого предмету іпотеки, переданої у встановленому порядку заставодержателю після початку терміну дії іпотечної угоди. У разі невиконання іпотекодавцем зобов'язання, забезпеченого іпотекою, здійснюється перехід права володіння, користування і розпорядження до іпотекодержателя [3].

При цьому еволюція земельної іпотеки продовжується, і дуже важливо наразі відстежувати ці процеси у сучасних умовах, визначати їх актуальну специфіку, моделювати оптимальні шляхи удосконалення цих відносин у майбутньому. Одним з важливих напрямів, які потребують уваги юридичної науки, можна визнати формування земельно-правової сутності іпотеки за сучасним правом та законодавством.

#### **Стан дослідження проблеми**

У численних роботах представників цивільного, земельного та господарського права, які досліджували іпотеку

(А. А. Герц, Х. А. Григор'євої, Н. В. Гришук, В. А. Другової, М. М. Дякович, А. В. Журавель, І. І. Каракаша, Н. М. Квіт, О. С. Кізловой, І. О. Костяшкіна, П. Ф. Кулинич, В. Ю. Малого, Д. О. Мальцева, В. В. Носіка, В. Г. Першина, І. Й. Пучковської, В. А. Рибачок, Н. В. Рев'юк, В. Д. Сидор, В. В. Стратійчук, О. В. Степської (Глозової), Т. Є. Харитонової, Ю. Є. Ходико, А. Р. Чанишевої, І. М. Цвігун, Ю. В. Шевцової, М. В. Шульги та інших), закладено міцну теоретичну основу вивчення цих складних суспільних відносин. При цьому поняття земельної іпотеки досі залишається дискусійним та вимагає свого окремого дослідження, якому присвячена ця стаття.

#### **Мета і завдання дослідження**

Метою статті є формулювання земельно-правового визначення іпотеки на основі комплексного аналізу законодавчих положень та здобутків юридичної доктрини. Завдання статті: виявити наукові підходи до визначення іпотеки, встановити особливості предмету земельної іпотеки, сформулювати авторське визначення іпотеки землі.

#### **Виклад основного матеріалу**

Ключовим аспектом сучасного вивчення іпотечних відносин у земельно-правовому розрізі слід визнати визначення поняття іпотеки. Поняття іпотеки пройшло тривалий шлях розвитку як за трактуванням, так і за предметом, за суб'єктами та об'єктами кредитування [4]. Юридична доктрина пропонує багато різних дефініцій іпотеки. При цьому спостерігається значна термінологічна волатильність: використовуються безліч схожих понять, наприклад, «земельна іпотека», «іпотека земельної ділянки», «іпотека земельної ділянки та прав на них», «іпотека землі» тощо. Ми впевнені, що в рамках юридичної техніки це можна визнати синонімічним рядом та погодитися із думкою І. М. Цвігун щодо недоцільності розмежування цих категорій з огляду на зміст та призначення іпотеки як правового інституту [5].

Усе розмаїття сформульованих в юридичній літературі визначень земельної іпотеки можна звести до чотирьох основних принципових підходів:

1) *Іпотека як різновид застави.* Це напевно найбільш популярний підхід до розуміння іпотеки, що зустрічається у багатьох наукових працях [1; 6; 7; 8]. Поширеність цього підходу обумовлюється існуванням досить міцного законодавчого підґрунтя. Так, відповідно до ст. 575 ЦК України «іпотека – це застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або іншої особи» [9]. Закон України «Про заставу» визначає іпотеку так: «Іпотекою визнається застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи» [10]. Подібний підхід, до речі, використовують також у законодавстві іноземних країн, наприклад, у Німеччині [11] та Франції [12]. Однак існують деякі законодавчі та теоретико-практичні питання щодо зведення іпотеки до поняття застави. Так, законодавець у ЗК України термінологічно розмежує дані поняття. При цьому відмінність між іпотекою і заставою можна простежити за положеннями ст. 133 та ч. 4 і 6 розділу 9 «Прикінцеві положення» ЗК України. Так, сутність її полягає у наступному: іпотекою повинні займатися банки, в тому числі державний земельний (іпотечний) банк, який створюється, а операції застави земельних ділянок можуть здійснювати власники – громадяни або юридичні особи. Безумовно, цей підхід, що ґрунтується на нормах ЗК, має суто теоретичний характер і суперечить положенням ЦК України і Закону України «Про іпотеку» [6].

