

УДК 347.27

І. М. Цвігун*аспірант, викладач кафедри цивільного права та процесу
Тернопільського національного економічного університету***ПРАВОВА ПРИРОДА ТА ЗМІСТ ДОГОВОРУ ІПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Сучасний стан розвитку земельних відносин часто актуалізує проблему вільного обігу земель. Поняття «земля» є радше загальним, родовим та характеризує сукупність предметів матеріального світу, які є предметами цивільно-правових чи господарсько-правових відносин. Кожен конкретний об'єкт із такої сукупності має власні, притаманні лише йому характерні ознаки, а ідентифікується він як окрема земельна ділянка. Отже, саме земельна ділянка є об'єктом законодавчого регулювання та речових прав, які є основою для цивільно-правових відносин з приводу неї. Складність земельних відносин, унікальність об'єкту таких відносин та особлива значущість і цінність земельної ділянки з погляду національного багатства викликає відповідну потребу для підвищення рівня ефективності правового регулювання відносин з приводу земельних ділянок. Своєю чергою, таке регулювання повинно диверсифікуватися як за родовими ознаками земельних ділянок, так і за видами відносин з приводу них. Останнє звертає увагу на такий особливий вид цивільно-правових відносин, як відносини іпотеки, в яких предметом виступають земельні ділянки. Зараз актуалізація уваги до таких відносин викликана тим, що земельні ділянки є суттєвим економічним та господарським потенціалом, а також мають велику цінність з погляду забезпечення інших зобов'язань суб'єктів суспільних відносин. Саме тому існує потреба вдосконалення доктринального та законодавчого забезпечення відносин іпотеки з приводу вказаного об'єкта.

Вітчизняна цивілістика тривалий час розробляє проблему іпотеки земельної ділянки, однак на сьогодні існує потреба деталізації уваги до окремих аспектів практичної реалізації таких відносин. Зокрема ідеться про науковий інтерес до проблеми правової природи та сутності договору іпотеки земельної ділянки, до якого науковці не приділяли достатньої уваги. На сьогодні слід виокремити праці Р.А. Майданика, В.А. Рибачок, В.В. Стратійчука, Н.В. Фірсової, І.П. Фріса, Ю.Є. Ходико, в яких розробляються окремі аспекти договірної регулювання відносин з приводу іпотеки земельної ділянки.

Метою статті є визначення сутності договору іпотеки земельної ділянки, а також аналіз його законодавчого регулювання на предмет пошуку напрямків підвищення практичності та дієвості його організаційно-правового забезпечення.

Аналізуючи зміст договірних відносин з приводу іпотеки земельної ділянки, насамперед, слід звернути увагу на їх похідний характер від первинних відносин зобов'язань між суб'єктами суспільних відносин (переважно майнового характеру із елементами фінансових зобов'язань). Це означає важливість чіткого визначення потенційного предмету застави з огляду на ідентифікаційні ознаки: розмір, розташування, категорія й цільове призначення земельної ділянки, вартість та потенційна корисність для суб'єкта, який є кредитором в первинних відносинах зобов'язання. По-друге, важливим аспектом є визначення кола прав та обов'язків суб'єктів таких відносин, що потребує врахування: відносин з приводу первинного зобов'язання, характеру земельної ділянки (категорії й цільового призначення, форми власності тощо), особливостей правового статусу суб'єктів відносин іпотеки та правовий статус потенційного майнового поручителя (за наявності).

Все це не може бути враховано на законодавчому рівні, тому потребує належного організаційного забезпечення, яке можливе за рахунок закріплення основних аспектів відносин з приводу іпотеки земельної ділянки окремим договором. На цій підставі виникає потреба вирішення питання – яка форма угоди щодо іпотеки земельної ділянки є прийнятнішою та ефективнішою з огляду на організаційно-правове забезпечення відповідних відносин. Сутність відносин іпотеки та практика їх здійснення засвідчують існування двох варіантів:

– оформлення відносин іпотеки земельної ділянки як похідних відносин первинного зобов'язання, але як їх частину із включенням основних положень щодо іпотеки земельної ділянки в основний договір між суб'єктами первинного зобов'язання;

– оформлення відносин іпотеки земельної ділянки окремим цивільно-правовим договором, який є самостійним за формою, змістом, документальним оформленням та правовим режимом, проте похідним від основного договору з приводу первинного зобов'язання зі збереженням сторін відносин, але надання їм не додаткового, а окремого нового правового статусу сторін відносин з приводу іпотеки земельної ділянки – іпотекодавця та іпотекодержателя.

