# ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ: ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ

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

***УДК 347.27***
***DOI 10.32782/NP.2021.2.28***

*У статті досліджуються питання щодо звернення стягнення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. У результаті проведеного дослідження було сформульовано деякі висновки. По-перше, зміни земельного та іпотечного законодавства тяжіють до втрати положень, які враховують специфіку сільськогосподарського виробництва. По-друге, особливості аграрної іпотеки (іпотеки земельних ділянок сільськогосподарського призначення) за чинним законодавством полягає в такому: а) у відсутності вибору іпотекодержателем способів кінцевого задоволення своїх вимог у випадку порушення боржником зобов'язань – лише шляхом продажу земельних ділянок на електронному аукціоні; б) в обмеженому колі можливих покупців такої земельної ділянки; в) у покладенні на іпотекодержателя як на тимчасового власника обов'язків щодо дотримання переважних прав осіб щодо купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка є предметом іпотеки. По-третє, введення до земельного законодавства юридичної конструкції тимчасового власника формує фактично два шляхи звернення стягнення на такий предмет іпотеки: 1) банк стає власником та протягом двох років відчужує цю ділянку від свого імені як власник; 2) звернення стягнення відбувається без набуття банком права власності на таку ділянку. Виявлена прогресивність оновленого земельного законодавства не кореспондується зі спеціальним іпотечним законом. Проведене дослідження та системний аналіз норм законодавства, які регулюють іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, вказують на чергову хвилю неузгодженостей, що виникли внаслідок автономного реформування ЗК України та Закону України «Про іпотеку», а також у результаті критичної відсутності системного концептуального обґрунтування нормотворчих дій.*

*Ключові слова: іпотека, іпотека землі, аграрна іпотека, іпотека земель сільськогосподарського призначення, застава земель*

**Постановка проблеми**

Земельне законодавство протягом останніх кількох років стрімко та суттєво змінилося. Мова йде не лише про скасування мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, але й про системну трансформацію земельних правовідносин у багатьох напрямах. Наукове осмислення цих законотворчих процесів та практична апробація таких змін потребують часу та зусиль. Однак ринковий обіг, розвиток бізнесу і тотальна потреба виходити із кризової економічної ситуації особливо актуалізують деякі напрямки. Зокрема, на часі чергова актуалізація іпотечних відносин, які протягом довгого періоду не могли вільно розвиватися, адже були затиснуті у жорсткі обмеження земельного законодавства. Реформування останнього має вдихнути життя у аграрну іпотеку, однак чи це відбудеться? Так, цілу низку питань викликає проблема звернення стягнення на земельні ділянки сільськогосподарського при-

значення. Ця складова частина правового механізму аграрної іпотеки надзвичайно важлива, оскільки саме на цьому етапі розвитку іпотечних правовідносин необхідно зберегти хиткий баланс прав та інтересів усіх зацікавлених сторін, ураховуючи норми іпотечного, земельного та цивільного законодавства.

**Стан дослідження проблеми**

Іпотека земельних ділянок сільськогосподарського призначення цікавила багатьох учених – представників цивільного, земельного та господарського права. Окремі думки щодо правових проблем такого різновиду висловлювалися у працях А. А. Герц, Х. А. Григор'євої, Н. В. Грищук, В. А. Другової, М. М. Дякович, А. В. Журавель, І. І. Каракаша, Н. М. Квіт, О. С. Кізлової, І. О. Костяшкіна, П. Ф. Кулинича, 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 (Глотової), Т. Є. Харитонової, Ю. Є. Ходико, А. Р. Чанишевої, І. М. Цвігун, Ю. В. Шевцової, М. В. Шульги та інших. Наукові здобутки цих та інших учених сформували міцну теоретичну основу вивчення складних аграрно-іпотечних відносин. Однак зміни законодавчих засад та поява нових теоретичних конструкцій вимагає проведення актуального дослідження правових проблем звернення стягнення на земельну ділянку сільськогосподарського призначення як на предмет іпотеки.

