

УДК/UDC 347.27

Актуальные проблемы правового регулирования залога земельных участков

Лузан Дмитрий Климович

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: Vagnerlove122@mail.ru

Аннотация

В настоящей статье проводится анализ некоторых пробелов и недоработок действующего российского законодательства в части правового регулирования залога земельных участков, а также части земельных участков. Отмечается, что стимулирование должника к своевременному исполнению своих обязательств перед залогодержателем является основной функцией залога. Данный способ обеспечения залоговых обязательств начал применяться в Российской Федерации сравнительно недавно, в связи с чем еще не нашел полного отражения в указанной сфере. В работе рассмотрены основные элементы договора залога земельного участка, выступающие в качестве существенных условий такого договора. Автором проанализированы также коллизии норм права, касающиеся возможности обеспечения залоговых обязательств в связи с использованием части земельного участка в качестве самостоятельного объекта недвижимости.

Ключевые слова: залог, ипотека, ипотека земельного участка, земельный участок, договор, залогодержатель, залогодатель.

Actual problems of legal regulation of mortgage of land sites

Luzan Dmitriy Klimovich

student of the Faculty of Law

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: Vagnerlove122@mail.ru

Abstract

This article analyzes some of the gaps and shortcomings of the current Russian legislation regarding the legal regulation of the pledge of land plots, as well as part of the land plots. It is noted that stimulating the debtor to timely fulfill his obligations to the pledge holder is the main function of the pledge. This method of securing collateral obligations began to be used in the Russian Federation relatively recently, and therefore has not yet been fully reflected in this area. The basic elements of a land plot pledge agreement, which act as the essential conditions of such an agreement, are considered. The author also analyzed conflicts of law regarding the possibility of securing collateral obligations in connection with the use of part of the land as an independent real estate.

Key words: pledge, mortgage, mortgage of a land plot, land plot, contract, pledge holder, pledger.

На сегодняшний день большинство правовых систем, в т. ч. и российская, рассматривают ипотеку в качестве залога недвижимого имущества (земельных участков и частей земельных участков) [1].

Исходя из позиций различных авторов [2, 3], полагаем, что ипотека (залог) земельного участка предполагает привлечение денежных средств с целью их вложения, например, в сферу сельского хозяйства, построения необходимых сооружений на соответствующем земельном участке и т. д.

Сущность ипотеки заключается в том, что в случае неисполнения должником своих обязательств залогодержатель имеет право обратиться взыскание на соответствующий земельный участок.

К сожалению, в настоящее время отсутствуют надежные правовые механизмы обеспечения исполнения обязательств, в связи с чем существует острая необходимость в их создании.

Отметим, что стимулирование должника к своевременному исполнению своих обязательств перед залогодержателем является основной функцией залога. Данный способ обеспечения залоговых обязательств начал применяться в РФ сравнительно недавно, в связи с чем еще не нашел полного отражения в рассматриваемой сфере.

Что касается объектов недвижимости в виде земельных участков и их частей, выделенных в отдельные объекты, то, на наш взгляд, они являются одним из самых надежных объектов залога. Объясняется это тем, что земля как объект недвижимости практически не изнашивается, а порой и приобретает большую стоимость.

Процедура применения залога земельных участков имеет юридическую силу только тогда, когда между сторонами заключен договор залога, оформленный в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, т. е. в письменном виде.

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (далее - Закон № 102-ФЗ) устанавливает правила заключения договор залога [4]. Так, договор будет считаться заключенным, если между сторонами будет достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, к которым относится не только предмет залога, но и оценка земельного участка, а также размер и срок исполнения ипотеки.

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации и нормами Гражданского кодекса Российской Федерации субъекты земельных правоотношений должны использовать земельные участки по его целевому назначению [1; 5]. Однако закон не запрещает собственнику изменить вид разрешенного использования и его целевое назначение. Более того, не запрещено присваивать земельному участку более одного вида разрешенного использования.

Несмотря на то, что вышеперечисленные нормативные акты содержат указание на обязательность использования земельного участка по целевому назначению, Закон № 102-ФЗ не содержит такой формулировки, что, в свою очередь, остается нерешенной проблемой и коллизией норм.

Таким образом, указанная проблема может привести к заблуждению собственников относительно использования земельных участков, в связи с чем возникает необходимость регулирования данного положения на законодательном уровне.

