

ОСОБЕННОСТИ 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

FEATURES OF MORTGAGE OF LAND PLOTS

Shoraana Chamyan

Student, Tuva State University, Russia, Kyzyl

Alla Mongush

Scientific adviser, Tuva State University, Russia, Kyzyl

Аннотация. В статье рассматриваются особенности ипотеки земельных участков; определяется совершенствование нормативно-правовой базы по залогу земель уточняется процедура оформления ипотеки на земельный участок. А также описываются проблемы и перспективы ипотеки земельных участков.

Abstract. The article discusses the features of the 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. It also describes the problems and prospects of mortgaging land plots.

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 на земельный участок - это разновидность имущественного залога, который выступает обеспечением исполнения обязательств по кредиту, полученному владельцем участка. О роли и значении земельного и ипотечного кредитования свидетельствует современный опыт стран с развитой рыночной экономикой [5, с.204].

Благодаря земельной ипотеке создается широкий спектр возможностей для развития крупного и малого агробизнеса, повышения занятости сельского населения и его уровня жизни. Кредитование средств под залог земли считается одним из самых надежных и

защищенных способов получения инвестиций, а банковские кредиты, предоставляемые под залог земли, играют важную роль в развитии сельского хозяйства. Во-вторых, земельный участок в качестве залогодержателя остается во владении и пользовании залогодержателя, который получает доход от производства и реализации товарной продукции и продолжает им пользоваться. В-третьих, для регистрации ипотечных кредитов выпуск и обращение ипотечных ценных бумаг, обеспеченных земельными участками сельскохозяйственного назначения, привлекают большой свободный капитал в сельскохозяйственный сектор экономики [3, с.12].

Развитие и формирование земельной ипотеки в России не обязательно, но очень необходимо. Для создания системы земельного и ипотечного кредитования (после формирования достаточного количества ипотечных кредитов) предусматривалось создание земельных и ипотечных агентств, основной задачей которых является создание инфраструктуры для таких кредитов, в частности, развитие рынка земельных и ипотечных ценных бумаг.

С этой целью разрабатываются поправки в законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования земельных и ипотечных отношений в сельском хозяйстве. В случае неисполнения заемщиком кредитных обязательств должен быть решен механизм обращения взыскания на заложенный земельный участок (также в законодательном плане). Это означает, что необходимо уточнить порядок проведения публичных земельных аукционов и ввести строгий учет категорий земель с целью определения круга лиц, которые могут участвовать в аукционах по продаже заложенных земельных участков [5, с.204].

Внедрению системы земельного и ипотечного кредитования в Российской Федерации должно способствовать: - привлечение внебюджетных финансовых ресурсов в сельское хозяйство и промышленное производство; - повышение инвестиционной привлекательности сельского хозяйства и уровня финансово-экономического положения сельскохозяйственных организаций; - расширение доступа сельскохозяйственных товаропроизводителей к дешевым и долгосрочным кредитам на развитие сельскохозяйственного производства в сельской местности и улучшение социально-экономических условий жизни; - эффективное развитие агропромышленных комплексов; - практическое освоение земель сельскохозяйственного назначения; - укрепление и развитие государственной кредитно-финансовой системы агропромышленного комплекса; - активизация процесса участия в формировании экономического оборота и его реальной стоимости.

Согласно договору ипотеки земельный участок находится в залоге, если соответствующая земля не исключена из оборота или оборот ограничен федеральным законом, если земельный участок передается гражданину или юридическому лицу по договору аренды, арендатор земельного участка имеет право передать в залог права аренды земельного участка, земельный участок в течение срока действия договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка [6, с.65].

Предметом залога по договору ипотеки могут быть земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или комплексной застройки для жилищного строительства и передаются в обеспечение погашения кредитов, предоставленных кредитными агентствами для размещения этих объектов, земельные участки. Для обеспечения погашения кредита на размещение этих земельных участков через строительство объектов инженерной инфраструктуры передается. Решения об ипотеке земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, принимаются местными органами власти.

Решение об ипотеке земельных участков, в отношении которых государственная собственность не разграничена, принимается органами государственной власти субъекта Российской Федерации или местными автономными органами, уполномоченными распоряжаться этими земельными участками в соответствии с законодательством Российской Федерации [1].