Нами, власне, і наголошується на необхідності правового закріплення окремого договору з приводу іпотеки земельної ділянки.

Одним із аргументів щодо такої форми відносин може бути необхідність досягнення стабільності зобов'язання та сталості форм супутніх моделей суспільних відносин, що і обумовлює максимальну ефективність у досягненні бажаного результату. Така стабільність, з-поміж іншого, досягається за рахунок збереження протягом усього існування основного зобов'язання певної моделі відносин його забезпечення. Це досягається шляхом укладення договору, а також за рахунок низки заходів, спрямованих на дотримання усталеності умов договору: нотаріальне посвідчення, державна реєстрація, законодавче закріплення особливостей порядку внесення до нього змін. Договір є не лише формою впорядкування відносин, але й засобом їх стабілізації. У цьому розкривається основне призначення та необхідність оформлення відносин іпотеки в договірній формі.

Підтвердження цьому знаходимо в працях В.А. Рибачок, яка вказує, що саме договір є одним із унікальних засобів, у межах якого інтерес однієї сторони може бути задоволеним у результаті задоволення інтересу інших. <...> Це сприяє учасникам іпотечних правовідносин укладати договори іпотеки, які встановлюють правовий зв'язок між учасниками іпотечних правовідносин та забезпечує правове регулювання суспільних правовідносин у сфері забезпечення виконання зобов'язання учасників іпотечних правовідносин за окремим основним зобов'язанням [1, с. 212]. Усі сторони відносин іпотеки зацікавлені в тому, щоб такий договір був укладений, оскільки це зумовлює визначеність та прогнозованість не лише самої моделі іпотечних відносин, але і моделі, в якій існує основне зобов'язання.

Договірне оформлення іпотеки земельної ділянки не є винятком. Радше навіть особливість самого об'єкту відносин іпотеки – земельної ділянки – надає такому договору важливості та значущості.

Як зазначає Р.А. Майданик, за своїми ознаками договір іпотеки є реальним правочином забезпечувального типу, предмет якого становить, окрім об'єкту іпотечних відносин, ще й об'єкт права власності. У зв'язку з цим договір іпотеки доцільно визнавати способом забезпечення, специфіка якого обумовлена особливостями об'єкта відносин іпотеки [2, с. 38]. Отже, можна стверджувати, що сутність договору іпотеки походить від сутності і характеру правового режиму об'єкта іпотечних відносин. Що стосується іпотеки земельної ділянки, то слід акцентувати увагу і на праві власності на землю, і на особливості правового регулювання режиму використання земельних ділянок. У контексті договірної оформлення відносин з приводу іпотеки земельної ділянки слід, насамперед, звертати увагу саме на титул власності земельної ділянки, її категорію та цільове призначення, від

чого залежатиме законність самих відносин з приводу іпотеки земельної ділянки, з чого безпосередньо буде виходити і цивільна оборотоздатність конкретної земельної ділянки, яка передається в іпотеку.

З цього приводу слушно зауважує В.В. Стратійчук, вказуючи на те, що іпотека земельної ділянки, окрім загальних вимог до предмета іпотеки, які передбачені Законом України «Про іпотеку», містить низку особливостей щодо обмежень на купівлю-продаж, зміни цільового призначення, відчуження тощо. Відносини з приводу іпотеки земельної ділянки, крім того, повинні враховувати особливість правового режиму нерухомого майна. А тому обмеження, які існують щодо самого предмету відносин іпотеки, повинні враховуватися у процесі укладення договору іпотеки земельної ділянки [3, с. 36].

Договір іпотеки є засобом стабілізації відносин іпотеки, гарантій прав суб'єктів відносин основного зобов'язання. Акцентуємо увагу на тому, що особливість договору іпотеки полягає у тому, що вимоги до його оформлення та змісту чітко встановлюються на законодавчому рівні. Як правова категорія договір іпотеки і зокрема, договір іпотеки земельної ділянки ідентифікуються в законодавстві, однак конкретні їх дефініції відсутні.