Учені приводять аргументи щодо нецільності тлумачення іпотеки як застави. О. С. Кізлова вважає, що іпотека пропонує не лише заставу майна. Вона становить собою цілу юридично-правову систему оцінки нерухомості, що перебуває в заставі, справжність її належності заставодавцю та стан її розрахунків з кредиторами за вказане майно [2]. Зустрічається думка, що тлумачення іпотеки як застави нерухомого майна для забезпечення кредиту є вузьким, оскільки, по-перше, не розкриває суті іпотеки як речового права на задоволення вимог коштом предмета іпотеки, по-друге, обмежує використання іпотеки лише кредитними відносинами [13];

2) *Іпотека як самостійний різновид забезпечення виконання зобов'язань.* Такий підхід теж є досить поширеним [11; 14; 15]. Законодавче підґрунтя для його існування надає безпосередньо Закон України «Про іпотеку», відповідно до якого іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким 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 у порядку, встановленому цим Законом [16];

3) *Іпотека як обтяження прав на землю.* До цього земельно-правового підходу значно менше доктринальної уваги, однак це не знижує його цінності. Так, Н. В. Грищук, наприклад, визначає іпотеку як «передбачене законом на певний строк обтяження земельної ділянки та інших пов'язаних із нею об'єктів, які залишаються у володінні та користуванні іпотекодавця або уповноваженої третьої особи, що надає у визначених законом випадках іпотекодержателю право їх реалізації з метою задоволення вимог щодо земельної ділянки» [17]. Справді, класифікуючи обтяження прав на земельні ділянки, О. О. Хотько поділяє такі обмеження за правовими формами на: земельний сервітут, іпотеку, ренту [18];

4) *Іпотека як обмеження прав на землю.* Значно рідше у спеціальній літературі можна зустріти думку про те, що іпотека є обмеженням права власності. Так, Ю. В. Шевцова пише про те, що застава є обмеженням права власності заставодавця на земельну ділянку, яке встановлюється на підставі договору або в силу закону, та полягає у забороні землевласнику здійснювати правомочність щодо розпорядження земельною ділянкою без згоди заставодержателя [19]. Розвиває цю думку І. В. Мироненко під час дослідження обмежень, які охороняють приватний інтерес. Приклад останніх, на думку вченого, це обмеження, які випливають із укладеного договору іпотеки земельної ділянки. Таке обмеження на себе встановлює власник, який передав свою ділянку в іпо-

теку. У науковій літературі таке обмеження прийнято називати «самообмеженням» [20].

Проаналізувавши думки, висловлені вченими, та згрупувавши їх у вищевиділені чотири наукові підходи, можна дійти певних висновків та навести деякі міркування.

По-перше, іпотеку дійсно недоречно визначати виключно через поняття застави, оскільки іпотечний механізм настільки розвинувся, обріс додатковими особливостями, що з часом з'явилося багато правових відмінностей між поняттям іпотеки та застави. Тобто певна частина поняття іпотеки вже не вміщується до традиційного розуміння застави. Саме тому його вже важко втиснути у «прокрустове ложе» звичайної застави – такі спроби виглядають штучним спрощенням реальної ситуації. При цьому відмовити повністю в «заставних коренях» іпотеки теж неможливо, оскільки це буде ігноруванням очевидної схожості та історично-правової спільної долі. Саме тому, враховуючи ці міркування, іпотеку слід визначати як особливий різновид застави.

