

ПЕРІОДИЗАЦІЯ РОЗВИТКУ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ У СФЕРІ ІПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ПРАВ НА НИХ

ТАМБОВЦЕВ Дмитро - аспірант кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія»
ORCID 0000-0003-3084-2615
DOI 10.32782/LAW.UA.2021.1.27

У статті проаналізовано становлення законодавства у сфері земельної іпотеки. Протягом незалежності України законодавство еволюціонувало та змінювалося з метою формування оптимальної правової моделі відносин застави нерухомого майна. Проте перманентна поява нових факторів та зовнішніх чинників змушує постійно переглядати законодавчі засади іпотеки на предмет їх відповідності, ефективності та сучасності. Так, зняття мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення «вдихає» нове життя в інститут іпотеки, оскільки знімає багаторічний правовий бар'єр для застави тисяч земельних ділянок в Україні. Напередодні нової хвилі розвитку іпотечних відносин постає питання про сучасний стан розвитку відповідного законодавства.

Проведене дослідження дозволяє простежити чітку періодизацію розвитку законодавства у сфері іпотеки земельних ділянок та прав на них. У результаті було виділено п'ять послідовних етапів, кожен з яких характеризується власними правовими характеристиками та відображає специфіку еволюційного розвитку на тому чи іншому відрізку часу. Отже, за результатами дослідження було охарактеризовано такі етапи: 1) етап зародження (1991 – 2002 роки); 2) етап становлення (2003 – 2007 роки); 3) етап першого розширення предмету іпотеки (2008 – 2012 роки); 4) етап стагнації (2013 – 2019 роки); 5) етап другого розширення предмету іпотеки (2020 – донині).

Проведений аналіз дозволяє стверджувати, що на сучасному етапі розвитку земельно-іпотечного законодавства внаслідок створення

сприятливих правових умов відбудеться стрімке кількісне зростання таких правовідносин. Крім того, можна припустити, що очікуваний сплеск земельно-іпотечного кредитування потягне зростання кількості спорів, що висвітлить вузькі місця оновленого законодавства.

Оцінюючи в цілому ретроспективу зародження, становлення та розвитку законодавства у сфері іпотеки земельних ділянок та прав на них в Україні, слід особливо виділити та підкреслити дві загальні наскрізні тенденції, які проходять через усі три аналізовані десятиріччя незалежності: а) перманентне підвищення динамічності законодавчого забезпечення та б) поступове звуження прав власника земельної ділянки у контексті іпотечних відносин.

Ключові слова: іпотека, застава, нерухоме майно, земельні ділянки, земля, права на земельні ділянки

Постановка проблеми

Незважаючи на багатовікову історію іпотеки та її поширення в усьому світі, кілька поколінь юристів та звичайних громадян на момент набуття незалежності України не були достатнім чином знайомі із цим правовим інститутом. Особливо не вистачало практичних знань, оскільки теоретичні засади іпотеки були добре розроблені ще в дореволюційній юридичній науці. Ці обставини обумовили цілком логічний наслідок – зі здобуттям Україною незалежності, що супроводжувалося зміною соціально-економічного укладу, постала необхідність законодавчого забезпечення найбільш по-

трібних ринкових механізмів, у т.ч. інституту іпотеки. Однак ця потреба не задоволена повною мірою навіть тепер – через 30 років. Увесь цей час законодавство еволюціонувало та змінювалося з метою формування оптимальної правової моделі відносин застави нерухомого майна. Проте перманентна поява нових факторів та зовнішніх чинників змушує постійно переглядати законодавчі засади іпотеки на предмет їх відповідності, ефективності та сучасності. Так, зняття мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення «вдихає» нове життя в інститут іпотеки, оскільки знімає багаторічний правовий бар'єр для застави тисяч земельних ділянок в Україні. Напередодні нової хвилі розвитку іпотечних відносин постає питання про сучасний стан розвитку відповідного законодавства. Важливо визначити, на якому етапі свого еволюційного розвитку воно наразі знаходиться та спрогнозувати його перспективи.