Земельное законодательство Российской Федерации к субъектам земельных правоотношений относит не только собственников земельных участков, но и третьих лиц, не являющихся собственниками. Так, согласно п. 3 ст. 40 Закона № 102-ФЗ залогодатель с согласия залогодержателя вправе предоставить в пользование третьим лицам заложенное имущество для целей, не соответствующих назначению имущества. В данном случае возникает вопрос об использовании либо неиспользовании земельного участка по его целевому назначению. Получается, что нормы Закона № 102-ФЗ противоречат нормам гражданского и земельного законодательства в части обязательности использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

Считаем целесообразным внести изменения в Закон № 102-ФЗ в части п. 1 ст. 29 посредством дополнения данной статьи следующей нормой: «Если предметом ипотеки выступает земельный участок, то залогодатель, а также третьи лица, которым предоставлен заложенный земельный участок, обязаны использовать его по целевому назначению».

Некоторые авторы в качестве объекта недвижимости, помимо земельного участка, выделяют часть земельного участка, прошедшую установленную процедуру по выделению ее в качестве индивидуального объекта недвижимости. Так, например, М. Пискунова считает, что субъекты трудовых правоотношений могут осуществить процедуру залога не на весь земельный участок, а лишь на его часть [6]. В данном случае необходимо только выделить ее в качестве отдельного объекта недвижимости.

Однако возникает вопрос: как оформить ипотеку на часть земельного участка, если Закон № 102-ФЗ не допускает подобных действий? В связи с этим считаем, что точка зрения М. Пискуновой не совсем правильная, поскольку противоречит нормам закона об оформлении ипотеки земельного участка.

Также следует сказать, что другие нормативные правовые акты закрепляют, что если земельный участок меньше минимального размера, установленного законом, то он не может быть рассмотрен в качестве

предмета договора залога. Так, например, исходя из норм Федерального закона от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ (далее - Закона № 74-ФЗ), минимальные размеры земельных участков не устанавливаются для крестьянских (фермерских) хозяйств [7]. Однако на практике они как раз меньше минимального размера, что противоречит нормам Закона № 102-ФЗ в части, касающейся предмета ипотеки.

Для того чтобы часть земельного участка могла выступать в качестве предмета ипотеки, собственнику земельного участка необходимо провести ряд определенных процедур, к которым относятся межевание земельного участка, постановка на кадастровый учет, а также государственная регистрация сделки. Объектом гражданского оборота часть земельного участка может стать только при выполнении указанных условий [8].

Таким образом, часть земельного участка может быть предметом ипотеки (залога). Однако существует коллизия норм Закона № 74-ФЗ и Закона № 102-ФЗ. Считаем целесообразным внести изменения в п. 2 ст. 63 Закона № 102-ФЗ, дополнив его положением о недопустимости ипотеки земельного участка, размер которого меньше минимально установленного законом.

Безусловно, институт залога земельных участков требует тщательной доработки со стороны законодателя. Предложенные в данной статье законодательные дополнения способствуют устранению правовых коллизий и развитию института залога земельных участков.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Нетишинская Л. Ф. К вопросу о правовом регулировании залога недвижимого имущества // Гражданское право. 2019. № 3. С. 29–31.
3. Колиева А. Э. Залог земельных участков как способ обеспечения исполнения обязательств, существующие проблемы и тенденции их решения // В сборнике: Правовое обеспечение агропромышленного комплекса. Сборник трудов по материалу

лам Всероссийской научно-практической конференции/Отв. за выпуск О. А. Глушко. 2019. С. 57–63.

4. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

6. Пискунова М. Делимость земельных участков. // Бизнес-адвокат. 2013. № 10. С. 16–20.

7. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2003. № 24. Ст. 2249.

8. 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.

References

1. Civil Code of the Russian Federation of November 30, 1994 No. 51-ФЗ // Collection of legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.

2. Netishinskaya L. F. To the issue of legal regulation of real estate pledge // Civil Law. 2019.No 3. Pp. 29-31.

3. Koliev A.E. Pledge of land plots as a way to ensure fulfillment of obligations, existing problems and tendencies for their solution // In the collection: Legal support of the agro-industrial complex. Collection of works on the materials of the All-Russian scientific-practical conference. Repl. for the release of O.A. Glushko. 2019. Pp. 57-63.

4. On a mortgage (pledge of real estate): Federal Law of 16.07.1998 No. 102-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation. 1998. No. 29. Art. 3400.

5. The Land Code of the Russian Federation of October 25, 2001 No. 136-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2001. No. 44. Art. 4147.

6. Piskunova M. Divisibility of land. // Business attorney. 2013. No. 10. Pp. 16-20.

7. On the peasant (farm) economy: Federal Law of 11.06.2003 No. 74-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation. 2003. No. 24. Art. 2249.

8. Malov A. A. Mortgage of agricultural land and other real estate: legal problems and ways to solve them. // North Caucasian Legal Bulletin. 2010. No. 3. Pp. 43-47.