Ипотека на земельные участки, находящиеся в государственной или городской собственности, не допускается, за исключением земельных участков. Если предметом залога

по договору ипотеки являются земельные участки, находящиеся в собственности местных органов власти, и земельные наделы, и право собственности на них не разграничено, то такие земельные участки предназначены для комплексного освоения с целью жилищного строительства или ЖКХ, а также для обеспечения погашения кредитов, предоставленных кредитными организациями для размещения этих земельных участков путем строительства объектов инженерной инфраструктуры. Если вы не согласны с положениями и условиями настоящего Соглашения, вы соглашаетесь с положениями и условиями настоящего Соглашения.

Ипотека на некоторые земельные участки площадью меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами местных автономных органов для земель различного назначения и разрешенного использования, не допускается. При залоге земельного участка право залога распространяется также на здание или сооружение залогодержателя на земельном участке или в стадии строительства на нем [1]. Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, земельный участок, на котором приобретается, возводится здание или сооружение с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации или средств предмета займа, предоставленного другими юридическими лицами, или право аренды такого земельного участка считается находиться в залоге с момента государственной регистрации права собственности на приобретаемое здание или сооружение. Строящееся здание или сооружение, находящееся в стадии строительства.

Залогодержателем залога является банк или другое кредитное учреждение или иное юридическое лицо, которое предоставило ссуду или целевой заем на строительство или приобретение здания или сооружения. У каждого банка разные условия ипотеки на земельный участок. Это не просто дается таким образом. Поэтому, прежде чем совершать транзакцию, выберите финансовое учреждение и ознакомьтесь с его требованиями. Ипотека на земельный участок может быть целевой, а кредит выдается под сохранность приобретенной земли. В этом случае банки выбирают высоколиквидные участки, расположенные в элитных коттеджных поселках, с учетом экологии места, наличия коммуникаций, удобства подъездных путей и т.д. Кроме того, ипотека на участок может быть применена к существующей недвижимости [4, с.56], которую вы можете получить под залог.

У каждой кредитной организации свои требования к заемщикам, которые хотят взять ипотеку на земельный участок в 2023 году. Это не самый распространенный залог, поэтому правила выдачи таких кредитов очень строгие. В некоторых банках к числу обязательных требований относятся: Предоставление обязательных пакетов документов. Первоначальный взнос составляет 20-25%. Возраст заемщика от 21 до 75 лет. Гражданство Российской Федерации. Общий стаж работы более 1 года. Стабильный доход выше минимального прожиточного минимума. Белая зарплата. Вам необходимо подать декларацию 2-НДФЛ. Предоставьте копию вашей налоговой декларации. Чистая кредитная история.

Для оформления ипотеки на земельный участок к заемщику могут быть предъявлены другие требования. В некоторых случаях, например, вам необходимо предоставить информацию о наличии недвижимости, которую вы можете заложить. Требования банка к земельным участкам, на которые покупатель хочет оформить ипотеку, не столь серьезные. В каждом финансовом учреждении они разные, но в основном это выглядит так: земельные участки должны быть включены в список территорий, где разрешено жилищное строительство. Сайты, которые включены в указанную категорию, указаны местными властями. Топографическая карта местности. Участок должен находиться в пределах 90-100 км от офиса банка, выдающего кредит. В некоторых регионах России этот стандарт снижен до 30 км. Запрещается использовать участки со статусом "Охрана природы и заказник" для оформления ипотеки. Желательно, чтобы площадь выделения составляла не менее 6 акров и были дороги, позволяющие подъезжать к участку в течение всего года. Слишком большие участки, занимающие каждые 50-60 соток, нельзя даже брать в кредит [4, с.57].

Следует также помнить, что кредит предоставляется только на участки, размер которых не ниже минимально допустимого, установленного местными властями. Они варьируются от региона к региону. Кроме того, банки не рассматривают кредитные участки без установленных границ, которые не прошли процедуру межевания. Процедура получения

ипотеки на земельный участок аналогична процедуре, используемой в других случаях. При подписании контракта учитывается, что необходимо обсудить несколько моментов. Следовательно, именно на этом этапе проблема строительства заемщика на строительной площадке решается без согласия кредитора. В документе должны быть указаны все условия. Также, как и в случае с квартирой, земельный участок, приобретенный по банковскому кредиту, находится в залоге банка с момента государственной регистрации залога до полного погашения кредита.