Стан дослідження проблеми

Незважаючи на популярність іпотечних відносин у ролі предмета юридичних наукових досліджень, варто наголосити на неминучій актуальності окремих напрямів їх подальшого вивчення. Так, у численних роботах представників цивільного, земельного та господарського права, які досліджували іпотеку (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 (Глозової) Т. Є. Харитонової Ю. Є. Ходико А. Р. Чанишевої І. М. Цвігун М. В. Шульги та інших), закладено міцну теоретичну основу вивчення цих складних суспільних відносин. Однак при цьому, на жаль, відсутні наукові розвідки щодо етапності розвитку вітчизняного законодавства про іпотеку земельних ділянок та прав на них у період незалежності України.

Мета і завдання дослідження

Саме тому метою цієї статті є визначення основних тенденцій становлення та еволю-

ції законодавства незалежної України у сфері земельно-іпотечних відносин на основі періодизації такого розвитку. Завданнями дослідження є: виявлення основних етапів розвитку аналізованого законодавства, висвітлення їх специфічних ознак, обґрунтування перспектив майбутнього розвитку законодавства у сфері земельної іпотеки.

Виклад основного матеріалу

У науковій літературі досить багато уваги присвячено ретроспективному дослідженню становлення іпотечного законодавства. Його корені знаходять не лише в античності, але й у глибокій слов'янській історії [1; 2]. У рамках цього дослідження нас цікавить більш компактний період – з моменту отримання Україною незалежності до сьогодні. Уважний аналіз цього окресленого часового проміжку дає змогу стверджувати про те, що він є неоднорідним та складається із кількох послідовних етапів розвитку законодавства у сфері земельної іпотеки. Спробуємо більш детально охарактеризувати ці етапи.

Етап зародження (1991 – 2002 роки). Цей етап був досить складним, оскільки він припав на період зламу соціально-економічних та політичних систем, на період проведення важких аграрної та земельної реформ, а головне – на період побудови нового українського законодавства, коли нові суспільні відносини виникали щодня, а законодавець не встигав їх якісно та всебічно врегулювати. Важливу роль відіграв Закон «Про власність» 1991 року, який проголосив право приватної власності на землю. Саме у цей період було прийнято (при чому одним з перших законів молодого держави!) Закон України «Про заставу», який став головним спеціальним актом, що врегульовував земельно-іпотечні відносини протягом аналізованого десятиріччя. Основною загальною особливістю цього закону можна вказати його рамковий характер, адже Закон України «Про заставу» не створювався як комплексний правовий акт, а його прийняття мало на меті лише окреслити основні питання, пов'язані з виникненням, припиненням та існуванням застави [3, с. 117].

Важливо, що окремим розділом цього закону було врегульовано правові питан-

ня іпотеки нерухомого майна, і цим самим було закладено фундамент майбутнього іпотечного законодавства. Однак при цьому земельно-іпотечні правовідносини не були специфіковані. Так, Закон України «Про заставу» містив окремі статті, спрямовані на регламентацію особливостей застави будівель, космічних об'єктів, єдиного майнового комплексу тощо, однак спеціальних положень щодо іпотеки земельних ділянок Закон не передбачав.

Чинний на той час ЗК України 1990 року (у редакції 1992 року) теж досить обережно торкався питання земельно-іпотечних відносин. Так, окремих статей, які були би присвячені заставі земельних ділянок (на кшталт сучасної ст. 133 ЗК України) не було. У цей період ЗК 1992 року обмежувався окремими заборонними нормами. Наприклад, було встановлено заборону передавати земельні ділянки у заставу суб'єктам, які не є кредитними установами. Також було встановлено виняток, а саме: звернення стягнення на земельні ділянки не допускалося, окрім якщо вони є об'єктами застави.

