

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**Чамьян Шораана Бежен-ооловна**

студент, Тувинский государственный университет, РФ, г. Кызыл

Монгуш Алла Лоспановна

научный руководитель, Тувинский государственный университет, РФ, г. Кызыл

ACTUAL PROBLEMS OF MORTGAGE OF LAND PLOTS***Shoraana Chamyan****Student Tuva State University, Russia, Kizil****Alla Mongush****Scientific supervisor Tuva State University, Russia, Kizil*

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные проблемы ипотеки земельных участков; определяется разработка изменений в нормативно-правовой базе по залогу земель; уточняется процедура оформления ипотеки на земельный участок.

Abstract. The article discusses the current problems of mortgage of land plots; the improvement of the regulatory framework for the pledge of land is determined, the procedure for registration of a mortgage on a land plot is specified.

Ключевые слова: ипотека земли, объект залога, оценка земли, банки и ипотека, земельные участки, правовая база ипотеки.

Keywords: land mortgage, collateral object, land valuation, banks and mortgages, land plots, legal basis of mortgage.

Ипотека земельных участков – это разновидность имущественного залога, который служит обеспечением исполнения обязательства по кредиту, полученному владельцем участка. О роли и значении земельно-ипотечного кредитования свидетельствует современный опыт стран с развитой рыночной экономикой. Посредством ипотеки земли создаются широкие возможности для развития крупного и малого агробизнеса, роста занятости сельского населения и его уровня жизни. Заём денег под залог земли рассматривается как один из самых надежных и безопасных путей получения инвестиций, а банковское финансирование, обеспечиваемое путем ипотеки земли, играет жизненно важную роль в развитии сельского хозяйства.

Преимущество земли как объекта залога объясняется: во-первых, постоянством местоположения и тенденцией непрерывного повышения стоимости; во-вторых, земельный участок как заложенный объект остается во владении и пользовании залогодателя, который продолжает эксплуатировать его, получая доход от производства и реализации товарной продукции; в-третьих, за оформление закладной, выпуска и обращения ценных ипотечных бумаг, обеспеченных земельными участками сельскохозяйственного назначения в аграрный сектор экономики, привлекается значительный свободный капитал [7, С.62].

Развитие и становление земельной ипотеки в России – вещь не просто нужная, а сверхнеобходимая.

Для становления системы земельно-ипотечного кредитования (после формирования достаточного объёма ипотечных кредитов) предусматривалось создание земельно-ипотечного агентства, основная задача которого – создание инфраструктуры подобного кредитования, в частности развитие рынка земельно-ипотечных ценных бумаг.

Важным условием образования целостной системы земельно-ипотечного кредитования в АПК является совершенствование нормативно-правовой базы по залогу земель.

В этих целях осуществляется разработка изменений в законодательные акты РФ в части совершенствования регулирования земельно-ипотечных отношений в сельском хозяйстве. Необходимо (также законодательно) проработать механизм обращения взыскания на заложенный земельный участок в случае неисполнения заемщиком кредитных обязательств.

Это означает, что требуется уточнить по рядок проведения публичных торгов земель, ввести строгий учет категорий земель, определить круг лиц, которые могут участвовать в торгах по реализации заложенного земельного участка [7, С.64].

Реализации системы земельно-ипотечного кредитования в Российской Федерации должно способствовать:

- привлечение в агропромышленное производство внебюджетных финансовых ресурсов;
- повышение инвестиционной привлекательности сельского хозяйства и уровня финансово-экономического состояния сельхозорганизаций;
- расширение возможностей доступа сельхозтоваропроизводителей к дешёвым и долгосрочным кредитам для целей развития сельскохозяйственного производства и улучшения социально-экономических условий жизни на селе;
- эффективное развитие агропромышленного комплекса;
- активизация процесса вовлечения в реальный экономический оборот земель сельскохозяйственного назначения и формирования их реальной стоимости;
- укрепление и развитие национальной кредитно-финансовой системы АПК.