**Мета і завдання дослідження**

Метою цієї статті є виявлення правових особливостей звернення стягнення на земельну ділянку сільськогосподарського призначення іпотекодержателем та визначення шляхів удосконалення законодавчих засад такого стягнення. Завданнями цієї статті слід назвати такі: а) виявлення специфічних особливостей процедури стягнення земельної ділянки сільськогосподарського призначення за іпотечним та земельним законодавством; б) розкриття специфіки реалізації переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення у випадку звернення стягнення на неї з боку іпотекодержателя; в) формулювання пропозицій щодо удосконалення правового забезпечення аналізованих суспільних відносин.

**Виклад основного матеріалу**

За загальним правилом, звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя. Згідно зі ст. 15 Закону України «Про іпотеку» реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на електронному аукціоні.

Отже, головними законодавчими вимогами є: по-перше, реалізація земельних ділянок на електронних аукціонах; по-друге, відчуження таких земельних ділянок має відбуватися із дотриманням правил, встановлених ЗК України.

Законодавець передбачає три основні шляхи (способи) задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки:

-набуття іпотекодержателем права власності на таке майно;

-продаж предмета іпотеки третій особі;

-продаж предмета іпотеки на електронному аукціоні.

Системне вивчення законодавства вказує на те, що не уся зазначена палітра можливих способів задоволення вимог іпотекодержателя за рахунок предмета іпотеки доступна у випадку, якщо предметом такої іпотеки виступає земельна ділянка сільськогосподарського призначення. Проаналізуємо послідовно кожен спосіб через призму аграрної іпотеки:

*1) набуття предмета іпотеки у власність іпотекодержателем*. Протягом тривалої дії мораторію на відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення в Україні бізнес намагався віднайти юридичні шляхи легалізації окремих іпотечних операцій із такими земельними ділянками. Зокрема, були спроби знайти шпарини у законодавчому регулюванні способів задоволення вимог кредитора.

Так, оскільки відчуження підмораторної земельної ділянки з метою повернення грошей за іпотечним договором було заблоковано, банки робили спроби визнавати право власності на такі земельні ділянки за собою. Очевидно, вони планували сформувати певний обсяг власних земель сільськогосподарського призначення та реалізувати їх із відкриттям ринку. Судові приклади такого визнання добре проаналізовані М. В. Антонюком та О. Є. Сидорчук у спільній статті [1]. Зокрема, учені описали кілька цікавих справ, які ілюструють дану проблему.

Так, згідно з рішенням Господарського суду міста Києва від 10.02.2016 року у справі № 910/28668/15 за позовом ПАТ «Акціонерний комерційний промислово-інвестиційний банк» до ТОВ «Березова Роща» про стягання заборгованості за кредитним договором та звернення стягнення на нерухоме майно, що є предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору, позов задоволено повністю та звернуто стягнення на нерухоме майно (земельні ділянки сільськогосподарського призначення) шляхом визнання за банком права власності на земельні ділянки, серед яких була земельна ділянка сільськогосподарського призначення (для ведення особистого селянського господарства). Обґрунтовуючи своє рішення, суд зазначив, що відповідно до законодавства у разі задоволення позову про звернення стягнення на предмет забезпечувального обтяження суд може обрати один із способів звернення стягнення, обраний обтяжувачем на власний розсуд, зокрема, шляхом отримання предмету застави у власність заставодержателя (Постанова Верховного Суду України від 26.12.2011 №4/1). Відповідно до висновків Верховного Суду України, викладених у постанові № 6-124цс13 від 11.12.2013р., виходячи з положень ч. 2 ст. 16 ЦК України, ч. 3 ст. 33, ст. 36, ч. 1 ст. 37 Закону України «Про іпотеку», не виключається можливість звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань за рішенням суду, оскільки цими нормами передбачено задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, яке ототожнюється зі способом звернення стягнення, якщо такий спосіб передбачено іпотечним договором. Умовами іпотечного договору (п. 5.1, п.5.2) звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється за вибором іпотекодержателя, саме тому суд вважає обґрунтованими вимоги позивача про звернення стягнення на предмет іпотеки за іпотечним договором в рахунок погашення заборгованості, що виникла у відповідача, шляхом визнання права власності на предмет іпотеки за ПАТ «Акціонерний комерційний промислово-інвестиційний банк» [2]. Фактично, Господарський суд міста Києва нівелював норми щодо особливості звернення на предмет іпотеки, яким є земельна ділянка сільськогосподарського призначення [1].

