

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
имени О.Е. КУТАФИНА (МГЮА)»**

**ОРЕНБУРГСКИЙ ИНСТИТУТ (ФИЛИАЛ)**

**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ)  
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**СБОРНИК МАТЕРИАЛОВ КРУГЛОГО СТОЛА**

**7 декабря 2018 года**

**Оренбург  
2019**

УДК 347.42  
ББК 67.404  
А 43

*Ответственный редактор и автор предисловия – Т.В. Ефимцева*

А 43                    Актуальные вопросы правового регулирования ипотеки (залога недвижимости) в Российской Федерации: сборник материалов круглого стола. 7 декабря 2018 года / Оренбургский институт (филиал) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»; отв. ред. и авт. предисловия Т.В. Ефимцева. – Оренбург: - 136с.

ISBN

В сборнике представлены доклады участников круглого стола на тему «Актуальные вопросы правового регулирования ипотеки (залога недвижимости) в Российской Федерации», касающиеся таких сфер, как правовое регулирование ипотеки, сравнительный анализ международных и национальных стандартов доступности ипотеки, ипотека земель сельскохозяйственного назначения, рефинансирование ипотечных кредитов, нарушение кредитными организациями ипотечного законодательства и др. Сборник адресован научным сотрудникам, преподавателям, аспирантам, магистрантам и бакалаврам юридических и экономических учебных заведений, предпринимателям, представителям государственных органов, а также всем, кто интересуется современными проблемами правового регулирования ипотеки (залога недвижимости).

**УДК 347.42**  
**ББК 67.404**

ISBN

© Оренбургский институт (филиал)  
Университета имени О.Е. Кутафина, 2019  
©

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие	5
<i>Бикмаева Г.Н., Капелько Е.С.</i> Некоторые аспекты правового регулирования ипотеки земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации	7
<i>Бурбыга Н.Н.</i> Проблемные аспекты правового регулирования залога недвижимого имущества (ипотеки) в Российской Федерации и пути их решения	14
<i>Бутенко Г.А., Старкова Д.В.</i> К вопросу о банковских рисках, связанных с земельным участком как объектом ипотеки (залога недвижимости)	21
<i>Валитова А.И.</i> К вопросу о наследовании права залога в отношении земельного участка в Российской Федерации	29
<i>Вдовина А.В.</i> К вопросу о способах обеспечения исполнения обязательств, связанных с ипотечным кредитованием	35
<i>Долгов Н.М., Шувалова Э.В.</i> Переход к электронной форме закладной как одно из направлений развития ипотеки в Российской Федерации	39
<i>Ершова И.Н., Тарасова В.В.</i> Правовые проблемы физического изменения земельного участка как предмета залога недвижимости (ипотеки) в Российской Федерации	44
<i>Ишмуханова Д.М., Ниткалиева А.М.</i> Ипотека земель сельскохозяйственного назначения: правовое регулирование, предмет, порядок обращения взыскания	55
<i>Комарова Я.Е., Романова Е.В.</i> Правовые аспекты рисков ипотечного кредитования и способов их минимизации в Российской Федерации	63
<i>Кудрина М.И.</i> Сравнительный анализ правового регулирования земельно – ипотечного кредитования в Российской Федерации и в зарубежных странах	73
<i>Кычакова В.В., Михайлов М.В.</i> Сравнительный анализ международных и российских стандартов доступности ипотеки	78
<i>Маслова А.С., Шарафиева А.И.</i> Некоторые аспекты правового регулирования оборота земельных участков в Российской Федерации	84
<i>Мещерякова В.О.</i> Нарушение банковскими организациями ипотечного законодательства	91
<i>Павельева Е.А., Фролкина К.А.</i> Некоторые аспекты договорного регулирования земельно – ипотечных отношений в законодательстве Российской Федерации и в судебной практике	96
<i>Стрекаловская А.В., Черных Ю.А.</i> Актуальные проблемы правового регулирования залога земельных участков в Российской Федерации	107
<i>Сухотерина Д.Н., Хайрова Д.Р.</i> Некоторые аспекты правового регулирования рефинансирования ипотечных кредитов на приобретение (строительство) жилья с использованием средств материнского капитала в Российской Федерации	117

<i>Шарковская Е.А., Якунина Д.А.</i> К вопросу о правовом регулировании ипотеки земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации	123
Сведения об авторах	132

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Предлагаемый читателям сборник научных материалов отражает результаты работы круглого стола тему «Актуальные вопросы правового регулирования ипотеки (залога недвижимости) в Российской Федерации», проведенного на базе Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» кафедрой предпринимательского и природоресурсного права.

Заседание круглого стола было посвящено актуальной в современных условиях теме. В настоящее время во всем мире кредитные отношения являются неотъемлемой частью имущественного оборота, а залог в свою очередь выступает наиболее эффективным и удобным инструментом удовлетворения интересов кредитора, чаще всего, банка. Ипотека выдается под залог недвижимости на длительный срок. Для активного развития ипотеки необходима экономическая стабильность, а банкам нужны имущественные гарантии для уменьшения рисков. Заемщики также заинтересованы в стабильных доходах и постоянной работе, чтобы иметь возможность делать своевременные платежи и не потерять залоговое имущество и значительный первоначальный взнос. Однако экономическая ситуация, не только в России, но и в мире, очень нестабильна. Финансовые скачки и нестабильные цены на сырьевые ресурсы влияют на доходы населения.

Но несмотря ни на что, прогнозы в развитии ипотеки на будущий период довольно оптимистичны. Основным прогнозом касается процентной ставки. Предполагается, что она продолжит падать до уровня 7-8% годовых благодаря снижению уровня инфляции. Значительное падение стоимости жилья и рост его доступности также относятся к оптимистичным прогнозам.

В юридической науке ипотека представляет собой одну из форм залога недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-

залогодержателя к должнику-залогодателю. В Российской Федерации правоотношения по ипотеке (залог недвижимости) регулируются Гражданским Кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В рамках круглого стола особое внимание было уделено вопросам земельной ипотеки, в том числе ипотеки земель сельскохозяйственного назначения. Земельная ипотека рассматривается как комплексная система по привлечению в экономический оборот средств банков, населения и других участников земельно-ипотечного рынка с помощью ипотечных кредитов.

С появлением земельной ипотеки возникла система земельно-ипотечного кредитования. На сегодняшний день исследование проблемы ипотечного кредитования предпринимательских структур в аграрном секторе экономики приобретает особую актуальность, поскольку залог недвижимости, и, в первую очередь, земель сельскохозяйственного назначения, является важным инструментом привлечения дополнительных финансовых ресурсов в сельское хозяйство в условиях рынка.

Кроме того, были рассмотрены вопросы правового регулирования земельно-ипотечного кредитования в Российской Федерации и в зарубежных странах, а также был проведен сравнительный анализ международных и российских стандартов доступности ипотеки.

Наиболее существенным результатом работы круглого стола стал вывод о том, что в настоящее время ипотечные правоотношения динамично развиваются. Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости) в целом отвечает требованиям имущественного оборота и продолжает совершенствоваться, в частности, в настоящее время происходит переход к электронным способам оформления ипотеки.

## **НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

В настоящее время в Российской Федерации развитие аграрного сектора является одним из основных направлений российской экономики. На наш взгляд, в условиях продовольственного эмбарго и существующей геополитической и внутриэкономической ситуации, данное направление должно стать приоритетным для государства.

При этом такой правовой институт, как ипотека земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, играет одну из ключевых ролей в системе функционирования и развития отечественного сельскохозяйственного сектора. Это обусловлено тем, что залог земель рассматриваемой категории является одним из наиболее эффективных средств обеспечения исполнения обязательств, то есть выступает важной правовой гарантией, привлекающей инвестиции в сферу сельского хозяйства. Поэтому развитию эффективного, качественного законодательства в области ипотеки земельных участков сельскохозяйственного назначения законодателю следует уделить должное внимание в самое ближайшее время.

Важнейшим фактором повышения производительности в сельском хозяйстве, роста социального потенциала сельского хозяйства является инвестирование данной отрасли экономики. Эффективность которого, в свою очередь, зависит от обеспечения прав залогодержателя-инвестора. Таким образом, отлаженный правовой механизм, обеспечивающий прозрачность и функциональность ипотечного кредитования, будет удовлетворять не только интересам кредитора-заимодавца (в виде возврата инвестиций), но и интересы заемщика-сельхозпроизводителя, то есть наличествует взаимное удовлетворение интересов сторон.

Этой логике следовал и Высший Арбитражный Суд РФ, излагая свою позицию в постановлении Пленума ВАС РФ от 17 февраля 2011 г. №10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге»<sup>1</sup>. Данное постановление призвано уменьшить риски кредитора-залогодержателя в инвестиционной сфере, путем повышения значения залога как средства обеспечения обязательства. В п.8 постановления Пленума ВАС РФ № 10 говорится, что судам следует учитывать, что залогодержатель, являющийся стороной соглашения об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, может по своему выбору обратиться в суд с требованием к залогодателю об обращении взыскания на заложенное имущество в порядке, установленном законодательством о залоге для реализации имущества, на которое обращено взыскание по решению суда, или о передаче ему заложенной движимой вещи для ее последующей реализации в соответствии с условиями соглашения, заключенного с залогодателем (пункт 6 статьи 28 Закона РФ от 29 мая 1992 г. «О залоге»<sup>2</sup>).

В соответствии с абзацем вторым пункта 1 статьи 348 ГК РФ залогодержатель приобретает право обратиться взыскание на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, за исключением случаев, если по закону или договору такое право возникает позже либо в силу закона взыскание может быть осуществлено ранее. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на предмет залога в случае, если должник не исполнил обеспеченное залогом обязательство в семидневный срок со дня предъявления кредитором требования о его исполнении (если обязанность исполнения в другой срок не вытекает из закона, иных правовых актов,

---

<sup>1</sup>Постановление Пленума ВАС от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» // Вестник ВАС РФ. - 2011. - № 4.

<sup>2</sup> Закон РФ от 29.05.1992 № 2872-1(ред. от 06.12.2011) «О залоге» (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2013) // Ведомости СНД и ВС РФ.– 1992.- № 23.- Ст. 1239. Документ утратил силу с 01.07.2014 в связи с принятием Федерального закона от 21.12.2013 № 367-ФЗ.



условий обязательства, обычаев делового оборота или существа обязательства).

Если договором о залоге не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, предшествующих обращению залогодержателя в суд с соответствующим иском. В случае если кредитор в соответствии с соглашением о внесудебном обращении взыскания на заложенное имущество имеет право обратиться взыскание на предмет залога без обращения в суд, указанный двенадцатимесячный срок должен предшествовать дню направления залогодержателем залогодателю уведомления об обращении взыскания на предмет залога.

Залогодатель, полагаящий, что взыскание было обращено залогодержателем во внесудебном порядке с нарушением положений ГК РФ (в частности, предусмотренных в пунктах 2 и 3 статьи 348 ГК РФ), Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>1</sup> (далее – Закон об ипотеке), Закона РФ от 29 мая 1992 г. «О залоге», вправе предъявить к залогодержателю иск о пресечении действий по реализации заложенного имущества. В целях предотвращения причинения залогодателю ущерба суд, рассматривающий такой иск, может принять обеспечительную меру в виде запрета залогодержателю совершать действия по реализации предмета залога.

Преобразования привели к появлению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с общей долевой собственностью, которую сельскохозяйственным организациям предлагалось выкупить, взять в аренду, в доверительное управление и т.д. Таким образом, появились земельные участки с большой множественностью собственников.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. - 1998. - № 102. - Ст. 2315.

В настоящее время «отягощенность» вещи множеством собственников, ее затрудненный гражданско-правовой оборот, вызванный данными обстоятельствами, еще и усугубляется проблемой залога земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Запрет на залог доли, в праве собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, без выделения доли в натуре, был введен Федеральным законом<sup>1</sup> от 18 июля 2005 г. № 87-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон «О землеустройстве».