Находясь в прямой зависимости от общих тенденций оборота земель в Российской Федерации, ипотека реагирует на проблемы, возникающие при формировании и оценке земельных участков, постановке их на кадастровый учёт, и др.

Постепенно складывающаяся практика даёт возможность оценить некоторые особенности и трудности при обеспечении обязательств ипотекой земель. Земельный участок представляет собой специфический объект земельных залоговых отношений.

Законодательством установлен целый ряд условий приобретения и прекращения прав на землю, которые необходимо учитывать при заключении договора об ипотеке. Однако суды при рассмотрении споров обращают внимание на особенности залога земель, установленные гражданским и земельным законодательством, и правового режима земельного участка, ставшего предметом ипотеки [3, с.59].

Современное российское законодательство не предполагает возможности оформления залога недвижимости каким-либо другим документом, кроме договора о залоге. Дополнительно к договору о залоге (при условии, что в нём это предусмотрено) может быть выдана закладная, которая никак не заменяет договор о залоге, но исключает возможность передачи прав по этому договору иным способом, кроме как путём передачи прав по закладной. В литературе нередко допускается смешение оснований возникновения ипотеки и самого возникновения этого права, которое не совпадает с моментом заключения соответствующего договора об установлении ипотеки.

Договор об ипотеке является договором, который стороны должны заключить для возникновения залогового права.

Ипотека - это право, представляющее результат реализации данного договора.

В Федеральном законе РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» речь идёт об ипотеке только тогда, когда это касается права, созданного сторонами, и о договоре об ипотеке, когда речь идёт о договоре, по которому создано это право.

Договор считается заключённым, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров этого вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Существенные условия договора об ипотеке отражены в п. 1 ст. 9

Закона «Об ипотеке» — в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. При несогласовании сторонами сделки одного из указанных условий либо его отсутствии в договоре об ипотеке последний признается незаключённым.

Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, местонахождения и иным описанием [4].

Рассматривая вопрос об обязанностях, нужно заметить, что согласно ст. 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и способами, которые не должны наносить вред окружающей среде [5].

Аналогичная норма содержится и в п. 2 ст. 260 Гражданского кодекса РФ, согласно которой пользование земельным участком может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением. П. 1 ст. 29 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» говорит лишь о праве залогодателя использовать заложенное имущество в соответствии с его целевым назначением, не допуская при этом ухудшения имущества и уменьшения его стоимости сверх того, что называется нормальным износом.

Следует отметить, что в Законе «Об ипотеке» вообще отсутствует упоминание о том, что заложенный земельный участок должен использоваться по назначению.

Такое положение вряд ли является правильным, поскольку это может способствовать нарушению одного из базовых положений гражданского законодательства о земельных участках и земельного законодательства — использование земельного участка по целевому назначению. Так, п. 3 ст. 40 Закона «Об ипотеке» закрепляет правило, согласно которому законодатель с согласия залогодержателя вправе предоставить в пользование третьим лицам заложенное имущество для целей, не соответствующих назначению имущества. Если же таким заложенным имуществом будет являться земельный участок, то противоречие данной нормы Закона «Об ипотеке» земельному законодательству проявляется со всей очевидностью.

Представляется, что указанные несоответствия можно устранить путём внесения изменений в п. 1 ст. 29 Закона «Об ипотеке» и предусмотреть, что если предметом ипотеки является

земельный участок, то залогодатель, а также третьи лица, которым предоставлен заложенный земельный участок, обязаны использовать его по целевому назначению. Хотелось обратить внимание на мнение отдельных авторов, согласно которому часть земельного участка также может быть предметом договора ипотеки без выделения её в самостоятельный объект недвижимости.

Так, М. Пискунова полагает, что собственник земельного участка вправе заложить не весь участок, а лишь его часть. Для этого нужно надлежащим образом сформировать и отразить на кадастровом плане всего земельного участка его часть с указанием площади, места расположения и учётного кадастрового номера, что будет соответствовать критерию индивидуально определённой вещи. Однако при отчуждении земельного участка в случае обращений на него взыскания, отмечает М. Пискунова, часть земельного участка должна быть сформирована как самостоятельный участок путём выделения [6, с. 18].