Прийняття Закону України «Про заставу» та ЗК України явно було недостатнім для нормального функціонування у практичному полі іпотечних відносин та застосування особливих видів іпотеки [4, с. 10]. Це все вказувало на те, що на етапі зародження законодавства іпотечний механізм дуже обережно та поступово вводився до правової системи. При цьому на тлі консервативного та неспеціалізованого характеру законодавства цього періоду, особливо виділяється активна підзаконна нормотворчість, яка була більш динамічною та прогресивною. Так, протягом 1995-2000 років були прийняті укази Президента, в яких передбачалася можливість передавати в заставу право оренди земельних ділянок несільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), земельної ділянки, що перебувала у власності громадян чи юридичних осіб [5, с. 5]. Такий дисонанс між стриманими положеннями законів та сміливими для свого часу положеннями підзаконних актів цілком органічно характеризують період тотального реформування та зародження нової системи права.

Важлива віха цього часового періоду – прийняття у 1996 році Конституції України – не вплинула безпосередньо на стан законодавчого забезпечення іпотеки. У 1999 році Президент України видав спеціальний Указ «Про іпотеку», а також подав до Верховної Ради України відповідний законопроект, який був відхилений парламентом і не набрав законної сили. Таким чином, наприкінці 90-х рр. ХХ ст. організаційно-правовий інститут іпотеки земельних ділянок практично не був сформований з причин не стільки політичного, скільки юридичного характеру [6, с. 11].

Етап становлення (2003 – 2007 роки) став центральним періодом формування українського земельно-іпотечного законодавства. Це стало можливим у результаті тотального оновлення трьох базових галузей права: цивільного, господарського та земельного, а також внаслідок «дозрівання» самого заставного права та його готовності спеціалізуватися далі. Для укріплення позицій інституту було важливо, що укладенню правочинів іпотеки було присвячено ряд статей нового ЦК України (ст.ст. 572-593) [7].

Указані процеси у своїй синергетичній дії обумовили прийняття спеціалізованого Закону України «Про іпотеку», який відтоді становить ядро іпотечного законодавства України. З його прийняттям відбувся якісний стрибок іпотечного законодавства на новий рівень розвитку. Це простежується у деталізації матеріальних та процесуальних норм, запровадженні новітніх актуальних правових інструментів, покликаних підвищити ефективність іпотечних відносин. Саме в цей період була сформована основна правова конструкція законодавчого забезпечення земельно-іпотечних відносин: загальні питання регулюються Законом України «Про іпотеку», а спеціальні питання щодо земель – ЗК України. Принципово ця конструкція не змінилася і діє донині.

Новий спеціальний закон надав змогу систематизувати й лібералізувати інститут іпотеки, підвищити його динамічність і привабливість для всіх учасників відносин, і наразі він вважається одним із найпрогресивніших на теренах Центральної та Схід-

ної Європи [4]. Незважаючи на досить високий ступінь опрацьованості Закону України «Про іпотеку», вже перший рік його застосування оголив проблемні місця. Саме тому цей етап органічно доповнюється першою хвилею доопрацювання законодавчих положень, яке відбулося у 2005 році з прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15.12.2005 року [8]. Зокрема, було дещо модифіковано норми, які стосувалися земельних відносин. Оскільки основний вектор змін законодавства 2005 року був спрямований на стимулювання житлово-іпотечних відносин, ці зміни торкнулися земельних питань переважно у будівельному контексті.

По-перше, було доопрацьовано положення щодо іпотеки майнових прав: «Предметом іпотеки може бути право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна». Відповідне положення можна визнати передвісником майбутніх положень про повноцінну іпотеку прав на земельні ділянки (оренду, емфітевзис, суперфіцій). По-друге, передача в іпотеку об'єкта незавершеного будівництва була прив'язана до передачі в іпотеку прав на земельну ділянку, на якій розташовано цей об'єкт. По-третє, було дощліфовано норми про іпотеку земельних ділянок за умови розташування на них будівель, споруд чи житлових будинків.