Проблема заключается в следующем: как вытекает из п. 2 ст. 7 Закона об ипотеке, участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников. Однако п. 2 ст. 62 указанного Закона устанавливает, что предметом ипотеки при общей долевой собственности или совместной собственности на земельные участки может быть земельный участок, выделенный в натуре из состава земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

Более того, в статье 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>2</sup> (далее - Закон об обороте земель) залог доли в праве собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения не включен в исчерпывающий перечень разрешенных сделок. Так, указанной статьей Закона определено, что без выделения земельного участка в счет земельной доли такой участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок,

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 18.07.2005 № 87-ФЗ(ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон «О землеустройстве» // СЗ РФ.– 2005.- № 30 (ч. 1).- Ст. 3098.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ. – 2002. - № 30. - Ст. 3018.

находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление, либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли.

Таким образом, в соответствии с действующим законодательством собственники земельных долей в праве собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения лишаются возможности отдавать в залог свои права на рассматриваемые объекты недвижимости.

Полагаем, что данная позиция законодателя является непродуманной, так как запрет на залог доли в праве собственности тормозит развитие ипотечного кредитования, лишает правообладателей возможности использовать свои имущественные права для привлечения инвестиций, не способствует развитию рынка сельскохозяйственных земель. Если обратиться к законодательству Германии, регулирующему ипотечные отношения, то можно увидеть, что ипотекой могут быть обременены: 1. земельные участки; 2. вещные права пользования земельными участками; 3. доли в праве общей собственности на земельные участки; 4. права аренды земельными участками.

Следовательно, законодательство Германии разрешает залог долей в праве на земельные участки, что, на наш взгляд, является разумным. Развитие рыночной экономики диктует необходимость более свободной и динамичной реализации прав собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. И, несмотря на то, что проблема оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения и прав на них ставит потребность применения публичных рычагов воздействия в этой сфере (в связи с огромной значимостью сельскохозяйственных земель в развитии и

жизнеобеспечении всего общества), вмешательство в частноправовые интересы должно строго дозироваться и не тормозить развитие указанного сектора. Например, безусловной является потребность в формировании нормально функционирующего рынка земель сельскохозяйственного назначения.

В настоящее время данный рынок в России практически отсутствует. Не считаем, что запрет на реализацию долей в праве собственности будет благоприятно влиять на разрешение указанной проблемы, а, наоборот, лишь усугубит ее.

Итак, на основании всего вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

1. Необходимо преодолеть существующий разрыв между правовым статусом земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и объектами недвижимости, расположенными на нем, путем признания их элементами единого имущественного комплекса, образующего сложную вещь, состоящую из неотделимых недвижимых вещей.

2. Подлежит изменению правовая модель, в соответствии с которой договор ипотеки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения приобретает юридическую силу только с момента его государственной регистрации.

3. Нужно законодательно разрешить залог доли в праве собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения без выделения земельного участка в счет доли. Потребность залога земельной доли диктуется современной практикой. Залог доли в праве собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения необходим, как собственникам земельных долей в целях получения кредита, так и инвесторам, поскольку данный вид обеспечения обладает довольно высокой степенью ликвидности. Публичное ограничение права залога доли в праве собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения не способствует расширению экономических отношений в

изучаемой области, что является значительным сдерживающим элементом развития данного сегмента рынка.

**ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ИПОТЕКИ)  
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ**

Рассматривая существующие проблемы правового регулирования залога недвижимого имущества (ипотеки), нужно заметить, что согласно ст. 42 Земельного кодекса РФ<sup>1</sup> 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 разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде.

Идентичное положение содержится и в п. 2 ст. 260 Гражданского кодекса РФ<sup>2</sup>, согласно которой при использовании земельного участка следует учитывать его целевое назначение. Статья 29 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>3</sup> (далее – Закон об ипотеке) говорит лишь о праве (а не обязанности) залогодателя использовать заложенное имущество в соответствии с его целевым назначением, не допуская при этом ухудшения имущества и уменьшения его стоимости сверх того, что считается нормальным износом. Кроме того, п. 3 ст. 40 Закона об ипотеке закрепляет правило, согласно которому

---

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

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // СЗ РФ. – 1994. - № 32. - Ст. 3301; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // СЗ РФ. – 1996. - № 5. - Ст. 410; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // СЗ РФ. – 2001. - № 49. - Ст. 4552; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 13.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // СЗ РФ. – 2006. - № 52 (1 ч.). - Ст. 5496.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. - 1998. - № 102. - Ст. 2315.

залогодатель с согласия залогодержателя вправе предоставить в пользование третьим лицам заложенное имущество для целей, не соответствующих назначению имущества. Таким образом, позиция законодателя по этому вопросу идет вразрез с положениями Земельного кодекса РФ.

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.

Можно отметить еще одно противоречие. 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.

Если следовать данной трактовке, то можно сделать вывод о коллизии рассматриваемой нормы с некоторыми положениями гражданского законодательства о земельных участках. Так, согласно ст. 12 Федерального закона от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»<sup>1</sup> (далее - Закон 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.

Чтобы заложить часть земельного участка, необходимо его индивидуализировать, что включает в себя межевание, постановку на кадастровый учет и регистрацию в органах государственной регистрации на

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // СЗ РФ. – 2003. - № 24. - Ст. 2249.

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 часть 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 путем внесения изменений в Закон об ипотеке, установив запрет на ипотеку земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования, за изъятиями, установленными федеральными законами.

Кроме того, в ст. 1 ЗК РФ закреплён принцип единства судьбы земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости. Согласно п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя; ст. 69 указанного Закона допускает ипотеку здания или сооружения только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение. Наконец, согласно абз. 6 ч. 4 ст. 35 ЗК РФ, не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нём здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Следует согласиться с Д.Б. Раднаевой, по мнению которой в настоящее время «единая судьба» земельных участков и зданий порождает неопределенность и целый ряд проблем, в том числе в случаях, когда у



залогодателя отсутствует оформленное право на земельный участок или данное право оспаривается, при залоге здания, расположенного на земельном участке, который арендован на основании незарегистрированного краткосрочного договора аренды, а также при решении вопроса о возможности залога унитарным предприятием здания, расположенного на арендованном земельном участке, который находится в собственности<sup>1</sup>.

Возникает вопрос: как реализовывать принцип «единого объекта недвижимости», если расположенные на земельном участке объекты принадлежат разным субъектам? В целях соблюдения справедливого баланса интересов таких правообладателей представляется необходимым закрепить на законодательном уровне порядок правового регулирования пропорционального «разделения земельных прав» в отношении разных собственников сооружений или зданий, расположенных на заложенном земельном участке.

Законодатель уже сделал определенные шаги в закреплении в законодательстве идеи «единого объекта» (земля и расположенная на ней недвижимость). В рамках Концепции развития гражданского законодательства РФ принят проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому предлагается дополнить ГК РФ отдельными статьями (ст. 303.5 «Ипотека здания» и ст. 303.6 «Ипотека земельного участка»), которые детально регулируют залог земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости вне зависимости от того, какая вещь является главенствующей при предоставлении обеспечения – земельный участок либо расположенная на нем недвижимость.

---

<sup>1</sup>Раднаева Д.Б. Актуальные проблемы совершенствования некоторых положений российского законодательства об ипотеке (залоге недвижимости). Материалы международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы совершенствования законодательства и правоприменения». Уфа, 2011. С. 227-230.

Оценка земельного участка также является одним из самых животрепещущих проблем ипотеки. Хотя в 2014 году и был издан Приказ Минэкономразвития России<sup>1</sup> № 611, который утвердил Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». На практике специалисты зачастую прибегают к методам сравнительного подхода в оценке соответствующих участков, что приводит к непредсказуемым результатам.

В данном контексте сравнительный подход представляет собой совокупность методов и способов оценки стоимости земельного участка, которые основаны на сравнении одного земельного участка с его аналогами. Последние схожи с оцениваемыми земельными участками по основным характеристикам, которые определяют стоимость, и в отношении которых уже установлена цена. Безусловно, в самой малой части оценки возможно и стоит применить аналогию, но у каждого участка есть определенные особенности, а по настоящее время единой действенной технологии оценки не существует.

На практике зачастую возникают проблемы, непосредственно связанные с оценкой участка. Во-первых, в случае, если оцениваемый объект в одной из характеристик хуже или лучше аналогичного, и оценщик не учел данный факт и не произвел корректировку, то это может привести к недостоверной оценке, а вследствие этого к неоправданному завышению или занижению цены на оцениваемый земельный участок. Во-вторых, экспертная методика включает в себя абсолютно субъективное мнение оценщика относительно размера указанного перерасчета, в случае, если такой расчет все-таки был произведен. В-третьих, немаловажно и то, что при осуществлении названной деятельности огромную роль играет собственное мнение оценщика земельного участка, поэтому данную деятельность должно

---

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

осуществлять лицо, имеющее высшее юридическое образование, а не лицо, прошедшее курсы по данному направлению, как происходит это в настоящее время.

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.

Кроме того, принятие сельскохозяйственных земель в залог затруднено сложной и часто неясной судьбой закладываемых земельных участков. Очень часто земельный участок попадал в собственность юридического лица после весьма сомнительного внесения собственниками земельных долей в уставный капитал. В ряде случаев этого внесения реально не было, поэтому имеются риски оспаривания прав собственности залогодателя. Предлагается создать Агентство земельной ипотеки, которое будет формировать пулы закладных, организовывать их оценку, страхование и эмитировать облигации на базе пулов закладных. Иными словами, по примеру США и других стран, предлагается построить двухуровневую систему земельной ипотеки. Агентство будет гарантировать выкуп земельного участка по залоговой цене, если заемщик нарушает условия кредитования. В дальнейшем Агентство может продать выкупленный участок или передать его в Агентство кредитных гарантий для создания земельного гарантийного фонда.

Хотя ипотека земельных участков и предусмотрена законодателем, но банк неохотно идет на ее оформление (в отличие от ипотечного кредита на покупку квартиры). При кредитовании приобретения земельного участка банк рискует гораздо более, чем при кредитовании операций с квартирами. Рискованность кредитования под залог земли увеличивается из-за

неопределенности с ликвидностью земельного участка. Прежде всего, для продажи земельного участка в среднем необходимо больше времени, чем для реализации квартиры. Обычно участки продаются долго, а суммы сделок с ними нередко существенно отличаются от цен предложения.

Также необходимо отметить, что в настоящее время говорится о необходимости снятия запрета залога на земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Ряд авторов (С.Н. Ленкин, С.В. Козлова)<sup>1</sup> выдвигает предложение о создании на уровне субъектов и муниципальных образований 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. В настоящее время ЗЗФ начинает развиваться и активно используется в некоторых субъектах, яркий пример - Воронежская область, в которой он выступает в качестве антикризисной меры и позволяет привлекать инвестиции в экономику района, увеличивать количество рабочих мест и повышать ликвидность земельных участков.

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.

---

<sup>1</sup> Ленкин С.Н. Земельная ипотека как антикризисная мера и стимул развития земельного рынка РФ. URL:<http://www.yurclub.ru/docs/other/article303.htm> (дата обращения: 01.12.2018); Козлова С.В. Земельная ипотека в России: анализ современной ситуации и потенциальных возможностей // Имущественные отношения в РФ. – 2006. - № 5 (56). – С. 53-63.

**К ВОПРОСУ О БАНКОВСКИХ РИСКАХ,  
СВЯЗАННЫХ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ  
КАК ОБЪЕКТОМ ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ)**

Залог является неотъемлемой частью процесса современного банковского кредитования. Он является инструментом удовлетворения интересов кредитора, чаще всего, банка. В качестве объекта залога могут выступать различные объекты недвижимости - жилые и нежилые помещения, земельные участки.

На наш взгляд, наиболее интересен такой объект залога, как земля. При этом особое внимание банкам при принятии в залог земельного участка следует уделять таким вопросам, как оценка стоимости земельного участка, риски при оценке и другие факторы.

В системе рынка недвижимости объектом экономических отношений являются земельные участки, обладающие различными свойствами, и права на них. Земельный участок - это часть поверхности земли, имеющая четко обозначенную границу, площадь, местоположение, и другие характеристики, учитываемые в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и государственном земельном кадастре<sup>1</sup>.