Розповсюдження цієї правової проблеми підтверджується ще одним прикладом. Так, у справі №910/23568/15 того ж Господарського суду міста Києва, за наслідками розгляду якої було прийняте рішення від 01.12.2015 року, було звернуто стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття права власності ПАТ «Міський комерційний банк» на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, при чому суд першої інстанції чітко прописав, що спірні земельні ділянки належать до земель сільськогосподарського призначення (для ведення садівництва). Судом було зазначено, що «Позивач правомірно реалізував передбачене ч. 3 ст. 33 та ст.ст. 36, 37 Закону України «Про іпотеку» право на позасудове звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом набуття його у власність в рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань за рішенням суду, оскільки цими нормами передбачено задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, яке ототожнюється зі способом звернення стягнення, якщо такий спосіб передбачено іпотечним договором» [3].

Ми погоджуємося із думкою М. В. Антонюка та О. Є. Сидорчук про те, що аналізовані судові рішення з огляду на діюче

на той час законодавство були незаконними. Чинне на даний момент законодавство розглядає ці юридичні дії (визнання за банком – іпотекодержателем права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення) не як самостійний спосіб задоволення його вимог, а скоріше як необхідну технічну передумову для подальшої зручної реалізації відповідної ділянки з метою отримати грошове задоволення вимог кредитора. Зокрема, така модель закріплена у оновленій редакції ст. 130 ЗК України, в якій прямо зазначається, що банками може набуватися право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у випадку звернення стягнення на них як на предмет застави. Однак виходячи із подальшого аналізу цієї норми стає остаточно зрозуміло, що це не може бути самостійним способом задоволення вимог банку, оскільки він імперативно зобов'язується відчужити таку земельну ділянку протягом 2 років;

*2) продаж іпотекодержателем предмета аграрної іпотеки третій особі* як окремий спосіб задоволення вимог кредитора теж юридично неможливий. Це пояснюється прямою вказівкою ст. 15 Закону України «Про іпотеку», яка встановлює, що реалізація земельної ділянки сільськогосподарського призначення відбувається шляхом електронного аукціону. Така норма виключає право банку самостійно обрати конкретного покупця такого предмета аграрної іпотеки;

*3) продаж іпотекодержателем предмета аграрної іпотеки на електронних аукціонах* – за результатами комплексного аналізу реформованого законодавства виявляється єдиним можливим способом задоволення вимог банку як кредитора в аграрній іпотеці. При цьому слід звернути увагу на те, що Законом України «Про внесення змін до деяких законів України щодо усунення розбіжностей та осучаснення реалізації майна в іпотеці та виконавчому провадженні» від 16.07.2021 року [4] було суттєво оновлено процедуру проведення торгів, зокрема переведено таку процедуру в он-лайн режим з урахуванням відповідних особливостей. У рамках нашого дослідження нас особливо цікавить той факт, що ЗК України теж було осучаснено у напрямі запровадження електронних земельних аукціонів. На практиці неодмінно виникне питання щодо співвідношення відповідних процедурних правил іпотечного та земельного законів, тому спробуємо детальніше розібратися.

Так, ст. 135 ЗК України закріплює, що порядок проведення земельних торгів, визначений цим Кодексом, є обов'язковим у разі, якщо на земельних торгах здійснюється продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності. Саме тому, на нашу думку, у випадку реалізації предмета аграрної іпотеки – земельної ділянки сільськогосподарського призначення – процедурні особливості організації такого електронного аукціону мають регламентуватися відповідно до норм ЗК України.

Окрім цього, на банк як продавця та організатора земельних торгів у вигляді електронного аукціону додатково покладається зобов'язання щодо дотримання вимог законодавства про переважні права деяких суб'єктів. Цим фактом процедура реалізації предмета аграрної іпотеки ускладнюється ще більше, зокрема тому що знову постає необхідність врахування та узгодження норм іпотечного та земельного законодавства.

