

Актуальные проблемы в земельном законодательстве: правовое регулирование залога земельных участков

Е.А. Юдина, соискатель, Оренбургский ГАУ

Одной из основных проблем земельного права является создание надёжных правовых механизмов

обеспечения исполнения обязательств. Особое место среди способов обеспечения исполнения обязательств в современных условиях занимает ипотека. Основной функцией ипотеки, в соответ-

ствии с современным законодательством, является стимулирование должника к точному и неуклонному исполнению обязательства. В настоящее время этот способ обеспечения исполнения обязательств ещё не принял массового характера в хозяйственных отношениях, так как он фактически начал применяться в России после того, когда появился правовой механизм, позволяющий использовать ипотеку в качестве важного института, гарантирующего права кредитора, — Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Земля — это самый надёжный объект залога, поскольку при рациональном использовании она со временем не изнашивается, как другая недвижимость, напротив, её стоимость возрастает. В настоящее время в России земельные участки слабо используются в кредитном и инвестиционном процессах, несмотря на законодательное существование возможности залога земельных участков, за исключением земель, которые находятся в муниципальной или государственной собственности. В этой связи из недавних инициатив законодателя необходимо отметить Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон от 5 февраля 2004 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)», исключивший из перечня земельных участков, не подлежащих ипотеке, сельскохозяйственные угодья из состава земель сельскохозяйственных организаций крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств [1].

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.

Современное российское законодательство не предполагает возможности оформления залога недвижимости (ипотеки) 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.

В условиях рыночных отношений повышается роль локальных актов коммерческих банков и других кредитных учреждений, регулирующих на основе действующего земельного, гражданского, банковского законодательства залог земельных участков.

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 отсутствию в договоре об ипотеке последний признаётся незаключённым. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, местонахождения и иным описанием [2].

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 принадлежностью к той или иной категории земель с разрешённым использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде [3]. 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 [4].

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 дробных 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 ст. 17 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 [5].

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, что противоречит положениям Гражданского кодекса РФ о недвижимости в судебной практике. 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».

Литература

1. О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Федеральный закон от 05.02.2004 № 1-ФЗ // Российская газета. 2011. № 139. 30 июня.
2. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Российская газета. 1998. № 137. 22 июля.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета. 2001. № 211-212. 30 октября.
4. Пискунова М. Делимость земельных участков. // Бизнес-адвокат. 2003. № 10.
5. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». Федеральный закон от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ // Российская газета. 2003. № 115. 17 июня.