В соответствии с Земельным кодексом РФ<sup>2</sup> земли в Российской Федерации делятся по целевому назначению:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;

---

<sup>1</sup>Мальцев К.В. Земельный рынок России: методология исследования и механизмы управления. Н. Новгород, 2007. С. 34.

<sup>2</sup>Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.

- б) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

В Гражданском кодексе РФ<sup>1</sup> можно найти следующее определение залога: «В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя). В случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, требование залогодержателя может быть удовлетворено путем передачи предмета залога залогодержателю (оставления у залогодержателя)». Для этого необходимо определить стоимость заложенного недвижимого имущества.

Оценка предмета залога необходима для определения рыночной и ликвидационной стоимости, а также получения информации об интересующем рынке, с целью определения залогового дисконта, который представляет собой количественную разницу между рыночной (или ликвидационной) и залоговой стоимостями.

Определение залоговой стоимости является внутренним делом банка. Залоговая стоимость земельного участка рассчитывается на основании его ликвидационной стоимости. Залоговая стоимость представляет собой стоимость имущества, которое будет реализовано в любой срок при невозврате заемщиком кредитных средств. Залоговая стоимость должна обеспечивать:

- 1) погашение задолженности перед банком в полном объеме;
- 2) уплату налогов при реализации данного имущества;
- 3) оплату транспортных расходов, связанных с выездом на объект, оплату охраны и т.д.;

---

<sup>1</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

- 4) оплату судебных издержек;
- 5) иные расходы, связанные с взысканием и реализацией.

При этом стоит отметить, что в методике расчёта залоговой стоимости не всегда корректно отражаются риски потери ликвидности объекта залога.

Риск залогового обеспечения, как составная часть кредитного риска, обычно становится предметом пристального рассмотрения в том случае, когда заемщик перестает обслуживать кредит и допускает значительные просрочки по платежам. Тогда банк выясняет, почему это происходит, пытается урегулировать ситуацию, но как крайний вариант начинает рассматривать риск залогового обеспечения, т.е. пытается спрогнозировать, сможет ли он вернуть деньги, реализовав имущество, находящееся в залоге.

Для земельных участков можно выделить такие риски, как:

- 1) риск уменьшения стоимости земельного участка в результате потери свойств плодородного слоя почвы;
- 2) риск повреждения, разрушения и утраты объекта залога в результате провалов грунта, оползней, наводнений и т.д.;
- 3) правовой риск, связанный с предоставлением документов с различными нарушениями;
- 4) риск недостоверной оценки земельного участка чаще всего возникает в результате сговора клиента и оценщика;
- 5) риск уменьшения ликвидности в связи с общими изменениями на земельном рынке;
- 6) риск, связанный с низкой квалификацией сотрудников банка.

Риск повреждения, разрушения или утраты объекта залога в основном касается движимого имущества, особенно автотранспорта. Если говорить о недвижимости, в нашем случае - о земельном участке, то учитывать этот риск необходимо лишь для объектов, расположенных на потенциально опасных территориях (сейсмоопасных, подверженных угрозам наводнений, затоплений, провалов грунта, оползней и т.д.), что бывает крайне редко.

Правовой (юридический) риск может возникать при предоставлении в банк документов с различными нарушениями и недостатками. Исключение правового (юридического) риска или уменьшение его до минимума достигается на стадии принятия имущества в залог при согласованных действиях юридического подразделения, службы безопасности и специалистов залоговой службы в ходе тщательной проверки документов.

Риск недостоверной (завышенной) оценки объекта залога чаще всего возникает, когда клиент вступает в сговор с оценщиком и оценщик завышает стоимость объекта, предлагаемого в залог. Обычно банки на постоянной основе сотрудничают с оценочными компаниями, имеющими безупречную положительную репутацию. Это, как правило, компании, находящиеся в верхних строках рейтингов, они поддерживают свою репутацию и предоставляют качественные отчеты об оценке, к которым у специалистов банка обычно не бывает претензий.

Риск значительного уменьшения ликвидности объекта залога может возникнуть в связи с изменением рыночной ситуации и иными изменениями в экономике, вступлением в силу новых законов и т.п.

В профессиональных оценках риск обычно комбинирует вероятность событий, их обстоятельства, а также последствия, которые они могут повлечь. Однако если активы оцениваются рынком, то все события, их вероятности и воздействия интегрально отражаются в цене, и риск, поэтому наступает только от изменения самой цены.

Анализ рисков можно разделить на два вида: качественный и количественный. Цель качественного анализа - определить фактор риска, а цель количественного анализа - численное определение риска.

При анализе рисков при принятии имущества в залог могут использоваться общие методы анализа рисков. В практике известны три основных метода: расчётно-аналитический, статический, экспертный<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Шиляев С.А. Практика оценки рисков при принятии имущества в залог // Банковское обозрение. - 2013. - № 1. - С. 54.



Статический метод заключается в изучении статистики событий на аналогичных объектах, с целью определения вероятности того, что они произойдут. В нашем случае это может быть статистика стихийных бедствий: наводнений, оползней и т.д.

Например, вероятность оползней на интересующем нас участке земли - 5%, вероятность наводнений - 10%, вероятность обвала грунта - 10%. Ущерб от данных событий - 80%, 70%, 60% соответственно. Рыночная стоимость участка - 300 000 руб. Среднее ожидаемое значение дисконта составит:  $0,05 * 300\ 000 * 0,8 + 0,1 * 300\ 000 * 0,7 + 0,1 * 300\ 000 * 0,6 = 51\ 000$  руб.

Экспертный метод основан на обобщении мнений специалистов-экспертов о вероятности того или иного риска. Интуитивные характеристики, которые основаны на опыте и интуиции экспертов в ряде случаев дают довольно точные оценки. Данный метод хорош тем, что позволяет быстро и без больших трудовых затрат получить информацию, необходимую для того или иного решения.

Расчетно-аналитический - метод построения кривой распределения вероятностей потерь и оценки на этой основе показателей риска. Метод базируется на математических моделях, предлагаемых теорией игр, теории вероятностей и т.п.

По нашему мнению, банкам следует тщательно анализировать объект залога на предмет наличия различных рисков, и в отношении земельных участков как объекта залога, а именно банкам следует учитывать следующее:

1. Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части (ст. 69 Закона об ипотеке). При этом в случае, если

земельный участок, на котором расположена закладываемая недвижимость, принадлежит залогодателю на праве аренды, регистрирующим органом в определенных ситуациях может быть истребовано согласие или уведомление собственника (арендодателя) такого участка относительно залога права аренды (п. 1.1 ст. 62 Закона об ипотеке, п. 2 ст. 615 Гражданского Кодекса РФ, п. 9 ст. 22 Земельного Кодекса РФ, что подтверждается судебной практикой: Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17 апреля 2018 г. по делу № А32-9115/2017<sup>1</sup>).

2. Предметом ипотеки не могут быть земельные участки, которые исключены из оборота или ограничены в обороте (п. 1 ст. 62 Закона об ипотеке, что подтверждается судебной практикой: решение Ленинского районного суда г. Тамбова от 22 февраля 2018 г. по делу № 2-286/2018<sup>2</sup>).

3. При ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя, если договором об ипотеке не установлено иное (п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке, что подтверждается судебной практикой: решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 29 мая 2018 г. по делу № 2-5434/2018<sup>3</sup>). При этом ипотека земельного участка сельскохозяйственного назначения возможна только с одновременной ипотекой находящихся или строящихся на этом земельном участке зданий, строений, сооружений (п. 4 ст. 64 Закона об ипотеке).

4. Согласно ст. 64.1 Закона об ипотеке если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, земельный участок, приобретенный с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.04.2018 по делу № А32-9115/2017.URL: <http://sudact.ru/regular/doc/oxoh28jHeYO/> (дата обращения: 02.12.2018).

<sup>2</sup> Решение Ленинского районного суда г. Тамбова от 22.02.2018 по делу № 2-286/2018.URL: <http://sudact.ru/arbitral/doc/ie5Y8r7YhVQd/> (дата обращения: 02.12.2018).

<sup>3</sup> Решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 29 мая 2018 г. по делу № 2-5434/2018.URL: <http://sudact.ru/regular/doc/hyusxbX0Gk5w/> (дата обращения: 02.12.2018).

на приобретение этого земельного участка, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот земельный участок (что подтверждается судебной практикой: решение Кстовского городского суда от 10 мая 2018 г. по делу № 2-2380/2017<sup>1</sup>).

5. Согласно ст. 64.2 Закона об ипотеке если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на строительство здания или сооружения, построено или строится здание или сооружение, либо право аренды такого земельного участка считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на построенные или строящиеся здание или сооружение либо с момента получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, уведомления залогодателя и залогодержателя о заключении кредитного договора (договора займа с условием о целевом использовании) с приложением указанного договора.

На практике часто возникают проблемы в связи с тем, что здание, строение или сооружение могут принадлежать одним лицам, а сам земельный участок – другим. Так, например, нередки случаи, когда в качестве обеспечения исполнения кредитных или иных обязательств юридическим лицом предлагается ипотека административного (либо офисного) здания, под которым земельный участок принадлежит третьему лицу (юридическому или физическому). Некоторые кредитные организации при рассмотрении кредитной заявки с подобным потенциальным залогом (ипотекой) подходят довольно категорически, отказывая в принятии в залог такого недвижимого имущества. В некоторых банках документы по такой недвижимости принимают в экспертные подразделения, но тщательно

---

<sup>1</sup> Решение Кстовского городского суда от 10.05.2018 по делу № 2-2380/2017.URL: <http://sudact.ru/regular/doc/aJK4WtFpA2Wl/> (дата обращения: 02.12.2018).

анализируют на предмет наличия (отсутствия) всех возможных правовых рисков.

На наш взгляд, принимая во внимание то, что в соответствии с действующим законодательством ипотека здания возможна без одновременной ипотеки земельного участка, расположенного под ним, если отсутствует оформленное право собственности либо право аренды на земельный участок, банку необходимо в каждом конкретном случае обязательно удостовериться в фактическом отсутствии этих оформленных прав на земельный участок посредством осуществления официальных письменных запросов в компетентные органы, а именно:

- орган кадастрового учета земельных участков;
- орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- комитет по управлению государственным (муниципальным) имуществом и землепользованию - о наличии либо отсутствии заключенного договора аренды земельного участка.

Таким образом, можно сделать вывод, что анализ вышеперечисленных рисков, их оценка и учет позволяют формировать корректную залоговую стоимость, что в свою очередь положительно влияет на финансовую устойчивость банка в целом. Кроме того, учет возможных рисков, связанных с земельным участком как объектом залога, и предпринятые заранее меры по предотвращению возможных рисков позволяют банку обеспечить должное исполнение обязательства, следовательно, кредитной организации необходимо заранее оценивать все возможные обстоятельства, которые могут привести к потере тех или иных свойств объекта залога, необходимых для удовлетворения ее интересов (как кредитора).

## К ВОПРОСУ О НАСЛЕДОВАНИИ ПРАВА ЗАЛОГА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

На сегодняшний день приобретение недвижимости в ипотеку является распространенным явлением в Российской Федерации. По данным Банка России проявляется устойчивая тенденция роста объема выданных займов в стране. К примеру, за март 2018 года было выдано кредитов на 172.813 миллиона больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.



Необходимо заметить, что одним из самых надежных и безопасных путей получения инвестиций является заём денег под залог земельного участка. Преимущество земельного участка как объекта залога объясняется рядом факторов: во-первых, постоянством местоположения и тенденцией

непрерывного повышения стоимости; во-вторых, земельный участок как заложенный объект остается во владении и пользовании залогодателя, который продолжает эксплуатировать его, получая доход от производства и реализации товарной продукции. Кроме того, ипотека земли создает широкие возможности для развития крупного и малого агробизнеса, роста занятости сельского населения и его уровня жизни. О роли и значении земельно-ипотечного кредитования свидетельствует современный опыт стран с развитой рыночной экономикой.

