

## ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

УДК 347.27

### **Проблемные аспекты правового регулирования залога недвижимого имущества (ипотеки)**

© **Аносова Светлана Ивановна**

магистрант 2-го курса,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

E-mail: svetanosov@list.ru

© **Балдаева Римма Александровна**

кандидат биологических наук, доцент,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

E-mail: brimma72@mail.ru

В статье рассматриваются проблемные аспекты правового регулирования залога недвижимости. Выявляются разногласия между нормативными актами Российской Федерации. Рассматриваются проблемы оценки земельного участка как залогового имущества. Выявлено что, реформа некоторых положений ипотечного законодательства будет служить важным фактором как для развития и роста экономики страны.

**Ключевые слова:** ипотека; залог недвижимости; оценка стоимости имущества; кредитование.

Залог недвижимого имущества (ипотека) занимает особое место среди других способов обеспечения выполнения гражданских обязательств, поскольку он имеет определенную степень надежности.

Переходя к вопросу об актуальных проблемах правового регулирования залога недвижимого имущества (ипотеки), необходимо отметить, что в статье 42 Земельного кодекса РФ прямо прописана обязанность собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель с разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде<sup>1</sup>. Согласно п. 2 ст. 260 Гражданского кодекса РФ пользование земельным участком должно осуществляться с

---

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. силу с 01.01.2019) // СЗ РФ. 2001. № 44. С. 4147.

учетом его целевого назначения<sup>1</sup>. Статья 29 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) гласит, что залогодатель вправе использовать имущество, заложенное по договору об ипотеке<sup>2</sup>. То есть здесь законодатель говорит лишь о праве залогодателя, а не об его обязанности пользоваться имуществом только в рамках целевого назначения. Помимо этого, п. 3 ст. 40 Закона об ипотеке говорит о том, что залогодатель имеет право (с согласия залогодержателя) предоставлять в пользование третьим лицам заложенное имущество для целей, которые не соответствуют назначению имущества. Таким образом, мы видим, что есть некоторые проблемные моменты, где положения вышеуказанных законов идут вразрез Земельному Кодексу РФ.

Вышеуказанных коллизий можно было бы избежать благодаря внесению изменений в ст. 29 Закона об ипотеке, а именно указав, что в случаях, где предметом залога имущества является земельный участок, залогодатель и третьи лица обязаны использовать его по целевому назначению.

Продолжая тему о противоречиях, стоит отметить еще одно. Согласно п. 2 ст. 63 Закона об ипотеке не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования<sup>3</sup>.

Но для того, чтобы часть земельного участка стала предметом договора ипотеки, этот участок необходимо индивидуализировать, а именно подвергнуть процедуре межевания, постановке на кадастровый учет, после чего часть земельного участка приобретает статус объекта гражданского оборота в виде понятия «земельный участок».

Тогда встает вопрос об уместности понятия «часть земельного участка» в ФЗ «Об ипотеке» в силу того, что после вышеперечисленных процедур исходное понятие «часть земельного участка» полностью становится тождественным понятию «земельный участок» (земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи)<sup>4</sup>.

Исходя из вышеизложенного предполагается уместным внести изменения в п. 2 ст. 63 ФЗ «Об ипотеке» заменив понятие «часть земельного участка» на понятие «земельный участок».

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // СЗ РФ. 1994. № 32. С. 3301.

<sup>2</sup> Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 102. С. 2315.

<sup>3</sup> Там же.

<sup>4</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. силу с 01.01.2019) // СЗ РФ. 2001. № 44. С. 4147.

Также к числу актуальных проблем можно отнести оценку земельного участка. Хотя и в 2014 г. и был издан Приказ Минэкономразвития России № 611, который утвердил Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»<sup>1</sup>. Но как показывает практика, в основном все же приходится обращаться к сравнительному методу, который основан на сравнении участка с аналогичными.

За аналогичные участки принимаются те, что схожи с основным участком по характеристикам, определяющим стоимость, и в отношении которых цена уже установлена. Возможно, что в некоторой части оценки возможно и стоит применять сравнительный метод, но каждый участок имеет определенные особенности, а в настоящее время единый подход к оценке должным образом не разработан.