На наш взгляд, данная точка зрения М. Пискуновой не совсем верна, хотя она и может найти формальное подтверждение в буквальном прочтении отдельных положений.

Так, согласно п. 2 ст. 63 Закона «Об ипотеке» не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешённого использования.

Комментируя данное положение закона, одни авторы говорили о недопустимости ипотеки земельного участка (его части), площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами РФ, органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения, другие — о недопустимости передачи в залог мелких земельных участков, т.е. таких, площадь которых меньше минимального размера, установленного для оборота земель нормативными актами субъектов РФ и органов местного самоуправления. Если следовать данной трактовке, то можно сделать вывод о коллизии рассматриваемой нормы с некоторыми положениями гражданского законодательства о земельных участках. Так, согласно (п.7 ст.12) ФЗ «О крестьянском фермерском хозяйстве» минимальные размеры земельных участков не устанавливаются для КФХ, которые согласно практике зачастую меньше минимального размера, определённого нормативными актами РФ и нормативными актами органов местного самоуправления, в соответствии с п. 2 ст. 63 Закона «Об ипотеке» не могут быть предметом ипотеки [7, с.35].

Чтобы заложить часть земельного участка, необходимо его индивидуализировать, что включает в себя межевание, постановку на кадастровый учёт и регистрацию в органах государственной регистрации на права на недвижимое имущество и сделок с ним. После всей процедуры часть земельного участка становится самостоятельным земельным участком, т.е. объектом гражданского оборота. Однако и ст. 130 Гражданского кодекса РФ, определяющая понятие недвижимых вещей, не выделяет в качестве объекта недвижимости части земельного участка.

Исходя из вышесказанного можно прийти к следующему выводу: буквальное толкование п. 2 ст. 63 Закона «Об ипотеке» говорит о возможности залога части земельного участка. Расширительное же толкование приводит к коллизии между положениями Закона «Об ипотеке» и Закона «О крестьянском фермерском хозяйстве». Устранить указанное несовершенство можно только путём внесения изменений в Закон «Об ипотеке», а именно принять п. 2 ст. 63 в следующей редакции: «Не допускается ипотека земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешённого использования, за изъятиями, установленными федеральным законом».

Таким образом, следует отметить, что устранение выявленных проблем в земельном законодательстве, несомненно, требуют пристального внимания законодателя, в целях ликвидации коллизий между нормами, а также будут способствовать развитию ипотеки земельных участков.

Список литературы:

1. О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Федеральный закон от 05.02.2004 № 1-ФЗ (в ред. от 20.10.2022г.) // СПС «Консультант-Плюс»
2. Малов А.А. Ипотека земель сельскохозяйственного назначения и иной недвижимости: правовые проблемы и пути их решения. // Северо-Кавказский юридический вестник. 2010. № 3. С. 43-47.
3. Малов А.А. Некоторые проблемы современного российского законодательства в области регулирования залога доли в праве собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. //Северо-Кавказский юридический вестник. 2010. № 1. С. 57-66.
4. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 20.10.2022г.) // СПС «Консультант-Плюс»
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023г.) // СПС «Консультант-Плюс»
6. Пискунова М. Делимость земельных участков. // Бизнес-адвокат. 2003. № 10. С. 16-20.
7. Зинченко С.А., Галов В.В. Крестьянское (фермерское) хозяйство в доктрине, законодательстве, правоприменении: подходы, проблемы, решения // Северо-Кавказский юридический вестник. 2013. № 4. С. 28-39.
8. Кузнецов, Н.А. Земельная ипотека в России: современный уровень и перспективы развития / Н.А. Кузнецов, Э.А. Садыгов, А.В. Токарев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2008. № 6. С. – 59-68