В цьому контексті В.В. Стратійчук звертає увагу на існування «Указу Президента України від 14.06.1999 р. № 641/99В «Про іпотеку», в якому містилося загальне визначення іпотечного договору як договору застави нерухомого майна, яке, на жаль, не повною мірою розкриває сутність цього правочину та правовідносин, що ним регулюються. Водночас єдиний чинний закон, що унормовує іпотечні правовідносини без прив'язки до конкретної сфери суспільного регулювання, не містить такого визначення, що негативно впливає на загальний рівень регулювання іпотечних правовідносин» [3, с. 36].

На думку С.А. Ізвозицької, договір іпотеки не є класичним договором з огляду, перш за все, на походження самого інституту іпотеки. Іпотека є способом гарантування прав та обов'язків сторін по основному зобов'язанню, тому виділення в окремий договір умов іпотеки не є обов'язковим, за винятком деяких випадків [4, с. 45].

Доречнішим щодо відсутності законодавчого закріплення дефініції договору іпотеки є твердження Н.В. Фірсової, яка вказує, що договір іпотеки вимагає особливої уваги з боку законодавця, лише коли об'єктом такого договору є об'єкт нерухомості, а тому і законодавча визначеність стосовно нього повинна міститися в спеціальному законодавстві [5, с. 383]. Нами підтримується думка про спеціальний характер договору іпотеки земельної ділянки, і тому його визначення повинно міститися в окремому законодавчому акті.

Однак така дефініція за своїм змістом радше пасує до включення в Земельний кодекс України (далі – ЗК України), оскільки договір іпотеки земельної ділянки може передбачати можливість переходу права власності на земельну ділянку. Цей вид суспільних відносин регулюється земельним законодавством, тому цілком логічним є майбутнє включення визначення договору іпотеки земельної ділянки в одну зі статей ЗК України.

Отже, порівнюючи позиції дослідників, слід зробити висновок про те, що С.А. Ізвозчикова вважає іпотеку додатковою, так би мовити, опціональною формою взаємодії між боржником та кредитором, коли останній отримує певні гарантії стосовно зобов'язань першого, але такі гарантії не набувають рис самостійних відносин.

М.М. Моїсеєв визначає, що договір іпотеки земельної ділянки є невід'ємним елементом самих відносин іпотеки, тому питання доцільності його укладення не повинно виникати. Договір іпотеки засвідчує угоду про гарантування первинного зобов'язання актом і єдиною правомірною гарантією задоволення вимог кредитора в повному обсязі. Договір іпотеки земельної ділянки, не маючи акцесорного характеру, завжди є похідним від договору первинного зобов'язання, але є повністю самостійним договором [6, с. 22]. Така позиція є цілком обґрунтованою, враховуючи особливості правового регулювання відносин іпотеки та сутність їх походження. Особливо це стосується неможливості передування відносин іпотеки відносинам з первинного зобов'язання.

Аналізуючи проблеми визначення предмету договору іпотеки земельної ділянки, Ю.Є. Ходіко робить важливий висновок стосовно того, що поняття «земельна ділянка» та «земля» в аспекті визначення предмета договору іпотеки слід співвідносити як наявність юридичної (правової) форми (*земельна ділянка*) та матеріального змісту такої форми (*земля*). З правових позицій земельна ділянка повинна розумітися як об'єкт ідеальний та матеріалізований одночасно. Ідеальність земельної ділянки (форми) полягає у тому, що з позиції права вона розглядається як деяка ідеальна (абстрактна) поверхня (зовнішня оболонка) землі як природного ресурсу. У свою чергу матеріальність (зміст) полягає в тому, що земна поверхня становить матеріальну сутність земельної ділянки [7, с. 280]. Такий висновок дає всі підстави говорити про необхідність надзвичайної деталізації умов договору іпотеки земельної ділянки, оскільки неправильне або некоректне їх викладення чи трактування потенційно призводить і до застосування хибних інструментів регулювання відносин іпотеки.

Досить цікавий, але суперечливий висновок можна знайти в роботах М.М. Бочарова, який вказує на те, що договір іпотеки земельної ділянки є необхідною передумовою для захисту права

власності на земельну ділянку, оскільки іпотека можлива і щодо такої ділянки, яка не перебуває у власності, а знаходиться на похідних від права власності правах у розпорядженні третіх осіб [8, с. 135–136].