Под ипотекой понимается договор, по которому одна сторона - залогодержатель, т.е. кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя - преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом<sup>1</sup>. Исходя из приведенного определения, можно сделать вывод о том, что залогодателем может быть либо сам должник, либо лицо, не участвующее в договоре ипотеки (третье лицо). Предметом ипотеки могут быть только такие земельные участки, которые не исключены и не ограничены в обороте, а также выделены в натуре из состава земель, находящихся в общей собственности.

Ипотека земельных участков - это разновидность имущественного залога, который служит обеспечением исполнения обязательства по кредиту, полученному владельцем участка. Современное гражданское право относит залоговые правоотношения к праву обязательственному, соответственно регулируются они разделом III Гражданского кодекса Российской Федерации «Общая часть обязательственного права».

---

<sup>1</sup> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» (п.14) // Вестник ВАС РФ. - 2005. - № 4. - С. 23.

Если исходить из особенностей понятия земельного участка как объекта земельного права, то можно сделать вывод о том, что залог земли должен регулироваться также нормами земельного права, Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>1</sup>, Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>2</sup> (далее – Закон об ипотеке), а также Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>3</sup> (далее – Закон об обороте земель).

Однако Земельный кодекс Российской Федерации не содержит особенностей, связанных с залогом земельных участков, упоминая лишь о возможности залога прав аренды земельного участка (в п. 5 ст. 22) и о запрете ограничения договором прав покупателя участка на совершение с приобретаемым участком различных сделок, в том числе ипотеки (в п. 2 ст. 37). Именно поэтому основными нормативными правовыми актами, регулирующими ипотечные права и обязанности в отношении земельного участка, являются Гражданский кодекс РФ и Закон об ипотеке. Данные федеральные законы дают представление о правовой природе отношений, возникающих при регистрации, как договора ипотеки, так и обременений залогодателя.

Анализируя положения вышеупомянутых законов, следует обратить внимание на отношения, возникающие при переходе к наследникам обязательственных прав залогодателя. Ю.К. Толстой в отношении наследования права залога устанавливает: «Если наследственное имущество

---

<sup>1</sup>Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ.– 2015.- № 29 (часть I).- Ст. 4344.

<sup>2</sup>Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. – 1998. - № 29. - Ст. 3400.

<sup>3</sup>Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ. – 2002. - № 30. - Ст. 3018.

заложено, то смена собственника залог имущества не прекращает»<sup>1</sup>. Такой же позиции придерживается законодатель, не упоминая в статье 352 Гражданского кодекса РФ смену собственника заложенного имущества в качестве основания прекращения залога. Однако ввиду долгосрочного характера ипотеки земельных участков следует учесть ряд особенностей, которые могут возникнуть в течение срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом. Достаточно распространенным явлением в связи с этим является смерть залогодателя, влекущая возникновение правоотношений между наследниками залогодателя и залогодержателем.

В случае смерти залогодателя право залога земельного участка сохраняет свою силу, а наследники залогодателя несут вытекающие из залога последствия неисполнения обеспеченного залогом обязательства. Если заложенный земельный участок является неделимым или наследники оформили право общей собственности на делимый участок, они будут нести солидарную ответственность перед залогодержателем. Если заложенный участок был разделен между наследниками, то наступает долевая ответственность, т.е. каждый из них отвечает перед залогодержателем соразмерно перешедшей к нему (доли) части земельного участка (ст. 353 ГК РФ). В этом случае речь идет не о реальной части земельного участка, поскольку он не может быть объектом взыскания, а о соразмерности, определяемой по пропорциональному соотношению стоимости земельного участка наследодателя и стоимости вновь созданного земельного участка, перешедшего к наследнику<sup>2</sup>.

Достаточно противоречивой является ситуация, при которой заложенный участок переходит в порядке наследства к государству по завещанию (п. 3 ст. 37 Закона об ипотеке) либо по закону уже как выморочное имущество. После процедуры оформления права

---

<sup>1</sup> Гражданское право: в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. Т. 3. М., 2010. С. 627.

<sup>2</sup> Мананников О.В. Наследование обязательственных прав на земельные участки: диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. М., 2008. С. 43.



государственной собственности на такой участок государство должно выполнить обязательства, которые вытекают из договора ипотеки. Залог земельных участков может возникать лишь постольку, поскольку их оборот допускается федеральными законами (п. 4 ст. 1 Закона об ипотеке). Однако согласно п. 1 ст. 63 Закона об ипотеке земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не могут быть предметом ипотеки. Исключение составляют те земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и переданы в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры (п. 1 ст. 62.1 Закона об ипотеке).

Залог имущества по договору об ипотеке сохраняет силу независимо от того, были ли при переходе этого имущества к другим лицам нарушены какие-либо установленные для такого перехода правила (п. 3 ст. 38 Закона об ипотеке). В рассматриваемой ситуации правила перехода земельного участка в порядке наследственного правопреемства по закону или завещанию никаких нарушений не содержат, поэтому залог должен сохранять силу. В результате этого выявляется противоречие, существующее в законе. Получается, что ипотека, предметом которой выступает имущество, залог которого не допускается законом, является ничтожной как сделка, которая не соответствует требованиям закона (ст. 168 ГК РФ). Но даже ничтожность ипотеки не освобождает государство от ответственности по обеспеченному ипотекой основному обязательству.

Как известно, наследники отвечают по долгам наследодателя солидарно в пределах стоимости перешедшего к ним наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ). В случае выморочности имущества наследодателя государство - единственный наследник, который в полном

объеме будет отвечать перед кредитором. При рассмотрении иска кредитора к такому наследнику - государству суд возложит на государство обязанность выполнить основное обязательство. Но если имеются другие наследники по завещанию или по закону, то обязанность, выполнение которой было обеспечено ипотекой земельного участка, распределится солидарно между государством и остальными наследниками.

Еще одним спорным моментом является ситуация, при которой залогодатель (должник) завещал земельный участок государству и другим субъектам права. Открытие наследства повлечет возникновение общей долевой собственности на заложенный земельный участок, и при этом в числе сособственников состоит государство. В связи с этим возникает ряд вопросов о том, будет ли договор ипотеки действительным или ничтожным, в целом или только в части залога доли в праве, принадлежащей государству. От разрешения этих вопросов зависит способ удовлетворения интересов кредитора - либо обращение взыскания на земельный участок, либо предъявление иска к наследникам залогодателя.

С учетом того, что государство не может отказаться от принятия выморочного имущества, существующее законное регулирование наследования залоговых прав на земельный участок является недостаточным и требует существенных изменений в этой области законодательства. В связи с чем, предлагаем дополнить п. 1 ст. 63 Закона об ипотеке словами «и земельных участков, перешедших в государственную или муниципальную собственность в порядке наследования», так, чтобы норма закона выглядела следующим образом: «Ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с настоящим Федеральным законом не допускается, за исключением земельных участков, указанных в п. 1 ст. 62.1 настоящего Федерального закона, и земельных участков, перешедших в государственную или муниципальную собственность в порядке наследования».

## **К ВОПРОСУ О СПОСОБАХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, СВЯЗАННЫХ С ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОВАНИЕМ**

В современном мире кредитные отношения являются неотъемлемой частью имущественного оборота. Вместе с тем практика заключения кредитного договора в России только набирает обороты. Достаточно высокий уровень инфляции не способствует инвестированию долгосрочных проектов. Выдача кредитов на длительные сроки невыгодна для банков, они предпочитают зарабатывать на рынке краткосрочных обязательств, однако такие операции не приносят высоких доходов. В указанных условиях весьма существенным становится вопрос об обеспечении исполнения обязательств, возникающих из кредитного договора.

Кредитный договор, исполнение которого обеспечено ипотекой, обладает существенными особенностями. В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>1</sup> (далее - Закон об ипотеке) ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом. В настоящее время ипотека является одним из наиболее распространенных способов обеспечения исполнения обязательств по жилищному кредитованию граждан.

Правовой институт ипотеки имеет длительную историю развития. До революции Россия была одним из мировых лидеров в области ипотечного кредитования. Не меняя своей сущности как способа обеспечения

---

<sup>1</sup>Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. – 1998. - № 29. - Ст. 3400.

обязательства по возврату предоставленных денежных средств, он на протяжении веков претерпевал определенные изменения<sup>1</sup>.

Ипотечное кредитование на данный момент имеет правовое регулирование, которое осуществляется посредством норм Гражданского кодекса РФ (главы 23, 42) и Законом об ипотеке.

Принцип работы этих двух законов таков: в вопросах ипотечного кредитования необходимо, прежде всего, обращаться к специальной (конкретной) норме Закона об ипотеке и только в случае ее отсутствия - к положениям ГК РФ. Однако общие положения и принципы ГК РФ в регламентации любого конкретного правоотношения сохраняют свое непосредственное значение. В ч. 3 ст. 1 Закона об ипотеке установлено, что общие правила о залоге, содержащиеся в ГК РФ (глава 23), применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда ГК РФ или указанным Законом не установлены иные правила.

Правовую основу ипотечного кредитования составляет институт залогового права, определяющего взаимоотношения залогодателя и залогодержателя<sup>2</sup>. Особенности жилищного ипотечного кредитования неоднократно подвергались исследованию как с точки зрения экономической, так и юридической науки. Так, с позиции мирового банковского хозяйства, жилищное ипотечное кредитование является кредитованием под залог исключительного жилой недвижимости; ипотечный кредит имеет целевое назначение - для строительства или покупки жилья заемщика и его семьи. Ипотечные жилищные кредиты предоставляются, как правило, на длительный срок - до 30 лет и более, так как этот срок позволяет снизить платежную нагрузку клиента<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Рябченко Л.И. Ипотечное кредитование: Учебное пособие. М.: Финансовая Академия, 2001. С. 14.

<sup>2</sup> Гарипова З.Л., Гарипов Е.В. Оценка залоговой стоимости в системе ипотечного жилищного кредитования. Ульяновск: УлГУ, 2004. С. 24.

<sup>3</sup> Рябченко Л.И. Ипотечное кредитование: проблемы и перспективы развития // Деньги и кредит. - 1997. - № 3. - С. 53-57.

Рыночные модели ипотечного кредитования рассматривались в работах ряда российских и зарубежных исследователей. Их сущностные особенности и экономические механизмы функционирования зависят от ряда факторов политического, исторического, экономического, правового характера. Исходя из их анализа, мы приходим к выводу о том, что современное государство признает ипотеку одним из факторов стабильности экономики и элементом эффективного социального механизма.

По своему юридическому содержанию ипотека представляет собой обязательственное обременение (ограничение) имущественных (вещных) прав на объект недвижимости при его залоге в качестве обеспечения исполнения основного обязательства залогодателя-должника (п.1 ст. 329 ГК РФ), в том числе по кредитному договору<sup>1</sup>.

До заключения кредитного договора кредитор производит детальный анализ потенциального заемщика, то есть оценку вероятности погашения ипотечного кредита и определения максимально возможной суммы ипотечного кредита с учетом доходов заемщика, наличием собственных средств для первоначального взноса и оценки предмета ипотеки. По результатам такой процедуры кредитор дает согласие в выдаче кредита определенному физическому лицу либо дает мотивированный отказ в такой выдаче.

Если же достигнуто соглашение между кредитором и заемщиком, то следующая стадия - заключение кредитного договора.

Договор купли-продажи жилого помещения заключается до заключения кредитного договора, одновременно или после его заключения. В последнем случае договор купли-продажи может быть заключен в любой разумный срок после заключения кредитного договора, так как следующий этап – заключение договора залога недвижимого имущества.

Таким образом, обеспечение кредитного договора возможно посредством:

---

<sup>1</sup> Митрошина К.В. Ипотечные банки // Ипотека. - 2000. - № 1-2. - С. 13-14.

- заключения договора купли-продажи жилья за счет выданного кредита; в момент регистрации договора купли-продажи ипотека возникает в силу закона;

- заключения смешанного договора купли-продажи и ипотеки, при котором переход права собственности от продавца к заемщику и обременение жилого помещения ипотекой происходят практически одновременно;

- заключение договора ипотеки после приобретения жилья с последующей регистрацией сделки.