Однак, як зазначали учені того періоду, «чинним законодавством визначено основні засади іпотеки земель, а сам механізм кредитування ще відсутній, тому слід розробити відповідну нормативно-законодавчу базу земельно-заставних відносин» [9]. Слід особливо відмітити, що держава декларувала свою зацікавленість у подальшому розвитку земельної іпотеки, зокрема, схваливши Концепцію створення національної системи іпотечного кредитування [10] та вказавши у Законі України від 18 жовтня 2005 р. «Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року» серед основних шляхів розвитку земельних відносин «створення системи земельного іпотечного кредитування» [11]. Однак ця система була неспеціалізованою до земельно-пра-

вових особливостей. Це добре ілюструється тим, що низка іпотечних законів цього періоду (наприклад, закони «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.2003 року, «Про іпотечні облигації» від 22.12.2005 року, «Про цінні папери і фондовий ринок» від 23.02.2006 року) не регулювали земельно-іпотечні відносини безпосередньо, але створювали необхідний «бекграунд» - сприяли формуванню іпотечної інфраструктури сучасного візрця.

Етап становлення відіграв надзвичайно важливу роль у формуванні іпотечного законодавства у цілому та законодавчого забезпечення земельно-іпотечних відносин зокрема. Однак скоро стало зрозуміло, що інститут іпотеки знову потребує якісного змістовного оновлення, щоб відповідати стрімкому розвитку ринкових відносин.

Етап першого розширення предмету іпотеки (2008 – 2012 роки) був викликаний системною дією кількох факторів. Передусім, іпотечним відносинам цілком закономірно стало тісно у вузьких рамках традиційної іпотеки, коли її предметом були лише земельні ділянки. Це обумовлюється тим, що по-перше, цінністю володіють не лише самі ділянки, але й права на них; а по-друге, значна частина земельних ділянок перебуває в користуванні на різних правових титулах, і це постійно стає каменем спотикання під час оформлення іпотечних відносин. Перш за все, оновлення підходів цікавило будівничу галузь. Саме тому в 2008 році було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16.09.2008 року [12], який модифікував положення ЗК України, а саме: право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у т.ч. передаватися в заставу. Речові права – емфітевзис та суперфіцій – теж могли передаватися в заставу.

За рахунок цих змін відбувся перший еволюційний стрибок у напрямі розширення предмету земельної іпотеки. Укріплення цього напрямку відбувалося поступово. Наприклад, у 2012 році було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» від 05.07.2012

року [13], відповідно до якого знову активно стимулюється можливість передачі в іпотеку прав оренди земельних ділянок. Земельні відносини, знову ж таки, відчували на той час значний вплив розвитку і потреб будівельної галузі: удосконалюються норми щодо переходу прав на земельну ділянку під час передачі в іпотеку будівлі, яка розташована на цій ділянці.

На даному етапі також було виявлено проблему захисту прав кредиторів, які страждали від недобросовісних та шахрайських дій боржників. Зокрема, частими стали випадки передачі в іпотеку неіснуючих земельних ділянок або ділянок, прав на які у боржника немає. Така ситуація потягнула за собою прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення контролю за укладенням договорів застави та іпотеки земельних ділянок та прав на них» від 20.12.2011 року [14]. Перш за все, для охорони прав банків було запроваджено обов'язок зазначати в іпотечному договорі кадастровий номер земельної ділянки, а також її цільове призначення.

Тенденція розширення предмету земельної іпотеки на аналізованому етапі розвитку законодавства втілювалася також у Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 року [15]. Зокрема, цим Законом було дозволено передавати у заставу не лише земельні ділянки приватної власності, але й ділянки державної і комунальної власності, а також права на них, якщо інше не передбачено законом.

Отже, протягом третього етапу розвитку законодавство у сфері іпотеки земельних ділянок та прав на них суттєво розвинулося у змістовному сенсі за рахунок розширення предмету земельно-іпотечних правовідносин.

