

УДК 365

ПРАВОВАЯ КОЛЛИЗИЯ, ВОЗНИКАЮЩАЯ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В КАЧЕСТВЕ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА ИПО- ТЕКИ

Лазарева У.С., студентка гр. СПД-1903, III курс

Научный руководитель: Бельков А. В.

к.и.н., доцент

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение выс-
шего образования "Кемеровский государственный университет"

г. Кемерово

Залог недвижимости является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, что вполне конкретно обозначено позицией законодателя. При залоговом кредитовании требования к заемщику могут быть ниже, чем при обычном кредите, поскольку кредитор получает определенные гарантии в виде залога. Однако не каждый объект недвижимости может выступать в качестве предмета залога – он должен быть ликвидным.

Земельный участок обладает данным признаком, ввиду чего считаем необходимым проведение глубокого анализа законодательства, определяющего механизм передачи имущества под залог, гарантирующей обеспечение исполнение обязательства для кредитора.

Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – ФЗ «Об ипотеке») [1] определены объекты недвижимости, которые могут выступать в качестве предмета залога. Данный перечень закрытый, что является вполне очевидным, учитывая специфику рассматриваемых правоотношений. Земельный участок, который надлежащим образом зарегистрирован и учтен, также включен в данный перечень.

Исключением выступают лишь те земельные участки, которые находятся в собственности у государства или муниципалитета, а также часть земельного участка, если ее площадь выходит за рамки установленных минимальных пределов. Однако и в данном случае необходимо обозначить оговорку законодателя: те участки земли, которые находятся в собственности муниципалитета можно рассматривать как предмет ипотеки в том случае, если его использование обусловлено жилищным строительством с последующей его передачей для цели возврата кредита.

Сложившаяся на сегодняшний день практика позволяет проанализировать существующие особенности и противоречия при обеспечении обязательств ипотекой. Основным недостатком правового регулирования залога земли является наличие противоречий между основными актами, регулирующими данный вопрос.

Так, исходя из анализа статьи 2 ФЗ «Об ипотеке», ипотека может выступать в качестве способа исполнения обязательства. При этом названный федеральный закон наделяет залогодателя обязанностью точного и неуклонного исполнения своих обязательств, поскольку в противном случае залогодержатель (кредитор по обязательству) вправе обратить заложенное имущество в свою пользу для обеспечения своих интересов за счет этого имущества.

Другими словами, у обеих сторон, как у залогодателя, так и у залогодержателя, возникает корреспондирующий интерес в исполнении обязательства надлежащим образом. Это обусловлено тем, что залогодатель, как уже ранее было отмечено, в таком случае обеспечивает исполнение своего обязательства, а залогодержатель, в свою очередь, удовлетворяет свои денежные требования.

Однако стоит учитывать, что даже в ситуации, когда обязательство исполнено добросовестно, залогодержатель также вправе обратить взыскание на заложенное имущество в том случае, когда им получен отказ в исполнении его требования о досрочном исполнении такого обязательства.

Законодатель устанавливает основания, по которым взыскание заложенных земельных участков допустимо только в связи с соответствующим решением суда.

Предметом залога в подобной ситуации выступает земельный участок, который принадлежит лицу на праве общей собственности (как долевой, так и совместной), при том иной собственник отказывает в удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном разрешении имеющегося спора.

Исходя из вышесказанного, мы приходим к выводу, что необходимо определить такое имущество в качестве предмета залога, которое будет удовлетворять требования обеих сторон.

Предмет ипотеки под залог земельного участка определяется указанием в договоре его основных идентифицирующих характеристик: наименования, места нахождения и точным описанием. Главным отличием залога земельных участков от иных видов ипотеки недвижимости является его особенный предмет – соответственно земля.

Как отмечает И. Р. Раджабов: «Земля — это самый надёжный объект залога, поскольку при рациональном использовании она со временем не изнашивается, как другая недвижимость, напротив, её стоимость возрастает» [2]. Представляется справедливым считать данную позицию весьма обоснованной, поскольку в таком случае, при неисполнении своего обязательства, залогодержатель может получить такое недвижимое имущество, которое будет актуально всегда.

Данное высказывание подтверждает и сложившаяся практика кредитования, которая транслирует, что лицо может получить большую сумму, чем при необеспеченном потребительском кредите. Отсюда следует вывод, что недвижимость в таком случае становится активом, то есть она приносит прибыль собственнику.