По-перше, процедурні правила щодо дотримання переважних прав, викладені у ст. 38 Закону України «Про іпотеку», не застосовуються до відносин в аграрній іпотеці, оскільки ця стаття регулює той спосіб задоволення вимог кредитора, який не може бути використаний щодо аграрної іпотеки (йдеться про продаж земельної ділянки конкретній третій особі). Інших положень про дотримання переважних прав під час процедури реалізації предмета іпотеки спеціальний Закон не містить.

По-друге, саме у зв'язку із вищезазначеним «мовчанням» іпотечного закону виникає потреба визначити вимоги земельного законодавства з цього приводу. Слід підкреслити, що протягом кількох років реформування земельного законодавства інститут переважних прав значно розви-

нувся, і ці процеси ще чекають свого більш детального науково-практичного осмислення. У рамках нашого дослідження нас цікавлять кілька важливих аспектів:

а) *коло осіб*, яким законодавець надає переважне право на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення, змінене та наразі складається із:

- у першу чергу – особи, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення, якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

- у другу чергу – орендаря земельної ділянки [5].

б) переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення внаслідок останніх змін законодавства набуло не лише ознак традиційної *речевості* (міцний зв'язок із річчю, державна реєстрація як обтяження тощо) – воно набуло ще й можливість обмеженого обігу. Так, якщо відповідно до закону суб'єкт переважного права сам не може придбати у власність таку земельну ділянку, він має право передати своє переважне право іншій особі. Таким чином, у нас виникає порівняно складна конструкція, яка обтяжує процедуру реалізації предмета аграрної іпотеки банком;

в) утім, переважне право не дає певних цінових привілеїв – реалізація суб'єктом свого переважного права залежить від його можливості та бажання заплатити найвищу цінову пропозицію, зафіксовану на електронному аукціоні;

г) на банк, як на тимчасового власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, покладаються вимоги щодо дотримання особливих процедур по попередженню осіб, яким належить переважне право купівлі предмета аграрної іпотеки. З цього приводу ЗК України містить кілька важливих правил щодо строків. Так, відповідно до ч. 3 ст. 130-1 ЗК України передбачається, що за наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення її власник зобов'язаний не пізніш як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. При цьому ця ж стаття містить продовження: у разі якщо продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється не на земельних торгах, заява про державну реєстрацію такого наміру подається нотаріусу у визначений цією частиною строк. Тобто за логікою ст. 130-1 ЗК України продавець земельної ділянки має заявити про свій намір ініціювати продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення як мінімум за 2 місяці до укладення договору.

Однак при цьому дане правило не зовсім узгоджується із положеннями ст. 135 ЗК України, яка встановлює обов'язок організатора земельних торгів з продажу земельної ділянки (тобто того ж власника – банк) письмово повідомити про проведення таких торгів суб'єкта переважного права на її купівлю не пізніше ніж за 30 календарних днів до дня проведення земельних торгів.

Виходить, що у розрізі аграрної іпотеки тимчасовий власник – банк зобов'язується за два місяці зареєструвати свій намір продати таку ділянку, а за 30 днів письмово повідомити безпосередньо суб'єкта переважного права про проведення аукціону. На нашу думку, відносно аграрної іпотеки перша з цих дій повідомного характеру є зайвою, оскільки в силу прямих приписів законодавства усім зацікавленим суб'єктам зрозуміло, що банк є тимчасовим власником, який зобов'язується провести відчуження цієї земельної ділянки протягом двох років з моменту набуття права власності на неї. Це означає, що усі суб'єкти переважного права апріорі розуміють, що відчуження відбудеться у ці строки та очі-

кують лише на повідомлення про конкретну дату аукціону.

Для реалізації свого переважного права суб'єкт має: а) виконати усі вимоги, що висуваються до учасника електронного земельного аукціону; б) погодитися на сплату найвищої зафіксованої цінової пропозиції; в) вчасно сплатити відповідну суму після завершення аукціону.