Итак, неустойчивость экономической ситуации и инфляция требуют от российских банков особой осторожности и опыта оценки кредитоспособности клиента, объекта кредитования и надежности обеспечения, качества залога и гарантии.

## **ПЕРЕХОД К ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ ЗАКЛАДНОЙ КАК ОДНО ИЗ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ ИПОТЕКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Одним из факторов, препятствующих развитию ипотечного кредитования, является долгий процесс подготовки документов для ее оформления. В начале 2018 года Правительство РФ заявляло о намерении максимально упростить процесс получения ипотеки путем перехода на электронную форму оформления. Электронные сервисы для покупки квартир в ипотеку планируется создать до конца 2019 года. К 2023 году 20% сделок основных игроков на этом рынке должны будут заключаться в электронном формате.

В настоящее время такие банки, как Сбербанк, Тинькофф и ВТБ, запустили электронные сервисы для электронного оформления ипотеки. Сейчас клиент может подать заявку на получение ипотеки и все необходимые документы через сайт банка. Однако для подписания договора все равно нужно приезжать в банк в назначенный день, а потом и в МФЦ для подачи документов на регистрацию прав собственности. Последнее действие некоторые из банков также заменили электронной формой. Следовательно, остается только отправить все документы в банк, а банк в свою очередь сам направляет их для регистрации.

Банки самостоятельно формируют свою кредитную политику и порядок заключения ипотечных договоров, в том числе в электронном виде. Однако для увеличения доли электронных услуг, в том числе при регистрации ипотечных сделок, Росреестр участвует в совместных проектах с банками и крупными застройщиками. Клиенты подают документы в офис банка или девелопера, не посещая Росреестр. Средний срок регистрации прав в рамках таких проектов сократился с семи до трех рабочих дней.

Сегодня доля ипотечных сделок с элементами электронного обслуживания составляет около 10%. Чтобы полностью исключить присутствие клиента в банке, ЦБ создает единую платформу для удаленной идентификации на основе биометрических данных, например, лица и голоса. Чтобы достичь целевых показателей, планируется продолжить развитие электронных технологий и внести изменения в законодательство.

«Технически мы сможем увидеть ипотечную сделку на 100% в онлайн в 2019 году, и целевой показатель в 20% к 2022 году выглядит вполне достижимым», - подтверждают в пресс-службе банка ВТБ.

Однако полностью перейти на электронное оформление ипотеки в ближайшее время все равно не удастся. Далеко не все клиенты готовы оформить сделку без общения со специалистом. Даже если застройщики, агентства недвижимости и банки предлагают онлайн-сервисы, многие граждане все же предпочитают увидеть приобретаемый объект, оценить качество инфраструктуры, лично пообщаться с менеджером и совершить сделку на бумаге.

Достичь показателя в 20% возможно, если исключить финальный этап сделки. В этом вопросе «основными драйверами являются удаленная идентификация клиентов, развитие цифровых подписей и законодательства в области цифровизации и интернета в целом». Сейчас в электронном виде возможно проведение всех этапов сделки, кроме расчетов и подписания кредитного договора. Это связано с тем, что менеджер банка проводит идентификацию клиентов и сверяет оригиналы документов.

На данный момент оформление ипотеки в электронной форме происходит следующим образом.

Для рассмотрения кредитной заявки необходимы:

*Основные документы:*

- заявление-анкета;
- документ, удостоверяющий личность (паспорт гражданина РФ с отметкой о регистрации);



- второй документ, удостоверяющий личность - любой из следующего списка: (водительское удостоверение, удостоверение личности военнослужащего, удостоверение личности сотрудника федеральных органов власти, военный билет, загранпаспорт, страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования).

Если в качестве обеспечения по кредиту оформляется залог иного объекта недвижимости, то нужны документы по предоставляемому залого.

*Документы, которые могут быть предоставлены после одобрения кредитной заявки:*

- документы по кредитуемому жилому помещению (могут быть предоставлены в течение 60 календарных дней с даты принятия решения Банком о выдаче кредита);

- документы, подтверждающие наличие первоначального взноса.

Шаг 1. Отправьте заявку онлайн. Рассчитайте кредит и заполните анкету, следуя подсказкам сервиса.

Шаг 2. Согласуйте жилье с банком. Выберите жилье и загрузите документы на недвижимость для проверки банком.

Шаг 3. Оформите сделку. Приезжайте в банк только для подписания кредитного договора и других документов.

Шаг 4. Электронная регистрация.

*Банк на данный момент предлагает:*

1. выпуск усиленной квалифицированной подписи для всех участников сделки;

2. отправка документов в электронном виде в Росреестр;

3. взаимодействие с Росреестром и контроль регистрации;

4. сопровождение сделки персональным менеджером.

Очередным шагом на пути к оформлению ипотеки в электронной форме является электронная закладная. В Федеральный закон от 16 июля

1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>1</sup> были внесены изменения, и с 1 июля 2018 года начала применяться электронная закладная. Правила о документарной закладной применяются к электронным закладным с некоторыми особенностями. Электронная закладная «составляется посредством заполнения формы электронной закладной на едином портале государственных и муниципальных услуг (функций), или на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и залогодержателя».

Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем подачи заявления о выдаче электронной закладной, если это заявление подается после государственной регистрации ипотеки, либо не позднее одного рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации ипотеки, вносит в регистрационную запись об ипотеке сведения об электронной закладной, в том числе о депозитарии, в который такая закладная направлена на хранение, подписывает электронную закладную усиленной квалифицированной электронной подписью и передает электронную закладную на хранение в указанный в электронной закладной депозитарий. «Выдача документарной закладной взамен электронной закладной не допускается». Этот документ содержит информацию о кредитном договоре и праве залога на имущество. Закладная сведет к минимуму риски мошенничества и позволит снизить издержки банка при выдаче кредита.

Переход к электронной форме оформления ипотеки позволит ускорить процесс получения ипотеки и упростить процедуру в целом. Однако в настоящее время перейти полностью к электронной форме оформления ипотеки не представляется возможным. Одним из ключевых

---

<sup>1</sup>Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. – 1998. - № 29. - Ст. 3400.

факторов является ограничение доступа к электронному ресурсу некоторых категорий граждан и их недоверие к заключению сделок данным способом.

## **ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ (ИПОТЕКИ) В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>1</sup> (далее - Закон об ипотеке) и Гражданский кодекс РФ осуществляют правовое регулирование ипотеки. Именно данные законодательные акты закрепляют перечень недвижимого имущества, которое может быть предметом ипотеки, а также определяют правовой механизм регулирования сохранности заложенного имущества и закрепляют юридические последствия утраты, повреждения и гибели заложенного имущества. Законодательство указывает на возможность прекращения ипотеки в результате гибели имущества согласно п.3 и п.1 ст.352 ГК РФ. Однако нигде в законодательстве не регулируется возможность изменения заложенного имущества, в нашем случае - земельных участков, а также правовые последствия таких изменений предметов залога. В связи с этим возникает необходимость законодательного закрепления изменения предмета залога в период действия ипотечного договора. Актуальность данной темы заключается в том, что на практике зачастую происходит отождествление преобразования предмета залога с гибелью заложенного имущества.

Рассмотрим данную проблему на примере земельных участков. Особенностью данных объектов недвижимости является то, что их собственники часто прибегают к преобразованию данных объектов с целью их улучшения в виде реконструкции, их укрупнения или, наоборот, разделения для различных целей.

Необходимо отметить, что на практике по-разному решается вопрос в части юридической оценки факта преобразования объекта недвижимости.

---

<sup>1</sup>Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. – 1998. - № 29. - Ст. 3400.

Ряд судов считают такое преобразование изменением предмета ипотеки, тогда как другие расценивают данное обстоятельство как юридическую гибель одного объекта залога недвижимого имущества и возникновение уже нового объекта, не обремененного правами ипотеки.

Так, например, во время судебного разбирательства по делу № А29-1504/2010 Арбитражный суд Республики Коми<sup>1</sup> и Арбитражный суд кассационной инстанции<sup>2</sup> посчитали, что при создании объектов в процессе разделения изначально заложенного объекта недвижимости на несколько самостоятельных объектов нежилое помещение, заложенное по договору ипотеки прекратило существование как объект гражданских прав, то есть произошла гибель данного объекта недвижимости, в связи с чем залог прекратился. Как следует из материалов дела, С.В. Мельничук передал нежилое помещение № 1001, находящееся у него на праве собственности, Сберегательному банку в залог по договору ипотеки. В ЕГРП была внесена запись об обременении прав С.В. Мельничука залогом. Позже на основании заявления С.В. Мельничука на разделение объекта при условии сохранения залога в пользу банка и с его согласия объект недвижимого имущества - помещение №1001 - был ликвидирован путем образования двух новых объектов.

Абсолютно противоположного мнения придерживалась Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ, вынося решение по делу № 18-КГ16-125<sup>3</sup>. Как следует из материалов дела, 29 октября 2012 г. между Ю.А. Платоновым и ОАО КБ «Региональный кредитный банк» был

---

<sup>1</sup> Решение Арбитражного суда Республики Коми от 27.04.2010 Дело № А29-1504/2010.URL:[http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/cfaf8cb6-0641-4ce4-a5ee-8882629bf7fc/a2760bdc-4cf5-42ae-a5ce-b3bc0b3c901c/A29-1504-2010\\_20100427\\_Reshenie.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/cfaf8cb6-0641-4ce4-a5ee-8882629bf7fc/a2760bdc-4cf5-42ae-a5ce-b3bc0b3c901c/A29-1504-2010_20100427_Reshenie.pdf) (дата обращения: 24.11.2018).

<sup>2</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 14.10.2010 Дело № А29-1504/2010.URL: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/cfaf8cb6-0641-4ce4-a5ee-8882629bf7fc/70713fe5-b23b-41f2-bc8e-041c238f14e7/A29-1504-2010\\_20101013\\_Postanovlenie\\_kassacionnoj\\_instancii.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/cfaf8cb6-0641-4ce4-a5ee-8882629bf7fc/70713fe5-b23b-41f2-bc8e-041c238f14e7/A29-1504-2010_20101013_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf) (дата обращения: 24.11.2018).

<sup>3</sup> Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 20.09.2016 № 18-КГ16-125.URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71411842/> (дата обращения: 24.11.2018).

заключен договор ипотеки в отношении объекта индивидуального жилищного строительства и земельного участка. 14 января 2013 г. А.О. Матыскин приобрел данный земельный участок и расположенный на нем дом. На момент приобретения данного имущества А.О. Матыскин был уведомлен о том, что имущество обременено ипотекой, однако впоследствии выяснил, что имеются различия между фактическим состоянием этого имущества и документами на него. Согласно проведенной судебной строительно-технической экспертизы строение, расположенное на земельном участке, представляет собой капитальный объект недвижимости, которое в результате реконструкции не соответствует строению, указанному в качестве объекта права. Суд пришел к выводу, что изменение предмета ипотеки путем его реконструкции не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу подп. 3 п. 1 ст. 352 ГК РФ влечет прекращение залога.

В целях разрешения данной проблемы нужно обратиться к судебной практике об изменении объекта незавершенного строительства как особого вида недвижимости. В частности, следует отметить, что на момент обеспечения основного обязательства ипотекой (как пример, строящийся дом на земельном участке) предмет залога сначала имеет одни характеристики, идентифицирующие этот жилой дом как предмет залога, но впоследствии этот предмет залога может подвергаться множественным изменениям, касающимся качественных характеристик и т.д. Допустим, эти изменения могут касаться дополнений материалов, возведения новых сооружений на земельном участке, т.е. предмет залога преобразовывается и, соответственно, увеличивается его стоимость.