Отже, висловлюються різні думки, одні з котрих зводяться до того, що правова природа договору іпотеки є елементом гарантування основного зобов'язання, інші – обов'язковим обтяженням предмету іпотеки на термін виконання основного зобов'язання. Ми не ототожнюємо гарантування та обтяження, оскільки інститут іпотеки включає права та обов'язки обох сторін таких відносин, однак іпотека містить і обопільні обмеження використання свого предмету надалі.

Таким чином, роблячи проміжні підсумки доктринального аналізу відносин з приводу іпотеки земельної ділянки, вважаємо за доцільне запропонувати авторське визначення договору іпотеки земельної ділянки, під яким слід розуміти специфічний вид договору, що одночасно є засобом забезпечення та гарантування боржником виконання своїх зобов'язань перед кредитором та засвідчувальним актом відтермінованої можливості переходу прав на земельну ділянку за умови невиконання боржником своїх зобов'язань перед кредитором.

Слід звернути увагу також на те, що договір іпотеки земельної ділянки має такі ознаки:

– по-перше, він є безоплатним, тобто «дії однієї сторони (іпотекодавця) не компенсуються відповідними майновими діями іншої сторони (іпотекодержателя), у іпотекодержателя відсутній обов'язок оплатити іпотекодавцю вартість майна переданого в іпотеку у разі звернення стягнення на нього, окрім повернення іпотекодавцю надлишку грошових коштів, отриманих після реалізації предмету іпотеки і задоволення своїх вимог за основним зобов'язанням» [9];

– по-друге, він має двосторонній характер, що втілюється в тому, що кожна зі сторін договору набуває зустрічні зобов'язання та права;

– по-третє, зобов'язання сторін за договором іпотеки земельної ділянки тривалі, що обумовлюється похідним характером цього виду договору, і зберігаються протягом всього строку дії основного договору [9];

– по-четверте, він є консенсуальним, оскільки за своїм змістом він повинен вважатися укладеним з моменту досягнення сторонами згоди стосовно всіх істотних умов такого договору. І це попри існування первинного зобов'язання.

Враховуючи викладене, говоримо про необхідність запропонувати доповнення ЗК України гл. 20. 1 «Застава (іпотека) земельних ділянок або прав на них». Аналізуючи зміст та сутність іпотечних відносин, а також враховуючи особливість земельної ділянки як специфічного предмету іпо-

теки, така ініціатива пояснюється зокрема таким:

– по-перше, іпотека не передбачає моментального переходу права власності на земельну ділянку, але передбачає виникнення в іпотекодавця та іпотекодержателя певного комплексу прав та обов'язків щодо однієї земельної ділянки. І такі права в іпотекодержателя виникають спонтанно в процесі інших договірних відносин, у яких він є кредитором;

– по-друге, відносини іпотеки земельної ділянки – це специфічний вид відносин, що засвідчується наявністю окремого законодавчого акту – Закону України «Про іпотеку», який визначає особливості іпотеки саме земельної ділянки;

– по-третє, питання, що регулюються сучасним ЗК України, охоплюють відносини з приводу земельних ділянок, але майже не розкривають особливості їх іпотеки. ЗК України на сьогодні відображає заставу виключно як спосіб гарантування зобов'язання.

Отже, пропонується в ЗК України внести формулювання саме іпотеки замість застави стосовно земельних ділянок. Інститут застави та іпотеки є співвідносними як виключення із загального цивільно-правового інституту, предметом регулювання якого, окрім усього іншого, є не тільки майно, але і майнові права, які також можуть передаватися в заставу.

Що ж до законодавчого закріплення договору іпотеки земельної ділянки, то тут слід звернутися до норм Закону України «Про іпотеку», в ст. 18 якого визначається зміст та правовий режим іпотечного договору, та до ст. 132 ЗК України, якою регулюються будь-які відносини з приводу переходу права власності на земельні ділянки, що власне і відбувається під час реалізації договору іпотеки за невиконання боржником свого основного зобов'язання перед кредитором.

Аналізуючи зміст обох статей, можна зробити певне узагальнення про те, що саме повинно міститися в договорі іпотеки земельної ділянки.