Як помітно з проведеного аналізу, із вітчизняного іпотечного та земельного законодавства були вилучені норми, які враховували специфіку сільськогосподарського виробництва. Рафінування законодавства у такий спосіб призвело до того, що започаткування ринку земель сільськогосподарського призначення відбувається на таких правових умовах, які остаточно підтверджують, що земля – це перш за все товар, і тільки потім – основне національне багатство, яке перебуває під особливою охороною держави [6, с. 285]. Це породжує серйозне питання щодо відповідності такого реформування конституційним засадам.

Між тим, урахування специфіки сільського господарства під час врегулювання аграрно-іпотечних відносин надзвичайно важливе. Зокрема, учені неодноразово наголошували на позитивному досвіді інших країн, які встановлюють пряму заборону здійснення стягнення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення до спливу строку сільськогосподарських робіт з урахуванням часу, необхідного для реалізації виробленої продукції [7; 8]. Запровадження подібного положення в українському законодавстві, на думку Н. В. Рев'юк, сприятиме попередженню випадків доведення сільськогосподарських підприємств до передчасного банкрутства та надаватиме фермеру на термін реалізації сільськогосподарської продукції відстрочку, тобто можливість виконати належним чином господарське зобов'язання [9].

Слід зазначити, що за відсутності відповідних норм у законодавстві під час вирішення іпотечних спорів специфіка агровиробництва подекуди враховується судами. Наприклад, у постанові Вищого господарського суду України від 22 червня 2010 року у справі № 30/156 зазначалося, що «враховуючи ситуацію, яка склалася в сільському господарстві через економічну кризу, що потягло важкий фінансовий стан підприємства, суд апеляційної інстанції дійшов правильного висновку про задоволення клопотання ТОВ «Донецьк-Агропродукт» та відстрочив виконання рішення суду щодо стягнення заявлених позивачем сум боргу до 01.10.2010 року» [10]. Отже, за відсутності прямих вказівок іпотечного та земельного законодавства судові органи виконують на власний розсуд невластиві їм агропротекційні функції, однак такий підхід є диспозитивним, а значить не забезпечує належного ступеня гарантування дотримання інтересів сільськогосподарських виробників.

**Висновки та пропозиції**

Отже, у результаті проведеного дослідження можна сформулювати деякі висновки.

По-перше, зміни земельного та іпотечного законодавства тяжіють до втрати положень, які враховують специфіку сільськогосподарського виробництва, що, безсумнівно, негативно впливатиме на правову охорону таких земель та збереження аграрного виробництва.

По-друге, специфічність аграрної іпотеки (іпотеки земельних ділянок сільськогосподарського призначення) за чинним законодавством полягає в такому: а) у відсутності вибору іпотекодержателем способів кінцевого задоволення своїх вимог у випадку порушення боржником зобов'язань – лише шляхом продажу земельних ділянок на електронному аукціоні; б) в обмеженому колі можливих покупців такої земельної ділянки (за вимогами ст. 130 ЗК України); в) у покладенні на іпотекодержателя як на тимчасового власника обов'язків щодо дотримання переважних прав осіб щодо купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка є предметом іпотеки.

По-третє, введення до земельного законодавства юридичної конструкції тимчасового власника (відповідно до якої банк як іпотекодержатель у випадку невико-

нання зобов'язань боржником має право стати власником такої земельної ділянки сільськогосподарського призначення, але за умови її відчуження протягом двох років) формує фактично два шляхи звернення стягнення на такий предмет іпотеки: 1) банк стає власником та протягом двох років відчужує цю ділянку від свого імені як власник; 2) звернення стягнення відбувається без набуття банком права власності на таку ділянку.

Виявлено, що вказана прогресивність земельного законодавства не кореспондується зі спеціальним іпотечним законом, оскільки аналіз його положень демонструє, що: а) Закон «Про іпотеку» не передбачає подібної конструкції тимчасового власника, яка втілена у ст. 130 ЗК України; б) Законом «Про іпотеку» сформовано загальну правову модель, відповідно до якої реалізації предмета іпотеки на електронному аукціоні відбувається у рамках виконавчого провадження (у результаті винесення відповідного судового рішення чи виконавчого напису нотаріуса). Це змушуватиме іпотекодержателя реалізовувати земельну ділянку вже поза рамками іпотечного законодавства.