Етап стагнації (2013 – 2019 роки). На цьому часовому проміжку найбільш помітним нововведенням стала зміна моменту виникнення прав іпотеки. Якщо раніше точка відліку іпотечних правовідносин була покладена в момент укладення іпотечного договору, то на хвилі реєстраційної рефор-

ми, що проводилася у той період, відбулися суттєві зміни: відтепер іпотека виникає з моменту державної реєстрації [16].

Крім того, становлення системи іпотечного кредитування потребує реалізації заходів організаційного та економічного характеру, важлива роль при цьому відводиться державі, що повинна сприяти становленню іпотечних відносин як шляхом їх законодавчого забезпечення, так і шляхом безпосередньої участі у створенні іпотечних установ [17]. Саме на стагнаційний етап припала основна реалізація ініціативи створення Державного земельного банку в Україні. Однак ця корисна ідея не знайшла свого належного втілення, та з причин правового, організаційного, політичного та іншого характеру вже через два роки Державний земельний банк був ліквідований, так і не розпочавши повноцінну роботу.

Взагалі, увесь аналізований етап пройшов під егідою законодавчого стимулювання іпотечного кредитування. На тлі кризи банківської системи, інфляційних процесів, політичних та економічних проблем сфера кредитування демонструвала цілком передбачувану спадну тенденцію. Законодавець намагався точковими змінами створити більш комфортні нормативні умови для поживлення іпотечного кредитування. Зокрема, були внесені зміни, які стосувалися фінансової реструктуризації, удосконалення виконавчих процедур за іпотечними договорами. У 2018 році було прийнято Закон України із красномовною назвою «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування» від 03.07.2018 року [18], яким було передбачено, що «у разі якщо іпотекодавцем предмет іпотеки було реконструйовано або щодо нього було проведено самочинне будівництво (у тому числі, але не виключно, споруджено нові будівлі, споруди тощо на земельній ділянці, що належить іпотекодавцю на праві власності чи перебуває в його користуванні), всі реконструйовані, новостворені об'єкти нерухомості вважаються предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору».

Наприкінці стагнаційного етапу стало остаточно зрозуміло, що «косметичні зміни» не в змозі породити суттєвої активізації

іпотечного кредитування, а іпотечні відносини здатні вийти на новий рівень розвитку лише за умови серйозних і комплексних законодавчих змін. Такий поштовх здійснило реформування земельного законодавства, що відбувалося протягом 2020 – 2021 років. Саме тому з цього моменту розпочався наступний етап.

Етап другого розширення предмету земельної іпотеки (2020 – донині). Для того щоб кардинально вивести земельно-іпотечне кредитування на новий рівень потребувалися нормотворчі дії у двох напрямках, які дозволили розширити предмет земельної іпотеки:

1) *фактичне розширення* предмету за рахунок скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 року [19] було знято двадцятирічну заборону відчуження мільйонів гектарів сільськогосподарських земель, які нині автоматично стали привабливими потенційними предметами земельно-іпотечних правовідносин;

2) *змістовне розширення*, яке полягає в цілеспрямованому створенні більш сприятливих правових умов для розвитку іпотеки окремих спеціальних прав на землю – емфітевзису та суперфіцію. Хоча застава цих речових прав на земельні ділянки була дозволена і раніше, але такий вид іпотеки перебував у тіні застави прав оренди. Передбачення додаткової спеціальної регламентації іпотеки прав емфітевзису та суперфіцію вказує на прагнення законодавця знайти додаткові правові шляхи активізації іпотечного кредитування (перш за все, агробізнесу та будівельної галузі). Досягти цього планується шляхом передбачення процедурних особливостей щодо оформлення іпотеки емфітевзису та суперфіцію, звернення стягнення на ці права, які з'явилися у Законі України «Про іпотеку» та у ЗК України після прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 року [20].