Каждый банк может запросить другой документ для обработки транзакции. В общем, они стандартные. Паспорт гражданина Российской Федерации.2- Справка с места работы по форме НДФЛ или банковской. Справка о трудовой книжке или контракте. Справка о начислении пенсии (для пенсионеров). Копия (декларация) налогового отчета в Федеральную налоговую службу. Справка о получении государственных и других льгот. Следующие документы также должны быть переданы в банк на земельный участок. Документ о государственной регистрации участка — его нотариально заверенная копия. Кадастровая выписка на первоначальный участок. Выписка из Единого государственного реестра земель [2]. У каждого банка есть свои предложения и программы в рамках ипотеки на земельные участки. Поэтому в некоторых случаях возможно увеличение размера кредитной линии с привлечением созаемщиков. Не у всех есть комиссионные. Зарплатные клиенты имеют преимущества перед другими заемщиками. Во многих организациях привилегированная категория граждан получает упрощенную процедуру получения кредита. Сроки кредитования варьируются от 10 до 30 лет. Процентные ставки - от 11,6% до 15%. Но есть и другие, не менее важные причины. В частности, оценка является одним из самых сложных этапов.1 Если вы попытаетесь оценить сайт, прибегнув к методам аналогии, это приведет к непредсказуемым результатам. Трудно оценить стоимость земли, не хватает экспертов для оценки стоимости земли, а в некоторых районах ее вообще не существует. Каждый участок имеет свои особенности, и оценщики пока не разработали единой методики. Как минимум, все оценки являются приблизительными, что категорически не подходит банкирам [2].

Поэтому ипотека на земельный участок возможна, но оформить ее в банке гораздо сложнее, чем получить ипотеку на покупку квартиры. Ведь в случае залога земельного участка для получения кредита на развитие сельскохозяйственного производства риск банков не так велик, а способ преодоления задолженности проще, заемщики могут извлечь выгоду из сельскохозяйственного производства на земельном участке.

При кредитовании покупки земельных участков банки берут на себя гораздо больше рисков, чем при кредитовании сделок с квартирами. Риск кредитов, обеспеченных землей, возрастает из-за неопределенности с ликвидностью земельных участков. Основным параметром для расчета ликвидационной стоимости являются аналогичные данные, которых, как правило, нет на рынке земли. Кроме того, существует распространенное заблуждение о возможности надежной оценки как застройки, так и пустующих участков методом сравнительного подхода[2].

Таким образом, по кредитам, обеспеченным землей, банки - чтобы минимизировать собственные риски - фактически перекладывают значительную их часть на заемщиков. Тем не менее, все не так безнадежно. Для развития земельного и ипотечного кредитования в первую очередь необходимо развивать рынок земли: решить проблему оценки земли и уточнить процедуру регистрации земельных участков (ведь уровень качества жизни в сельской местности является основой для развития сельского хозяйства, агробизнеса и сельскохозяйственного производства. Миграция сельских жителей в города, безусловно, не приводит к увеличению сельскохозяйственного производства.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» //www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ce753186e48dca18f9da56779ff0ab807e1724a3/(Дата обращения 25.02.2023г.)

2. Концепция системы земельно-ипотечного кредитования: [утверждена межведомственной рабочей группой по приоритетному национальному проекту «Развитие АПК», март 2007 г.]. М., 2007. – 258с.
3. Веремейкина В. Д. Ипотечное кредитование в условиях кризиса: современное состояние и направление развития / В. Д. Веремейкина // Банковские услуги. – 2016. – №9. С. 12.
4. 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. 54-63.
5. Ипотека земельных участков. Проблемы реализации и перспективы развития. Харламова О.А. // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. 2009. №4. – С.204-205.
6. Литвинова С. А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения / С.А. Литвинова. – Москва: Директ-Медиа, 2015. – 106 с.