По-друге, земельна іпотека є різновидом іпотеки як загального поняття. Так, іпотека вже давно являє собою неоднорідне правове явище: через особливу цінність своїх предметів та високе значення у суспільстві, іпотека розвинулася до «системи в системі», поєднуючи специфічне правове регулювання окремих об'єктів – земельних ділянок, прав на них, будівель та споруд, космічних об'єктів тощо. При цьому можна простежити тенденцію особливого розвитку земельного різновиду іпотеки, який є найбільш специфічним та ускладненим еколого-правовим, соціально-правовим та економіко-правовим значенням землі.

По-третє, варто більш детально зупинитися на категоріях обмеження та обтяження у земельному праві. Розмежуванню цих понять приділяється багато уваги у доктрині [21; 22], тому ми застосуємо найбільш узагальнену та визнану формулу розмежування цих понять. Так, обтяженнями є будь-які права на земельні ділянки речового характеру, окрім права власності, в той час як обмеження – це звуження меж суб'єктивного права, яке не впливає із прав інших осіб. Обмеження права власності на земельну ді-

лянку стосуються суб'єкта права і спрямовані на вчинення землевласником дій або утримання від них на користь третіх осіб. Натомість, обтяження стосуються земельної ділянки як об'єкта права та поєднуються з правами третіх осіб, що перешкоджає власникові вільно здійснювати свою правомочність щодо неї [23].

Якщо застосувати таке концептуальне бачення співвідношення земельно-правових обмежень та обтяжень до іпотечного механізму, то варто наголосити на такому:

- іпотека, безумовно, є обтяженням прав на земельну ділянку, оскільки це прямо передбачено у законодавстві, крім того вона повністю відповідає цьому визначенню за своєю сутністю;

- іпотека сама по собі не є обмеженням прав власника земельної ділянки, оскільки відповідно до законодавства предмет іпотеки залишається в його користуванні;

- іпотека може супроводжуватися обмеженням прав власника, якщо сторони про це домовилися, і власник добровільно взяв на себе певні додаткові обмеження (наприклад, протягом дії іпотечного договору він не має права висаджувати рис на цій земельній ділянці тощо).

Як помітно з проведеної першої частини аналізу поняття іпотеки, центральним елементом, що обумовлює її правові особливості, є її первинний матеріальний об'єкт. Так, особливість земельної іпотеки сконцентрована в її специфічному предметі – земельній ділянці та правах на неї. Законом виокремлено кілька загальних вимог до предмета іпотеки:

- *нерухомість* (визначення нерухомості як «об'єкта, розташованого на земельній ділянці і невід'ємно пов'язаного з нею, переміщення якого є неможливим без його знецінення та зміни його призначення» експерти розуміють як наявність двох обов'язкових критеріїв – фізичного і юридичного – яким повинен відповідати об'єкт [24]. При цьому нерозривність фізичного зв'язку об'єкта із землею потрібно розуміти, як запоруку його тривалого існування та збереження цілісних характеристик. Нерухоме майно буває фізичним та фікційним – останнє Ю. Є. Ходико визначає як «квазінерухомість» [25],

тобто рухомі речі, на які поширено режим нерухомості;

- *належність на праві власності або на праві господарського відання* (нерухоме майно належить іпотекодавцю на праві власності або на праві господарського відання, якщо іпотекодавцем є державне або комунальне підприємство, установа чи організація. У літературі тривала досить жвава дискусія щодо необхідності та доцільності включення державних та комунальних земель до кола потенційних предметів іпотеки [26; 27; 28], однак законодавець вирішив це питання досить ліберально);

- *оборотоzdатність* (нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення. Така вимога є цілком виправданою, оскільки без можливості забезпечити дієве стягнення та продаж предмета іпотеки, втрачається сенс такого правового механізму);

- *реєстрація як окремого об'єкту права* (хоча загальне правило досить однозначне: нерухоме майно має бути зареєстроване у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, - однак при цьому існує потенційна можливість виключення, адже норма закінчується словами «якщо інше не встановлено цим Законом». Найчастіше дискусія ведеться щодо можливості передати в іпотеку частину земельної ділянки або долю в праві власності. Щодо першого проблемного питання думається, що частина земельної ділянки не може бути предметом іпотеки, оскільки, для того щоб її закласти, її необхідно індивідуалізувати [29], а процесі такої індивідуалізації народжується нова земельна ділянка як новий об'єкт права. Щодо другого питання, як пише Н. І. Креснікова, іпотека земельної частки, яка не виділена на місцевості і не перетворена в земельну ділянку, неможлива. За великим рахунком у земельному пайовику ніякої конкретної землі не існує, а є лише визнані законом його права в загальній земельній нерухомості, на які не можна звернути стягнення за заставним зобов'язанням [30].