Оцінюючи в цілому ретроспективу зародження, становлення та розвитку законодавства у сфері іпотеки земельних ділянок та прав на них в Україні, слід особливо виділити та підкреслити загальну наскрізну тенденцію, яка проходить через усі три аналізовані десятиріччя незалежності. Мова йде про перманентне *підвищення динамічності законодавчого забезпечення*. Якщо у ЗК України в редакції 1992 року зміни вносилися лише тричі, у чинний ЗК України 2001 року протягом 2009 – 2010 років було внесено 20 змін [21], то останні кілька років (особливо 2020 – 2021) демонструють суттєве пришвидшення змін, які створюють нестабільне правове середовище для таких консервативних за своєю суттю відносин як земельні. Як вдало описує цю тенденцію О. П. Подцерковний, «турбо режим» прийняття державно-правових рішень в Україні виявив низку проблем для перспектив розвитку бізнесу та держави в короткостроковій та середньостроковій перспективі [22, с. 149].

Ще одним трендом можна виділити *поступове звуження прав власника земельної ділянки* у контексті іпотечних відносин. Так, відповідно до чинного законодавства право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення (оренда чи емфітевзис) може передаватися в заставу без погодження із власником такої ділянки. При цьому власник не має права передавати належну йому земельну ділянку сільськогосподарського призначення в заставу без згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки (особи, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення у межах цієї ділянки, або орендаря цієї земельної ділянки). Таким чином, законодавець нині більше стурбований забезпеченням прав орендарів та кредиторів, яке відбувається шляхом обмеження прав власника земельної ділянки.

Висновки та пропозиції

Отже, проведене дослідження дозволяє простежити чітку періодизацію розвитку законодавства у сфері іпотеки земельних ділянок та прав на них. У результаті було виділено п'ять послідовних етапів, кожен з яких

характеризується власними правовими характеристиками та відображає специфіку еволюційного розвитку на тому чи іншому відрізку часу. Отже, за результатами дослідження було охарактеризовано такі етапи: 1) етап зародження (1991 – 2002 роки); 2) етап становлення (2003 – 2007 роки); 3) етап першого розширення предмету іпотеки (2008 – 2012 роки); 4) етап стагнації (2013 – 2019 роки); 5) етап другого розширення предмету іпотеки (2020 – донині).

Проведений аналіз дозволяє стверджувати, що на сучасному етапі розвитку земельно-іпотечного законодавства внаслідок створення сприятливих правових умов відбудеться стрімке кількісне зростання таких правовідносин. Крім того, можна припустити, що очікуваний сплеск земельно-іпотечного кредитування потягне зростання кількості спорів, що висвітлить вузькі місця оновленого законодавства.

Література

1. Сангаджиева К. В., Вершинин В. В. Правовые и экономические аспекты залога сельскохозяйственных земель: история и современность. *Образование и право*. 2020. № 11. С. 117 – 121.
2. Квіт Н. М. Цивільно-правове регулювання іпотечного кредитування в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук 12.00.03. Київ, 2010. 19 с.
3. Скибенко Я. П. Нормативно-правове регулювання іпотечних правовідносин: теоретичні та практичні аспекти. *Вісник Української академії банківської справи*. 2008. № 1. С. 116 – 122.
4. 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.
5. Луць В., Лапенчук П., Попович Т. Застава земельних ділянок: особливості договірних правовідносин. *Юридична Україна*. 2010. № 4. С. 4 – 10.
6. Малий В. Ю. Правове регулювання іпотеки землі в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук 12.00.06. Київ, 2007. 20 с.
7. Глотова О. В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук 12.00.06. Київ, 2003. 20 с.
8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України: Закон України від 15.12.2005 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 13. Ст. 110.
9. Дідковська Л.І. Проблеми і перспективи розвитку іпотечного кредитування в агросфері. *Проблеми матеріальної культури. Економічні науки*. С. 47 – 51. URL: <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/15085/12-Didkovska.pdf?sequence=1>
10. Про схвалення Концепції створення національної системи іпотечного кредитування: розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 р. № 559-р. *Офіційний вісник України*. 2004. № 32. Стор. 114. Ст. 2169.
11. Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року: Закон України від 18 жовтня 2005 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 1. Ст. 17.
12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву: Закон України від 16.09.2008 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2008. № 48. Ст. 358.
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню: Закон України від 05.07.2012 року. *Відомості Верховної Ради*. 2013. № 25. Ст. 251.
14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення контролю за укладенням договорів застави та іпотеки земельних ділянок та прав на них: Закон України від 20.12.2011 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 29. Ст. 341.
15. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 06.09.2012 року. *Відомості Верховної Ради*. 2013. № 36. Ст. 472.
16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку із запровадженням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 04.07.2013 року. *Відомості Верховної Ради*. 2014. № 20-21. Ст. 708.