По-перше, окрім найменування та позначення сторін договору (в достатній кількості для їх повноцінної ідентифікації), Закон України «Про іпотеку» передбачає обов'язкову вказівку на зміст та розмір основного зобов'язання, строк і порядок його виконання та/або посилання на правочин, у якому встановлено основне зобов'язання. Угода, що укладається сторонами, таким чином автоматично набуває ознаки забезпечення зобов'язання. Через це сама вказівка щодо виду угоди (обов'язковість якої зазначається в ЗК України) не є необхідною. Слід чітко усвідомлювати, що вимога про посилання на основний правочин є обов'язковою, навіть якщо сам договір іпотеки земельної ділянки є частиною договору основного зобов'язання.

По-друге, ЗК України висуває більше вимог для ідентифікації договору іпотеки земельної

ділянки з урахуванням власне особливості самого предмету застави. У цьому контексті Закон України «Про іпотеку» є основним засадничим актом, що визначає лише загальну вимогу щодо предмету іпотеки, тобто «<...> опис предмета іпотеки, достатній для його ідентифікації, та/або його реєстраційні дані» [10]. Окрема вказівка на необхідність зазначення категорії й цільового призначення земельної ділянки у разі її іпотеки дає підстави говорити про намагання законодавця охопити одним законом усі випадки відносин з приводу іпотеки.

По-третє, важливим елементом іпотечного договору має бути посилання на момент переходу права власності на земельну ділянку, що перебуває в іпотеці. Справа в тім, що договір іпотеки не може мати чіткого визначення моменту набуття права власності іпотекодержателем на предмет іпотеки. Такий момент є абстрактним, оскільки залежить від основного зобов'язання, а також від положень ст.ст. 12 та 33 Закону України «Про іпотеку». Так, відповідно до статті 33 у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання, іпотекодержатель має право задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення про стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом.

Таким чином, можемо зробити висновок, що Закон України «Про іпотеку» передбачає, що всі необхідні умови мають міститися в угоді про перехід права на земельну ділянку відповідно до статті 132 ЗК України. До того ж, у разі укладення договору іпотеки земельної ділянки за вимогами, вказаними у ст. 18 Закону України «Про іпотеку», в ньому можуть бути не зазначені окремі аспекти відносин, що мають ключове значення. Наприклад, щодо наявності обтяжень на предмет іпотеки. Проте, зважаючи на загальний характер Закону України «Про іпотеку» (тобто охоплення його нормами всіх без винятку видів відносин іпотеки), пропонується статтю 18 доповнити частиною шостою такого змісту:

«Договір іпотеки земельної ділянки укладається з урахуванням вимог цієї статті, а також вимог положень Земельного кодексу України, що визначають зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки».

ЗК України, а саме Главу 20. 1, пропонується доповнити окремою нормою, яка б регулювала особливості змісту договору іпотеки земельної ділянки.

Що стосується законодавчого регулювання форми договору іпотеки земельної ділянки, то тут слід звернути увагу на ідентичність вимог ЗК України та Закону України «Про іпотеку». Так, відповідно до ч. 1 ст. 18 вказаного Закону «іпотечний договір укладається між одним або декількома іпотекодавцями та іпотекодержате-

лем у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню» [10]. Відповідно до статті 132 ЗК України угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються [11].

Підводячи підсумки аналізу доктринальних положень та законодавчого закріплення правового режиму договору іпотеки земельної ділянки, робимо певні висновки.

По-перше, доведена необхідність закріплення відносин з приводу іпотеки земельної ділянки в окремому самостійному договорі, якому в теорії цивільного права притаманні такі ознаки: консенсуальність, безоплатність, двосторонній та тривалий характер із можливістю залучення майнового поручителя на підтримку однієї із сторін.

По-друге, обґрунтовується позиція про те, що такий договір є специфічним видом договору, що водночас є засобом забезпечення та гарантування боржником виконання своїх зобов'язань перед кредитором та засвідчувальним актом відтермінованої можливості переходу прав на земельну ділянку за умови невиконання таких зобов'язань. Специфічність договору іпотеки земельної ділянки походить і від самої правової сутності земельної ділянки, і від особливостей правового статусу суб'єктів первинного зобов'язання.