Відносно предмета земельної іпотеки загальні вимоги мають виключення та уточ-

нення. Наприклад, земельна іпотека ґрунтується не лише на праві власності. Так, її предметом можуть бути і право оренди земельної ділянки, і право емфітевзису, і право суперфіцію. Крім того, на можливість стати предметом іпотеки впливає правовий режим відповідної земельної ділянки. Наприклад, далеко не усі земельні ділянки можуть бути включені до ринкового обігу через особливості свого правового режиму.

### **Висновки та пропозиції**

Отже, на підставі проведеного теоретико-практичного аналізу було виділено чотири наукові підходи до визначення іпотеки землі: 1) іпотека як застава; 2) іпотека як самостійний вид забезпечення зобов'язання; 3) іпотека як обтяження прав на землю; 4) іпотека як обмеження права власності. За результатами комплексного підходу до виявлення юридичної природи іпотеки землі було сформульовано пропозицію щодо її земельно-правової дефініції. Так, іпотека землі – це двохфазна система речових та зобов'язальних правовідносин, спрямованих на заставне забезпечення виконання зобов'язань між кредитором та боржником шляхом накладення обтяження на предмет такої іпотеки – земельну ділянку та/або права на неї.

### **Література**

1. Замалеєв Р. Р. Правовое регулирование ипотеки (залога) земельных участков: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук 12.00.06, 12.00.03. Москва, 2008. 32 с.
2. Кізлова О. С. Іпотека ЄМК за законодавством України. *Актуальні проблеми держави і права*. 2007. Вип. 33. С. 157 – 163.
3. Журавель А. В. Розвиток інституту іпотеки в Україні: історичний досвід, проблеми та перспективи: автореф. дис. .. канд. юрид. наук 12.00.01. Харків, 2009. 20 с.
4. Геєнко М. М. Земельна іпотека в аграрному виробництві: автореф. дис. ... канд. екон. наук 08.04.01. Дніпропетровськ, 2006. 20 с.
5. Цвігун І. М. Цивільно-правове регулювання іпотеки земельної ділянки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук 12.00.03. Тернопіль, 2019. 20 с.