Рассматриваемая проблема впервые освещалась в 2005 году в Приложении к информационному письму Президиума ВАС РФ от 28 января

2005 г. № 90<sup>1</sup>. В п. 1 данного Обзора была ссылка на судебное разбирательство, в котором истец попросил суд обратить взыскание на предмет залога, а именно на объект незавершенного строительства, который к моменту судебного разбирательства был достроен и введен в эксплуатацию. Районный суд отказал в иске, обосновывая свою позицию тем, что, так как объект уже достроен, и право собственности имеется уже не на объект незавершенного строительства, а на офисное здание, то следует признать залог прекратившемся. Это судебное решение подтверждало бы судебную практику, где любого рода изменения предмета залога расценивались как гибель.

Однако в апелляционной инстанции суд пересмотрел вынесенное ранее решение по этому делу и вынес новое, в котором указал, что «заложенным считается то, что было создано путем достраивания заложенного объекта незавершенного строительства». Помимо этого, суд подчеркнул, что достройка объекта не может считаться гибелью имущества, как это предусмотрено в п. 1 ст. 352 ГК. Кроме того, суд обратил внимание, что Закон об ипотеке предусматривает случаи сохранения залога при изменении его предмета (к примеру, ст. 76, п. 4 ст. 64, ст. 65), что подтверждается также доводом суда о том, что законодательством не предусмотрена возможность погашения органами по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Едином реестре записи о регистрации договора об ипотеке объекта незавершенного строительства в случае завершения его строительства.

Таким образом, получается, что позиция апелляционной инстанции относительно того, что ипотека объекта незавершенного строительства распространяется и на созданное путем достраивания этого объекта новое недвижимое имущество, является единственно правильной. По пути такого

---

<sup>1</sup>Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» // Вестник ВАС РФ. –2005. - № 4.

толкования норм ГК РФ и Закона об ипотеке пошли и другие судебные органы, разрешая подобные дела.

Так, данная позиция отражена в одном из судебных разбирательств, суть которого состояла в том, чтобы признать договор ипотеки прекращенным. Ипотекой были обременены земельный участок и объект незавершенного строительства. Впоследствии был построен дом, который по определенным параметрам и техническим характеристикам больше не совпадал с предметом залога. В своем решении от 22 сентября 2010 г. Комсомольский районный суд г. Тольятти ссылаясь на п. 6 ст. 6 Закона об ипотеке, где указывается на то, что ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или законом<sup>1</sup>.

Достаточно интересной является позиция Центрального районного суда г. Кемерово по делу № 2-5222/201 от 19 ноября 2010 г.<sup>2</sup>. В данном разбирательстве снова имела место ипотека объектов незавершенного строительства - складов как нежилых помещений на земельном участке. В своем решении суд также указал на возможность сохранения залога в случае, если предмет залога претерпел изменения путем достраивания, в данном случае объекта незавершенного строительства. Кроме того, суд отметил, что при изменении предмета залога ипотека автоматически сохраняется в отношении уже законченного строительства без внесения изменений в договор об ипотеке. Суд указал в своем решении и то, что аналогично нужно подходить к решению вопроса, если объект был реконструирован, что выразилось в изменении параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического

---

<sup>1</sup> Решение Комсомольского районного суда г. Тольятти от 22.09.2010. URL: <http://www.gcourts.ru/case/2079098> (дата обращения: 30.11.2018).

<sup>2</sup> Решение Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 25.03.2011. URL: <http://www.gcourts.ru/case/1241469> (дата обращения: 30.11.2018).



обеспечения (подп. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ) и привело к появлению нового объекта недвижимости.

На наш взгляд, приведенная позиция имеет свои недостатки, поскольку в подобных случаях предмет залога изменяется настолько кардинально, что уже перестает быть схожим с прежним предметом залога. Но главное, что подобные кардинальные изменения влекут увеличение или уменьшение стоимости предмета залога. При этом увеличение стоимости может быть за счет преобразования предмета, а уменьшение - за счет непредвиденных случайных обстоятельств (наводнения, пожара и других стихийных природных бедствий, в результате которых произошла порча имущества - предмета залога). В последующем в случае обращения взыскания на предмет залога кредитор может столкнуться с несоразмерным соотношением величины взыскания и стоимости объекта взыскания.

Интересным представляется Решение Октябрьского районного суда г. Омска от 28 июля 2011 г.<sup>1</sup> Ипотекой был обременен земельный участок и жилой дом. По фабуле дела у залогодателя складывалась двоякая ситуация: с одной стороны, в результате пожара обремененный ранее ипотекой жилой дом сгорел больше, чем на половину, из-за чего пришлось возводить новый, заменяя предыдущие характеристики и т.д. С другой стороны, на земельном участке была возведена новая постройка - гараж. В обоих случаях изменения были признаны предметом залога, существовавшим в момент заключения договора. В отношении пристройки суд установил, что изменения являются неотделимыми улучшениями предмета залога, а поэтому являются лишь изменениями объекта (аналогично и по жилому дому). С нашей точки зрения данный подход не корректен ввиду несоразмерности стоимости объектов.

На наш взгляд, во избежание данной проблемы необходимо урегулировать соответствующие противоречия о несоразмерной стоимости путем заключения дополнительного соглашения с кредитором на изменение

---

<sup>1</sup> Решение Октябрьского районного суда г. Омска от 28.07.2011 по делу № 2-2268/2011. URL: <http://www.gscourts.ru/> (дата обращения: 30.11.2018).

предмета залога или соглашения на дополнительные объекты (построек, пристроек и др.). Что касается случая с пожаром, то ввиду стечения обстоятельств, независящих от сторон, наиболее целесообразным было бы проводить дополнительную оценку предмета залога, что, безусловно, должно найти отражение в законодательстве.

Следует обратиться к регулированию вопроса о сохранении и прекращении прав и обременений на земельные участки при их разделе, выделе, объединении, перераспределении в ст. 11.8 Земельного кодекса РФ. Так, в этой статье закреплено, что право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право безвозмездного срочного пользования в отношении вновь образуемых земельных участков возникает без совершения каких либо распорядительных действий собственниками данных участков. Таким же образом сохраняется обременение в виде сервитута: «сервитуты, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых земельных участков в прежних границах». В остальных случаях согласно п. 6 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ обременения прав на земельные участки, вытекающие из договора, должны быть установлены путем заключения нового договора, а другие обременения сохраняются автоматически.

Прочтение положений этой статьи вызвало немало дискуссионных вопросов: если прибегать к буквальному толкованию этих норм, то напрашивается вывод о том, что договорная ипотека при изменении земельных участков прекратится, хотя законная будет сохранена. Скорее всего, законодатель просто забыл указать в данной статье такой вид обременения, как ипотека, и поэтому появилась необходимость толкования данной статьи самими судами при разрешении судебных споров. Однако ни в одном судебном решении Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного

Суда РФ не содержится ответ на вопрос, что же происходит с ипотекой в случае изменения земельного участка.

Измененным признается земельный участок, из которого осуществлен выдел одного или нескольких земельных участков по правилам ст. 11.5 Земельного кодекса РФ. Измененным признается также земельный участок, предоставленный садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, раздел которого осуществлен по правилам п. 4 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ. Измененные земельные участки не прекращают свое существование в качестве объектов правовых отношений и сохраняются в измененных границах (п. 4 ст. 11.4, п. 1 ст. 11.5 ЗК РФ).

Профессор Российской школы частного права Р.С. Бевзенко видит решение данной проблемы в следующем: при различных изменениях земельного участка залог должен быть автоматически перенесен на новый земельный участок, поскольку это избавит кредитора от необходимости предъявлении иска о понуждении к заключению нового договора о залоге и тем самым защитит его интересы от действий недобросовестного должника, который в случае автоматического переноса залога не сможет распоряжаться своим земельным участком. Здесь прослеживается аналогия между земельными участками и зданиями или сооружениями, изменения которых не влекут за собой прекращения ипотеки в отношении таких объектов недвижимости<sup>1</sup>.

Данную точку зрения подтверждает огромное количество примеров из судебной практики о сохранении залога на земельные участки при изменении их площади, переводе земель из одной категории в другую или изменении прав на земельный участок.

---

<sup>1</sup>Бевзенко Р.С. Правовые позиции Высшего Арбитражного Суда в сфере залогового права: Комментарий к Постановлению Пленума ВАС РФ от 17 февраля 2011 г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге». М.: Статут, 2012. С. 70.

Так, например, Двадцатый арбитражный апелляционный суд указал на то, что последующее изменение права аренды земельного участка на право собственности на него не может являться основанием для прекращения залоговых обязательств, возникших до момента перехода права и в установленном законом порядке в отношении прав аренды земельного участка. Как следует из материалов дела № 20 АП-5189/2009<sup>1</sup>, 21 марта 2007 г. между О.А. Шувырденковой и ЗАО «Газэнергопромбанк» был заключен договор об ипотеке в отношении здания и права аренды земельного участка. 28 февраля 2008 г. земельный участок, право аренды на который было заложено по договору об ипотеке, на основании договора купли-продажи был приобретен О.А. Шувырденковой в собственность. 28 марта 2008 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Рязанской области осуществлена запись регистрации, согласно которой на земельный участок наложено обременение в виде ипотеки. Ссылаясь на то, что право аренды земельного участка прекратилось в связи с приобретением в собственность земельного участка, О.А. Шувырденкова обратилась в суд с заявлением к Управлению Федеральной регистрационной службы по Рязанской области о признании незаконными действий по регистрации права залога на земельный участок, принадлежащий ей на праве собственности. Суды первой и апелляционной инстанции отказали в удовлетворении заявленных требований. Таким образом, приобретение арендатором в собственность земельного участка не влечет автоматического прекращения залога в отношении прав аренды данного участка.

В другом деле<sup>2</sup> суд, не принимая в качестве юридически значимого обстоятельства изменение площади земельного участка, пришел к выводу о том, что подобные изменения не влекут правовых последствий в виде

---

<sup>1</sup>Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.01.2010 № 20АП-5189/2009. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/52957597/> (дата обращения: 30.11.2018).

<sup>2</sup> Решение Советского районного суда г. Улан-Удэ от 03.02.2012. URL: <http://www.gcourts.ru/case/3732520> (дата обращения: 01.12.2018).

прекращения ипотечных обязательств, так как предмет залога остался прежним.

Возможна и такая ситуация на практике, когда существуют два отдельных земельных участка, один из которых обременен ипотекой, а другой - нет. Какие тогда будут юридические последствия, если участок, обремененный залогом, объединят с другим необремененным участком. В Законе об ипотеке нет никаких объяснений такой ситуации. Р.С. Бевзенко по этому поводу утверждает, что залог будет сохранен на вновь образованный земельный участок<sup>1</sup>. Но вполне может оказаться так, что обеспеченное требование будет ниже стоимости измененного предмета залога. Тем не менее следует согласиться с точкой зрения указанного автора, так как в таком случае можно применить правила гражданского законодательства о несоразмерности требований залогодержателя и стоимости предмета залога.

Р.С. Бевзенко усложняет возможные спорные моменты и представляет, что будут объединены два земельных участка, каждый из которых обременен залогом в пользу разных лиц. Он отмечает, что тогда оба залога будут действовать по отношению к новому земельному участку самостоятельно и независимо друг от друга, но их старшинство будет определяться датами возникновения ипотек в отношении каждого из объединенных участков. Однако, разрешая ситуацию о возможном обременении измененного земельного участка, следует не забывать о важном участии в изменении земельного участка залогодержателя. Нельзя разделить, выделить земельный участок без согласия залогодержателя (ипотека является обременением, т.к. нельзя распоряжаться участком самостоятельно). Единственным вопросом все еще будет оставаться то, каким образом будет распределяться обременение ипотекой на «новый» предмет залога, в каких границах и рамках. Ведь ранее было установлено, что изменение предмета залога не

---

<sup>1</sup>Бевзенко Р.С. Правовые позиции Высшего Арбитражного Суда в сфере залогового права: Комментарий к Постановлению Пленума ВАС РФ от 17 февраля 2011 г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге». М.: Статут, 2012. С. 73.

требует внесения изменений в договор об ипотеке. Какая же часть нового земельного участка будет обременена ипотекой, или будет обременен весь участок? На эти вопросы законодательство не содержит ответов.