Окремо акцентуємо на необхідності чіткого закріплення в законодавстві форми, змісту та основних умов договору іпотеки земельної ділянки, що вимагає доповнення ЗК України та Закону України «Про іпотеку» відповідними нормами. Важливість законодавчого закріплення форми та змісту договору іпотеки земельної ділянки визначається не лише необхідністю підвищення стабільності відносин з приводу первинного зобов'язання, але і необхідністю ефективного регулювання порядку та способів використання предмету іпотеки.

Література

1. Рибачок В.А. Правова природа іпотечного договору. Часопис Київського університету права. 2010. № 2. С. 209–213.
2. Майданик Р. А. Правова природа інституту іпотеки. Юридичний вісник. 2009. № 1(10). С. 31–38.
3. Стратійчук В.В. Особливості правової природи іпотечного договору. Порівняльно-аналітичне право. 2016. № 6. С. 36–40.
4. Извощикова С. А. Правовая природа договора іпотеки. Отечественная юриспруденция. 2017. № 3(17). С. 45–46.
5. Фирсова Н. В., Биктуганова А. М. Правовая природа договора іпотеки: новое слово в науке: перспективные развития: материалы VII Междунар. науч.-практ. конф. (Чебоксары, 15 янв. 2016 г.): в 2 т. Т. 2 / ред. О. Н. Широков. Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2016. № 1(7). С. 382–385.
6. Моисеев М.Н. Правовые проблемы залога земельных участков в Российской Федерации: ариф. дисс. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское

право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право». Волгоград: ФГОУ ВПО «Волгоградская академия государственной службы», 2006. 26 с.

7. Ходико Ю.Є. Співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка» в аспекті визначення предмета договору іпотеки: актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства: матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 90-річчю з дня народж. д-ра юрид. наук, проф. В.П. Маслова (16 березня 2012 р., Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого»). – Х.: Право, 2012. С. 279–281.

8. Бочаров Н.Н. Правовой режим земельного участка как объекта права собственности граждан: дисс. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 – «Гражданское право; семейное право; предпринимательское право; международное частное право». Рязань, 2014. 196 с.

9. Фріс І.П. Методичні рекомендації щодо порядку посвідчення іпотечних договорів. URL: <http://obljustif.gov.ua/14968-2/>.

10. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV / Верховна Рада України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15/para0235#o235>

11. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III / Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3–4, Ст. 27. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/>.

Анотація

Цвігун І. М. Правова природа та зміст договору іпотеки земельної ділянки. – Стаття.

У статті розкрито особливості відносин сторін іпотеки земельної ділянки, які впливають на їх оформлення. Визначено зміст та сутність договору іпотеки земельної ділянки. Проаналізовано наукові підходи до визначення змісту договору іпотеки земельної ділянки. Розкрито особливості правової сутності договору іпотеки земельної ділянки. Доведено необхідність існування договору іпотеки земельної ділянки як окремого самостійного договору.

Ключові слова: іпотека земельної ділянки, договір іпотеки земельної ділянки, відносини зобов'язання, предмет договору, істотні умови договору.

Аннотация

Цви́гун И. М. Правовая природа та содержание договора ипотеки земельного участка. – Статья.

В статье раскрыты особенности отношений сторон ипотеки земельного участка, которые влияют на их оформление. Определены содержание и сущность договора ипотеки земельного участка. Проанализированы научные подходы к определению содержания договора ипотеки земельного участка. Раскрыты особенности правовой природы договора ипотеки земельного участка. Доказана необходимость существования договора ипотеки земельного участка в виде отдельного самостоятельного договора.

Ключевые слова: ипотека земельного участка, договор ипотеки земельного участка, отношения обязательства, предмет договора, существенные условия договора.

Summary

Tsvihun I. M. The Legal nature and content of the mortgage agreement of the land plot. – Article.

The peculiarities of the mortgage relations of the land plot, which influence the registration of the relevant re-

lations, were disclosed. There were determined content and essence of the mortgage agreement of the land plot. It was made the analyzes of the scientific approaches to determining the content of the land plot mortgage contract. The peculiarities of the legal nature of the mortgage agreement of the land plot were revealed. The neces-

sity of the existence of a mortgage agreement for a land plot in the form of a separate independent agreement was proved.

Key words: land plot mortgage, land plot mortgage agreement, liability relations, subject of agreement, essential contract terms.