Отже, проведене дослідження та системний аналіз норм законодавства, які регулюють іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, вказують на чергову хвилю неузгодженостей, що виникли внаслідок автономного реформування ЗК України та Закону України «Про іпотеку», а також у результаті критичної відсутності системного концептуального обґрунтування нормотворчих дій.

**Література**

1. Антонюк М. В., Сидорчук О. Є. Правові особливості проведення процедури звернення стягнення на земельні ділянки та права на них. *Правові горизонти*. 2018. Вип. 10 (23). С. 39 – 45.

2. Рішення Господарського суду міста Києва від 10.02.2016 року в справі №910/28668/15. URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/55695571

3. Рішення Господарського суду міста Києва від 01.12.2015 року в справі №910/23568/15 URL: http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54166578

4. Про внесення змін до деяких законів України щодо усунення розбіжностей та осучаснення реалізації майна в іпотеці та виконавчому провадженні: Закон України від 16.07.2021 року. *Офіційний вісник України*. 2021. № 64. Стор. 47. Ст. 4013.

5. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.

6. Суєтнов Є. П. Правові проблеми впровадження екосистемного підходу в умовах сучасної земельної реформи. *Актуальні правові проблеми земельних, аграрних та екологічних відносин в умовах сучасної земельної реформи*: матеріали Міжнарод. наук.-практ. конф. (Харків, 22 травня 2020 року). Харків, 2020. С. 285 – 288.

7. Буркова Л. Н. Залог земель сельскохозяйственного назначения: проблемы правового регулирования. *Вестник Адыгейского государственного университета*. Серия 1: Регионоведение: философия, история, социология, юриспруденция, политология, культурология. 2007. №1. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/zalog-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-problemy-pravovogo-regulirovaniya

8. Ивасенко А. Г., Никонова Я. И. Современное состояние нормативной правовой базы земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве. *ГЕО-Сибирь-2008*. Т.2. Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью. Ч 2: сб. матер. IV Междунар. научн. конгресса «ГЕО-Сибирь-2008», 22-24 апреля 2008 г., Новосибирск. - Новосибирск: СГГА, 2008.

9. Рев'юк Н. В. Іпотека як господарсько-правова конструкція залучення інвестицій в економіку: дис. … канд. юрид. наук 12.00.04. Донецьк, 2006. 180 с.

10. Постанова Вищого господарського суду України від 22 червня 2010 року у справі № 30/156. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/10591591

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

**FORECLOSURE ON AGRICULTURAL LAND AS A MORTGAGE: A LEGAL ANALYSIS**

The article examines the issues of foreclosure on agricultural land. As a result of the study, some conclusions were drawn. First, changes in land and mortgage legislation lead to the loss of provisions that take into account the specifics of agricultural production. Second, the specificity of agricultural mortgages (mortgages of agricultural land) under current law is as follows: b) in a limited circle of possible buyers of such land; c) in imposing on the mortgagee as a temporary owner of obligations to comply with the preemptive rights of persons to purchase agricultural land, which is the subject of the mortgage. Third, the introduction into the land legislation of the legal structure of the temporary owner actually forms two ways of foreclosure on the following subject of the mortgage: 1) the bank becomes the owner and within two years alienates this area on its own behalf as the owner; 2) foreclosure occurs without the bank acquiring ownership of such a plot. It was found that the progressiveness of the updated land legislation does not correspond to the special mortgage law. The study and systematic analysis of the legislation governing agricultural mortgages indicate another wave of inconsistencies arising from the autonomous reform of the Land Code of Ukraine and the Law of Ukraine "On Mortgage", as well as the critical lack of systematic conceptual justification of rule-making actions.

***Keywords:*** mortgage, land mortgage, agricultural mortgage, agricultural land mortgage, land pledge