На основании всего вышеизложенного можно сделать вывод о том, что отношения по ипотеке носят длительный характер, ввиду чего предмет залога с течением времени может изменяться. Он может, как преобразовываться, так и уничтожаться, повреждаться. Любые изменения в виде разделения, реконструкции, увеличения или уменьшения различных параметров заложенного имущества не влекут физического уничтожения недвижимости, а означают лишь его преобразование. Такие изменения нельзя рассматривать как гибель имущества, и они не могут служить основанием прекращения ипотечного обязательства, а, значит, ипотека в отношении измененных объектов недвижимости продолжает действовать. Тем не менее любое фактическое изменение вносит неопределенность в правоотношения. Именно поэтому, на наш взгляд, целесообразно внести изменения в Закон об ипотеке и дополнить данный Закон статьей 5.1 «Изменение предмета залога» следующего содержания: «1. По договору об ипотеке предмет и стоимость залога могут быть изменены путем:

- 1) заключения дополнительного соглашения об изменении (преобразовании) заложенного имущества;
- 2) заключения дополнительного соглашения на возведение новых объектов на территории предмета залога.

2. В случае случайной порчи, уничтожения имущества в результате действия природных стихийных бедствий должна проводиться дополнительная оценка заложенного имущества».

## **ИПОТЕКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ, ПРЕДМЕТ, ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ**

В процессе приватизации сельскохозяйственных угодий в первой половине 1990-х гг. эти земли были переданы в собственность многим субъектам, в том числе физическим лицам. Физические лица могли распорядиться полученной землей - сдать ее в аренду, передать в уставный капитал сельскохозяйственной организации, выделить земельный участок в счет земельной доли и т.д. На процессы распоряжения собственниками землей большое влияние оказали региональные власти.

Рассматривая возникновение и последовательное историческое развитие института ипотеки, И.А.Покровский относил к предмету ипотеки только недвижимые вещи. В своей работе он писал, что сущность института ипотеки формировалась как специфический механизм обеспечения исполнения обязательства посредством залога недвижимой вещи<sup>1</sup>.

В свою очередь М.И. Брагинский и В.В. Витрянский считают, что «сохранение за залогодателем права владения и пользования заложенным имуществом не является видообразующим признаком ипотеки. В качестве такового по российскому гражданскому законодательству признается предмет залога, каковым при ипотеке должно являться только недвижимое имущество»<sup>2</sup>. Очевидно, что авторы понимают под видообразующим признаком ипотеки предмет залога, недвижимое имущество.

На основании приведенных аргументов можно сделать вывод о том, что истинным видообразующим признаком института ипотеки является залог именно недвижимости, а не прав на нее.

---

<sup>1</sup>Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. 7-е изд., стереот. М.: Статут, 2016.

<sup>2</sup>Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. 3-е изд. М., 2001.

Чем более широкий перечень имущества может служить предметом ипотеки, тем больше возможностей имеют участники рынка получить кредиты под обеспечение таким имуществом. В связи с этим важным является рассмотрение вопроса, какие виды прав могли бы в принципе служить предметом залога.

Арендные права являются обязательственными правами, так как они возникают из договора, заключенного между сторонами. Следовательно, используя арендные права на земельные участки сельскохозяйственного назначения в качестве предмета ипотеки, законодатель предлагает обеспечить ипотечное обязательство не недвижимой и даже не вещным правом, а обязательственным правом, возникшим из гражданско-правового договора.

Согласно Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>1</sup> (далее – Закон об ипотеке) по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя, преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Из приведенного определения видно, что предметом ипотеки может являться непосредственно недвижимое имущество. Согласно п. 3 ст. 334 ГК РФ ипотека определяется как «залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека)».

Таким образом, можно сделать вывод, что общие нормы законодательства, регулирующие сферу ипотечных отношений, относят к предмету ипотеки только недвижимые вещи.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. - 1998. - № 102. - Ст. 2315.



Ипотека земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом регламентируется Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>1</sup> (далее - Закон об обороте земель), а также Законом об ипотеке и другими нормативными правовыми актами федерального, регионального и местного значения. Глава 17 Гражданского кодекса РФ устанавливает общее правило отчуждения земли и природных ресурсов – это отчуждение исключительно в той мере, в какой это предусматривается законами о земле и других природных ресурсах.

Статья 5 Закона об ипотеке устанавливает перечень недвижимого имущества, которое может являться предметом договора ипотеки, среди них – земельные участки сельскохозяйственного назначения, за исключением случаев, когда данные участки являются государственной или муниципальной собственностью, а также если площадь данного земельного участка меньше минимальной площади, установленной нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления. Так, согласно ст.4 Закона Оренбургской области от 17 марта 2003 г. № 118/16-III-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Оренбургской области»<sup>2</sup> минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, необходимых для осуществления эффективного сельскохозяйственного производства с учетом целей их предполагаемого (разрешенного) использования, составляет не менее одного гектара. Этой же статьей предусматриваются случаи, когда минимальные размеры земельных участков не применяются:

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ.– 2002.- № 30.- Ст. 3018.

<sup>2</sup> Закон Оренбургской области от 17.03.2003 № 118/16-III-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Оренбургской области» (с изм. и доп.) // Бюллетень Законодательного Собрания Оренбургской области. – 26.02.2003.

- выдел земельного участка в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, если их основной деятельностью является садоводство, овощеводство, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых меньше, чем минимальные размеры земельных участков, установленные настоящей статьей;

- если участки образуются в целях их изъятия для государственных или муниципальных нужд и (или) последующего изменения целевого назначения земель на основании документов территориального планирования, документации по планировке территории и землеустроительной документации.

Гражданский кодекс РФ в статье 260 устанавливает ряд особенностей залога земельного участка сельскохозяйственного назначения, среди которых можно выделить следующие:

1) целевой характер договора ипотеки. Залог земель сельскохозяйственного назначения допускается лишь для обеспечения кредитов, направляемых на развитие сельскохозяйственного производства, под которым понимается совокупность видов экономической деятельности по выращиванию, производству и переработке соответственно сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе оказание соответствующих услуг. Аналогичная норма содержится в статье 4 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства»<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Федеральный закон от 29.12.2006 № 264-ФЗ(ред. от 25.12.2018) «О развитии сельского хозяйства» // СЗ РФ.– 2007.– № 1 (1 ч.).– Ст. 27.

2) запрещается залог части участка, размер которой не позволяет использовать участок по его целевому назначению, о чем уже говорилось выше.

Согласно статье 50 Закона об ипотеке обращение взыскания на заложенное имущество для удовлетворения за счет стоимости этого имущества требований, допускается лишь при неисполнении или ненадлежащем исполнении обеспеченного ипотекой обязательства (к примеру, неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное).

Статья 68 данного Закона устанавливает существенную особенность обращения взыскания на земельный участок сельскохозяйственного назначения: обращение взыскания на такой земельный участок не допускается до истечения соответствующего периода сельскохозяйственных работ с учетом времени, необходимого для реализации произведенной или произведенной и переработанной сельскохозяйственной продукции. Данное правило действует до 1 ноября года, в котором предусмотрено исполнение обеспечиваемого ипотекой обязательства или его части, если договором ипотеки не предусмотрена иная дата. Установлено это правило в целях предоставления залогодателю дополнительного срока для возможности реализации произведенной продукции, и, как следствие, - для возможности исполнения требования залогодержателя по договору ипотеки. Однако же в случае намеренного ненадлежащего исполнения условий договора, данное обстоятельство является фактором, весьма существенно препятствующим в плане сроков обращению взыскания на земельный участок залогодержателем.

Данная проблема неоднократно поднималась правоведами, и в январе 2018 г. в первом чтении был рассмотрен законопроект совершенствовании механизма залога земель сельскохозяйственного назначения, внесенный Правительством РФ. Данный законопроект предлагает, наряду с судебным порядком, учредить внесудебный порядок удовлетворения требований

залогодержателя земельного участка сельскохозяйственного назначения при условии, что на данном участке отсутствует здание, строение или сооружение путем исключения положений Закона об ипотеке, которые касаются особых сроков взыскания.

Так, законопроект предлагает признать утратившими силу:

- абзац 3 пункта 3 ст. 54 Закона об ипотеке: по заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения;

- подпункт 5 пункта 5 ст. 55 этого же Закона: удовлетворение требований залогодержателя в порядке, установленном настоящей статьей не допускается, если предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, на который распространяется действие Закона об обороте земель, и на котором отсутствуют здание, строение, сооружение;

Помимо этого законопроект вносит изменения в ряд положений Закона об ипотеке, в частности:

- подпункт 6 пункта 5 ст. 55 данного Закона изложить в следующей редакции: предметом ипотеки являются относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные, дачные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также земельные участки, относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения, на которых расположены объекты недвижимого имущества;

- пункт 3 статьи 68 Закона об ипотеке изложить в следующей редакции: при обращении взыскания на заложенный земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения до истечения соответствующего периода сельскохозяйственных работ за залогодателем до 1 ноября года, в

котором предусмотрено исполнение обеспечиваемого ипотекой обязательства или его части, если договором об ипотеке не предусмотрена иная дата, сохраняются права на произведенную и (или) переработанную на таком земельном участке сельскохозяйственную продукцию.

Кроме того, проект закона предлагает внести ряд изменений в другие федеральные законы, в частности, в Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. №405-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество» (признать утратившим силу абзац 18 п.11 ст.6), а также в Федеральный закон от 29 июля 2017 г. №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (признать утратившим силу п. 2 ст. 39 данного Закона).

Целью данного законопроекта является повышение привлекательности земельных участков данного назначения в качестве предмета залога, и, как следствие, привлечение инвестиций в агропромышленный комплекс. Однако законопроект натолкнулся на критику депутатов различных фракций Государственной Думы. Владимир Сысоев, первый заместитель председателя комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям, высказал мнение о том, что «отмена ограничений на внесудебный порядок обращения взысканий на земельные участки, оборот которых регулируется Законом об обороте земель, сама по себе не позволит урегулировать вопросы, связанные с возможностью применения такой процедуры также в отношении земельных участков, находящихся в долевой собственности граждан»<sup>1</sup>. Таким образом, по результатам первого чтения данный законопроект был отправлен на доработку.

В июне 2018 г. данный законопроект был принят Государственной Думой Федерального Собрания РФ в повторном первом чтении без

---

<sup>1</sup> РИА Новости.URL: <https://realty.ria.ru/realtynews/20180112/1512487495.html> (дата обращения: 01.11.2018).

изменений первоначального текста. Представитель Правительства РФ обосновал данный шаг возможностью редактирования, внесения поправок в данный законопроект ко второму чтению с учетом рекомендаций, вынесенных Государственной Думой после первого чтения в январе 2018 г.

Предпринятый законодателем шаг представляется несколько неоправданным, поскольку, как неоднократно высказывалось в ходе обсуждения законопроекта представителями различных думских фракций, данный проект существенно ухудшает положение залогодателей, предоставляя залогодержателю более упрощенную возможность обращения взыскания на землю, а, значит, - и возможность злоупотребления этой возможностью. К тому же возможность проведения повторно первого чтения по тому же законопроекту предполагает рассмотрение законопроекта с уже внесенными изменениями. Таким образом, данный законопроект сейчас принят в первом чтении, в него вносятся поправки перед внесением во второе чтение.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, чтобы было бы разумно провести более детальную проработку положений рассмотренного законопроекта с учетом поправок, предложенных Государственной Думой после чтения в январе 2018 г., и, в частности, необходимо предусмотреть дополнительные меры защиты прав сельскохозяйственных организаций при залоге земель, в том числе на произведенную ими продукцию, а также рассмотреть возможность залога земель с учетом их кадастровой стоимости.

Итак, имеют место весьма существенные пробелы в правовом регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения. Однако можно надеяться, что на момент принятия данного законопроекта в него будут внесены предложенные доработки, и что уже принятый законопроект приведет к уменьшению имеющихся пробелов в законодательстве, а также реализует задачи, для которых он, собственно, и разрабатывался.