Перечислим некоторые проблемы, которые возникают по поводу оценки земельного участка на практике: если оцениваемый участок хуже или лучше аналогичного хотя бы по одной из характеристик, а оценщик этот факт упустил или не сделал должную корректировку, то такой исход событий может привести к недостоверной оценке, а как следствие - к занижению или завышению цены; экспертная методика включает в себя далеко не объективное мнение оценщика по поводу размера перерасчета, если он был произведен; как показывает практика, не малую роль играет личное мнение оценщика, предполагается, что такой деятельностью должен заниматься человек, который проходит не только курсы, а имеет как минимум юридическое образование, чего в настоящее время мы не наблюдаем.

Наблюдается интересная тенденция. Практически все ликвидные активы сельскохозяйственных предприятий и фермеров уже находятся в залоге. Остается земля, но ее берут в качестве залога неохотно. Это объясняется не только реально существующей относительно низкой ликвидностью данных залогов, но и недостаточной прозрачностью рынка сельскохозяйственных земель, быстрыми изменениями в земельном законодательстве, плохой информированностью инвесторов о высокой доходности ряда сельскохозяйственных производств.

Из-за неопределенности по поводу ликвидности земельных участков, банки не всегда охотно идут на оформление ипотеки земельного участка, в отличие от кредитования квартир. Как правило, для продажи земельного участка требуется больше времени, чем при продаже квартиры, а суммы сделок часто отличаются от цен предложения.

В настоящее время идет речь о необходимости снятия запрета залога на земли, которые находятся в государственной или муниципальной собственности. Такие авторы, как С. Н. Ленкин, С. В. Козлова выдвигают предложения о создании на уровне субъектов и муниципальных образо-

---

<sup>1</sup> Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611. Документ опубликован не был.

ваний Земельного залогового фонда (ЗЗФ), который может выступить более эффективным средством ипотечного обеспечения ценных бумаг города и районов России посредством использования имущества (в основном земель), вложенного в уставный капитал.

Примером, где фонд нашел применение – Воронежская область, где, в свою очередь, он является не только антикризисной мерой, но и повышает ликвидность земельных участков, привлекает инвестиции. [1, 2]

Подводя итог всему вышеизложенному, следует отметить тот факт, что законодательство в сфере ипотечных отношений не стоит на месте, законодатель постоянно устраняет недочеты и просчеты. Однако некоторые коллизии не урегулированы и по сей день. Устранение обозначенных в настоящей статье проблем, может, на наш взгляд, способствовать развитию и совершенствованию правового института ипотеки земельного участка.

Таким образом, реформа некоторых положений ипотечного законодательства будет служить важным фактором как для развития и роста экономики страны, так и для повышения эффективности и юридической значимости «вспомогательной» сделки не только для кредиторов, но и для заемщиков.

#### **Литература**

1. Ленкин С. Н. Земельная ипотека как антикризисная мера и стимул развития земельного рынка РФ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.yurclub.ru/docs/other/article303.htm> (дата обращения: 12.01.2020)
2. Козлова С. В. Земельная ипотека в России: анализ современной ситуации и потенциальных возможностей // Имущественные отношения в РФ. 2006. № 5(56). С. 53–63.

PROBLEMATIC ASPECTS OF LEGAL REGULATION OF REAL ESTATE  
COLLATERAL (MORTGAGES) IN THE RUSSIAN FEDERATION  
AND WAYS TO SOLVE THEM

*Anosova Svetlana Ivanovna*

2nd year Master student,  
Buryat state University by Dorji Banzarov  
Sukha Bator St. 6, Ulan-Ude, 670000, Russia  
e-mail: svetanosov@list.ru

Baldaeva Rimma Alexandrovna

Senior Lecturer, Department of Civil Law and Process,  
Buryat state University by Dorji Banzarov  
Sukha Bator St. 6, Ulan-Ude, 670000, Russia  
e-mail: brimma72@mail.ru

The article deals with problematic aspects of legal regulation of real estate collateral. Differences between normative acts of the Russian Federation are revealed. The problems of evaluating a land plot as collateral are considered. It is revealed that the reform of certain provisions of the mortgage legislation will serve as an important factor for the development and growth of the country's economy.

*Keywords:* mortgage; real estate collateral; property valuation; lending.