6. Груздев Ю. В. Проблеми розвитку земельно-іпотечного кредитування сільського господарства України. *Сталий розвиток економіки*. 2014. № 3. С. 253 – 258.
7. Малий В. Ю. Правове регулювання іпотеки землі в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук 12.00.06. Київ, 2007. 20 с.
8. Стратійчук В. В. Іпотека в цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук (доктора філософії) 12.00.03. Київ, 2017. 216 с.
9. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст. 356.
10. Про заставу: Закон України від 02.10.1992 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 47. Ст. 642.
11. Другак В. М., Поліщук В. Г. Економічна сутність земельної іпотеки на засадах ринку права оренди землі. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2014. № 1-2. С. 31 – 39.
12. Юргелевич С. Деякі порівняльні аспекти зарубіжного іпотечного законодавства та проекту Закону України «Про іпотеку». *Українське комерційне право*. 2002. № 2. С. 39 – 47.
13. Колединцев А. В. Сутність та значення іпотеки як складової частини системи приватного права. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2017. № 1. Т. 1. С. 33 – 36.
14. Другова В. А. Договір іпотеки за цивільним законодавством України: автореф. дис. .... канд. юрид. наук 12.00.03. Київ, 2010. 18 с.
15. Завидівська О. І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки. *Регіональна економіка*. 2011. № 3. С. 114 – 121.
16. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.
17. Грищук Н. В. Правове регулювання іпотеки землі за законодавством України та ФРН: порівняльно-правовий аналіз: автореф. дис. ... канд. юрид. наук 12.00.06. Київ, 2007. 21 с.
18. Хотько О. А. О видах обременений прав на земельные участки. *Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських правовідносин*: зб. тез Міжнар. наук.-практ. конф. (Хмельницький, 17-18 травня 2013 року). Хмельницький, 2013. С. 272 – 274.
19. Шевцова Ю. В. Правове регулювання земельних заставних відносин в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук 12.00.06. Київ, 2008. 18 с.
20. Мироненко І. В. Види обмежень права власності на землю. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2008. Вип. 20. С. 107 – 111.
21. Мірошніченко А. М. Земельне право України: Підручник. – К.: Алерта; Центр учбової літератури, 2011. 680 с.
22. Погрібний О. О., Каракаш І. І. Земельне право України. Київ: Істина, 2009. 2-ге вид. 600 с.
23. Чопчик Х. В. Відмежування обмеження та обтяження прав на землю. *Λ'ΟΓΟΣ. ONLINE*. 2020. <https://www.ukrlogos.in.ua/10.11232-2663-4139.16.45.html>
24. Гридзук Д. М., Олійник В. О. Іпотека у кредитуванні: практичні аспекти. К.: А.С.К., 2006. 464 с.
25. Ходико Ю. Є. Об'єкт іпотечного правовідношення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук 12.00.03. Харків, 2011. 20 с.
26. Грузицкий Ю. Л. Ипотечный кредит в Великом княжестве Литовском. *Белорусский экономический журнал*. 2009. № 3. С. 103 – 111.
27. Луць В., Лапечук П., Попович Т. Застава земельних ділянок: особливості договірних правовідносин. *Юридична Україна*. 2010. № 4. С. 4 – 10.
28. Моисеев М. Н. Правовые проблемы залога земельных участков в Российской Федерации: автореф. дисс. .... канд. юрид. наук 12.00.03. Волгоград, 2006. 24 с.
29. Кокоева Л. Т., Дзускаев Т. В. Вопросы совершенствования правового регулирования залога земельных участков. *Законность и правопорядок в современном обществе*. 2016. № 29. С. 65 – 69.
30. Кресникова Н. И. Ипотечное кредитование под залог земель сельскохозяйственного назначения. *Деньги и кредит*. 2009. № 4. С. 25 – 36.

*Dmitry Tambovtsev,  
graduate student of the Department of Agrarian,  
Land and Environmental Law National University  
"Odessa Law Academy"*

**LAND LEGAL DEFINITION OF  
MORTGAGE**

Despite the fact that the origin of the mortgage took place in ancient Greece, this legal institution proved to be extremely useful, and therefore invariably accompanies mankind to this day. At the same time, the evolution of land mortgages continues, and it is very important now to monitor these processes in modern conditions, to determine their current specifics, to model the best ways to improve these relations in the future. One of the important areas that require the attention of legal science can be considered the formation of the land-legal essence of the mortgage under modern law and legislation.

The central element that determines its legal features is its primary material object. Thus, the peculiarity of the land mortgage is concentrated in its specific subject - land and rights to it. The law sets out several general require-

ments for the subject of the mortgage: real estate, turnover, ownership or ownership, registration as a real estate. Regarding the subject of the land mortgage, the general requirements have exceptions and clarifications that follow from the legal regime of the land plot.

Based on the theoretical and practical analysis, four scientific approaches to determining the mortgage of land were identified: 1) mortgage as collateral; 2) mortgage as an independent type of collateral; 3) mortgage as an encumbrance of land rights; 4) mortgage as a restriction of property rights. Based on the results of a comprehensive approach to identifying the legal nature of land mortgages, a proposal was formulated for its land-legal definition. Thus, a land mortgage is a two-phase system of real and obligatory legal relations aimed at securing the fulfillment of obligations between the creditor and the debtor by imposing an encumbrance on the subject of such a mortgage - land and / or rights to it.

**Key words:** mortgage, pledge, land mortgage, land plot, encumbrance of land rights, ensuring fulfillment of obligations