На практике возникает большое количество вопросов при залоге участков земли, осложненных находящимися на них объектами недвижимости. При

наличии на заложенном земельном участке таких сооружений или зданий, в том числе недостроенных, необходимо обращаться к положениям статьи 69 ФЗ «Об ипотеке». Так, кредитование зданий и сооружений в ипотеку допускается лишь в случае ипотеки самого участка земли, на котором они расположены, по тому же договору. Данное положение подтверждает один из принципов земельного правоотношений – единства судьбы земельного участка с объектом недвижимости.

Итак, как мы выяснили, по общему правилу земельные участки выступают в качестве самостоятельного предмета залога, исключая лишь те случаи, при которых они ограничены в обороте или исключены из него в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [3].

Анализ статьи 9 ФЗ «Об ипотеке», определяющей содержание договора об ипотеке, дает основания для выделения существенных условий данного договора. Таковыми являются, помимо самого предмета ипотеки, также и его оценка, срок и размер относительно исполнения обязательства. Исходя из консенсуального характера договора, он не будет считаться заключенным в том случае, если сторонами не будет достигнуто согласование всех его существенных условий.

Оценка земельного участка производится в соответствии с порядком, установленным статьей 67 рассматриваемого закона, отсылающим нас к Федеральному закону "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" [4]. Законодатель дает право сторонам договора ипотеки самостоятельно определять залоговую стоимость участка земли. По нашему мнению, данное обстоятельство предоставляет возможность залогодержателю не вполне добросовестно производить оценку имущества в связи с заинтересованностью залогодателя в заключении данной сделки.

Стоит обратить внимание, что, исходя из положений статьи 42 ЗК РФ, на собственниках участков земли лежит обязанность по их использованию в соответствии с целевым назначением и лишь теми способами, которые не наносят вред окружающей среде.

Предусмотрена также и административно-правовая ответственность вследствие использования земельных участков по-иному, отличному от целевого, назначению - наложение административного штрафа. Однако при этом закон не устанавливает исключений за неиспользование земель по целевому назначению в случае, если такой земельный участок выступает предметом залога.

Стоит обратить внимание, что Федеральной службой государственного кадастра и картографии утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков [5], который обеспечивает надлежащее исполнение положений вышеуказанных федеральных законов.

При этом залогодатель, с согласия залогодержателя, вправе передавать земельный участок в пользу третьих лиц для целей, противоречащих его назначению. Соответственно, если таким имуществом будет выступать земельный

участок, ФЗ «Об ипотеке» вступает в некоторые разногласия с иными федеральными законами.

Это обусловлено тем обстоятельством, что кредитор не может давать согласия на использование земельного участка помимо его целевого назначения, так как для этого необходимо перевести категорию земель из одной в другую.

На перевод участка земли, находящегося в частной собственности, из одной категории земель в другую уполномочены специальные субъекты рассматриваемых отношений. Ими выступают органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, либо местного самоуправления, но в качестве такого субъекта не может выступать залогодержатель.

Таким образом, проанализировав положения представленных нормативных актов, и, вследствие чего, выявив коллизию между нормами ФЗ «Об ипотеке» и иными федеральными законами (ЗК РФ, ГК РФ), представляется справедливым выдвинуть пути ее преодоления. Мы приходим к выводу, что законодательство, регулирующее отношения, рассматриваемые в данной статье, требует тщательной доработки и исключения обозначенных противоречий между основополагающими правовыми актами.

Предлагаем в пункт 3 статьи 40 указанного закона внести соответствующие изменения и изложить его в следующем виде:

«В случае дачи согласия залогодержателя заложенное имущество может быть предоставлено залогодателем на право пользования третьим лицам на срок, превышающий срок обязательства, или для целей, не соответствующих его целевому назначению, за исключением тех случаев, когда таким имуществом выступает земельный участок.

В случае выдачи закладной - такое предоставление допускается лишь при наличии прямого указания в ней на данное правомочие залогодателя».

С учетом изложенных корректировок, выявленная коллизия будет устранена, что позволит исключить противоречия на практике при применении норм рассматриваемого института.

Список литературы

1. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.10.2021) [Электронный ресурс]: / Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (Дата обращения: 26.03.2022 г.)
2. Раджабов И.Р. Актуальные проблемы правового регулирования залога земельных участков // Электронный вестник Ростовского социально-экономического института. 2015. №3-4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-pravovogo-regulirovaniya-zaloga-zemelnyh-uchastkov> (Дата обращения: 26.03.2022 г.)

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) [Электронный ресурс]: / Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (Дата обращения: 26.03.2022 г.)

4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" [Электронный ресурс]: / Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (Дата обращения: 26.03.2022 г.)

5. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 16.09.2021) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 № 61482) [Электронный ресурс]: / Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371246/ (Дата обращения: 26.03.2022 г.)