17. Варченко О. М., Рудич О. О. Особливості розвитку земельно-іпотечного кредитування в Україні. *Інноваційна економіка*. 2016. № 9-10. С. 33 – 37.

18. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення кредитування: Закон України від 03.07.2018 року. *Відомості Верховної Ради*. 2018. № 46. Ст. 368.

19. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 20. Ст. 142.

20. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 року. *Офіційний вісник України*. 2021. № 42. Стор. 24. Ст. 2504.

21. Прокопенко В. Ю., Юхно М. Т. Регулююча роль держави в розвитку іпотечного кредитування землі. *Проблеми економіки*. 2010. № 3. С. 19 – 22.

22. Подцерковний О. П. Про потреби відновлення ретельного суспільного обговорення правових рішень у сфері економіки. *Правове забезпечення соціально-економічного розвитку: стан та перспективи*: матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. (Вінниця, 11 – 12 жовтня 2019 року). Вінниця, 2019. С. 149 – 150.

*Dmitry Tambovtsev,
graduate student of the Department of Agrarian,
Land and Environmental Law
National University "Odessa Law Academy"
ORCID 0000-0003-3084-2615*

**PERIODIZATION OF THE
DEVELOPMENT OF UKRAINIAN
LEGISLATION IN THE FIELD OF LAND
MORTGAGE AND RIGHTS TO THEM**

The article analyzes the formation of legislation in the field of land mortgage. During the independence of Ukraine, the legislation evolved and changed in order to form an op-

timal legal model of real estate collateral relations. However, the permanent emergence of new factors and external factors forces us to constantly review the legal framework of the mortgage for their compliance, efficiency and modernity. Thus, the lifting of the moratorium on the alienation of agricultural land "breathes" new life into the mortgage institution, as it removes the long-standing legal barrier to the pledge of thousands of plots in Ukraine. On the eve of a new wave of development of mortgage relations, the question arises about the current state of development of relevant legislation. The study allows us to trace a clear periodization of the development of legislation in the field of land mortgage and rights to them. As a result, five successive stages have been identified, each of which is characterized by its own legal characteristics and reflects the specifics of evolutionary development at a particular time. Thus, according to the results of the study, the following stages were characterized: 1) the stage of origin (1991 - 2002); 2) the stage of formation (2003 - 2007); 3) the stage of the first expansion of the subject of the mortgage (2008 - 2012); 4) stage of stagnation (2013 - 2019); 5) the stage of the second expansion of the subject of the mortgage (2020 - present). The analysis allows us to state that at the present stage of development of land and mortgage legislation due to the creation of favorable legal conditions there will be a rapid quantitative growth of such legal relations. In turn, it can be assumed that the expected surge in land mortgage lending will lead to an increase in the number of disputes, which will highlight the bottlenecks of the updated legislation. Assessing in general the retrospective of the origin, formation and development of legislation in the field of mortgage of land and rights to them in Ukraine, it is necessary to highlight and emphasize two general cross-cutting trends that go through all three analyzed decades of independence: a) permanent increase) gradual narrowing of the rights of the land owner in the context of mortgage relations.

Keywords: mortgage, pledge, real estate, land plots, land, land rights