## **ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ РИСКОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И СПОСОБОВ ИХ МИНИМИЗАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

В настоящее время ипотека во всем мире является мощным фактором развития экономики. В странах Европейского Союза до 80 % всех залогов являются ипотечными. Крупнейшим в мире рынком является ипотечный рынок США. Это один из наиболее развитых и сложных по форме организации и по видам финансовых и ипотечных инструментов рынок. Необходимо отметить, что в США ипотека составляет 60-70 % ВВП, в то время как в России всего 1,5-2 %<sup>1</sup>.

Регулирование ипотечного кредитования в Российской Федерации осуществляется Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке). В соответствии со ст. 1 Закона об ипотеке по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Сторонами в договоре о залоге недвижимого имущества выступают залогодатель-должник (клиент банка) и залогодержатель-кредитор (банк).

Ипотека традиционно служит в странах с развитой рыночной экономикой одним из важнейших инструментов обеспечения нормального функционирования финансово-экономического механизма, надежной гарантией прав и законных интересов.

---

<sup>1</sup>URL: [http://rusipoteka.ru/ipoteka\\_sekyuritizaciya](http://rusipoteka.ru/ipoteka_sekyuritizaciya) (дата обращения: 01.12.2018).

Ипотечное кредитование - один из самых надежных и обеспеченных видов кредитования в банковском секторе, однако существует множество рисков в этой области, причем как для заемщиков, так и для кредиторов и инвесторов, по целому ряду взаимосвязанных причин.

В соответствии со ст. 11.1-2 Федерального закона от 2 декабря 1990 г. № 395-1 «О банках и банковской деятельности»<sup>1</sup> кредитная организация (головная кредитная организация банковской группы) обязана соблюдать установленные Банком России требования к системам управления рисками и капиталом, внутреннего контроля, включая требования к деятельности руководителя службы внутреннего контроля и руководителя службы внутреннего аудита кредитной организации, в банковских группах.

Регулирование рисков ипотечного кредитования осуществляется нормативными актами Банка России. В Указании Банка России от 15 апреля 2015 г. № 3624-У «О требованиях к системе управления рисками и капиталом кредитной организации и банковской группы»<sup>2</sup>(далее – Указание № 3624-У) выделены следующие риски, возникающие в ипотечном кредитовании:

*I: риски кредиторов*

1. Кредитный риск (или риск неплатежа) - риск несвоевременной уплаты или неуплаты обязательств по ипотечному кредиту. Для кредитора это значит, что он не получит ожидаемых денежных доходов в связи с некредитоспособностью заемщика.

Процедуры по управлению риском, возникающим в связи с вероятностью невыполнения договорных обязательств заемщиком или контрагентом перед кредитной организацией (далее - кредитный риск) должны включать:

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1(ред. от 27.12.2018) «О банках и банковской деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ. – 1996. - № 6. - Ст. 492.

<sup>2</sup> Указание Банка России от 15.04.2015 № 3624-У (ред. от 27.06.2018) «О требованиях к системе управления рисками и капиталом кредитной организации и банковской группы» (вместе с «Требованиями к организации процедур управления отдельными видами рисков»)(Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.2015 № 37388) // Вестник Банка России.– 2015. - № 51.



- 1) порядок предоставления ссуд и принятия решений об их выдаче в кредитной организации (дочерней организации);
- 2) методики определения и порядок установления лимитов (лимита риска на одного заемщика (группу связанных заемщиков), лимита риска по видам экономической деятельности заемщиков, прочих лимитов) в кредитной организации (банковской группе, дочерней организации);
- 3) требования, предъявляемые в кредитной организации (дочерней организации) к обеспечению исполнения обязательств контрагентов (заемщиков), и методологию его оценки.

Установление лимитов риска на одного заемщика предусмотрено в ст. 64 Федерального закона от 10 июля 2002 г. № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»<sup>1</sup>. Максимальный размер риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков устанавливается: для кредитной организации - в процентах от размера собственных средств (капитала) кредитной организации и не может превышать 25 процентов размера собственных средств (капитала) кредитной организации (за исключением банков с базовой лицензией); для банковской группы - в процентах от размера собственных средств (капитала) банковской группы и не может превышать 25 процентов размера собственных средств (капитала) банковской группы.

Кредитор-залогодержатель по обеспеченному ипотекой обязательству вправе застраховать финансовый риск возникновения у него убытков, вызванных невозможностью удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме вследствие недостаточной стоимости заложенного имущества (страхование финансового риска кредитора), что предусмотрено п. 5 ст. 31 Закона об ипотеке.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 10.07.2002 N 86-ФЗ(ред. от 27.12.2018) «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ.– 2002.- № 28.- Ст. 2790.

По договору страхования финансового риска кредитора выгодоприобретателем является страхователь. При передаче кредитором-залогодержателем по обеспеченному ипотекой обязательству своих прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству либо при передаче прав на закладную права и обязанности страхователя по договору страхования финансового риска кредитора переходят к новому залогодержателю либо новому владельцу закладной в полном объеме.

Страховым случаем по договору страхования финансового риска кредитора является возникновение у залогодержателя убытков, связанных с недостаточностью денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо с недостаточной стоимостью оставленного кредитором за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме в случае обращения взыскания на заложенное имущество в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком-физическим лицом суммы долга полностью или в части.

Убытки залогодержателя, связанные с недостаточностью денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо с недостаточной стоимостью оставленного за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме, уменьшаются на сумму страховой выплаты, причитающейся залогодержателю как выгодоприобретателю по договору страхования ответственности заемщика, при наличии заключенного договора страхования ответственности заемщика.

Страхователь по договору страхования финансового риска кредитора обязан уведомить страховщика по договору страхования финансового риска кредитора о наличии заключенного договора страхования ответственности заемщика до заключения договора страхования финансового риска кредитора или в течение десяти рабочих дней с момента, как такому страхователю стало

об этом известно, в случае, если на момент заключения договора страхования финансового риска кредитора страхователю не было об этом известно.

Страхователь по договору страхования финансового риска кредитора вправе запрашивать информацию о наличии договора страхования ответственности заемщика у заемщика-физического лица, являющегося должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Страховщик по договору страхования финансового риска кредитора при наличии у него информации о договоре страхования ответственности заемщика производит страховую выплату после предоставления подтверждающих документов о принятии решения об осуществлении страховой выплаты страховщиком по договору страхования ответственности заемщика (п. 5 ст. 31 Закона об ипотеке).

Страховая сумма по договору страхования ответственности заемщика или по договору страхования финансового риска кредитора не может быть менее чем десять процентов от основной суммы долга. Страховая сумма по договору страхования ответственности заемщика не должна превышать пятьдесят процентов от основной суммы долга. Страховая сумма устанавливается на весь срок действия договора страхования ответственности заемщика или договора страхования финансового риска кредитора. Страховая премия по договору страхования ответственности заемщика уплачивается единовременно в срок, установленный указанным договором (п. 6 ст. 31 Закона об ипотеке).

При заключении договора страхования ответственности заемщика на срок действия обеспеченного ипотекой обязательства страхователь в случае погашения более чем тридцати процентов от основной суммы долга имеет право на снижение размера страховой суммы соразмерно снижению основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству и на соответствующий пересмотр размера страховой премии по договору страхования ответственности заемщика при условии, что на момент пересмотра условий договора страхования ответственности заемщика

страхователь исполнял обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование кредитом (заемными средствами) в соответствии с установленным графиком погашения основной суммы долга, не допуская при этом нарушения сроков внесения платежей более чем на тридцать дней (п. 6 ст. 31 Закона об ипотеке).

Кредитный риск (риск банкротства заемщика) может быть сведен к минимуму для конечного инвестора-держателя как традиционных долговых инструментов, так и переводных бумаг - с помощью двух механизмов:

1) путем обязательного страхования заложенной недвижимости. Страхование предмета залога при выдаче ипотечного кредита, как правило, является обязательным элементом квалифицированных ипотечных кредитов;

2) путем установления пределов значений критериев андеррайтинга.

2. Риск изменения процентных ставок - риск заключается в снижении прибыльности операций по ипотечному кредитованию и несбалансированности активов и пассивов.

Процедуры по управлению риском ухудшения финансового положения кредитной организации вследствие снижения размера капитала, уровня доходов, стоимости активов в результате изменения процентных ставок на рынке (далее - процентный риск) должны включать перечень активов (обязательств), чувствительных к изменению процентных ставок (гл. 5 Указания № 3624-У).

В целях ограничения процентного риска кредитная организация (головная кредитная организация банковской группы) устанавливает:

1) систему лимитов по процентному риску;

2) постоянный контроль за соблюдением установленных лимитов в кредитной организации (дочерней кредитной организации);

3) процедуры незамедлительного информирования совета директоров (наблюдательного совета) и исполнительных органов кредитной организации (головной кредитной организации банковской группы) о нарушениях установленных лимитов кредитной организацией (дочерней

кредитной организацией), а также о превышении объема принятого процентного риска над его предельной величиной, установленной во внутренних документах кредитной организации (банковской группы);

4) меры по снижению процентного риска, принимаемые при достижении его предельной величины, определенной в документах кредитной организации (банковской группы), разрабатываемых в рамках ВПОДК.

### 3. Риск ликвидности.

Регулирование риска ликвидности осуществляется в законодательном порядке путем установления специальных нормативов и ограничения деятельности ипотечных кредиторов только низкорискованными операциями.

Риск ликвидности является только риском кредитора и прямого отношения к заемщику не имеет. Нормативы ликвидности кредитной организации, банковской группы определяются как (ст. 66 Федерального закона «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»):

1) отношение ее активов и пассивов с учетом сроков, сумм и типов активов и пассивов и других факторов;

2) отношение ее ликвидных активов (наличных денежных средств, требований до востребования, краткосрочных ценных бумаг, других легко реализуемых активов) и суммарных активов.

### 4. Риск досрочного погашения

#### *II: риски заемщиков*

1. Рыночный риск - может появиться при резком снижении цен на жилье. Для заемщика это плохо, так как, приобретая в кредит дорогую квартиру, он рассчитывает, что ее стоимость, по крайней мере, не уменьшится за то время, пока он будет возвращать кредит.

Процедуры по управлению риском возникновения финансовых потерь (убытков) вследствие изменения текущей (справедливой) стоимости финансовых инструментов, а также курсов иностранных валют и (или)

учетных цен на драгоценные металлы (далее - рыночный риск) должны включать:

- 1) определение структуры торгового портфеля;
- 2) методики измерения рыночного риска и определения требований к капиталу в отношении рыночного риска;
- 3) методологию определения стоимости инструментов торгового портфеля;
- 4) систему лимитов и порядок установления лимитов (гл. 3 Указания № 3624-У).

2. Риск изменения валютного курса - возникает, когда на российском ипотечном рынке кредиты предоставляются в долларовом (евро) исчислении.

3. Риск утраты трудоспособности - в случае его наступления заемщик уже не имеет возможности зарабатывать деньги и возвращать кредит, что приводит к обращению взыскания на заложенное имущество и к еще большему усугублению ситуации.

### *III: имущественные риски*

1. Риск повреждения имущества - если переданная в залог квартира каким-то образом пострадает и уже будет непригодна для проживания, обязательства заемщика по возврату кредита формально не прекратятся.

Залогодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано. Это требование подлежит удовлетворению преимущественно перед требованиями других кредиторов залогодателя и лиц, в чью пользу осуществлено страхование, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение имущества произошли по причинам, за которые он отвечает (п. 3 ст. 31 Закона об ипотеке).

2. Риск утраты титула собственности - наступает тогда, когда уже после совершения сделки купли-продажи становится известно о наличии обоснованных претензий на заложенный объект недвижимости со стороны третьих лиц.

Кредитный риск зависит от внешних (связанных с состоянием экономической среды, с конъюнктурой) и внутренних (вызванных недобросовестным поведением заемщиков или ошибочными действиями самого банка) факторов. Возможности управления внешними факторами ограничены, хотя своевременными действиями банк может в известной мере смягчить их влияние и предотвратить крупные потери.

На рынке ипотечного кредитования сложилась практика страховать в обязательном порядке три основных риска: 1) жизнь и здоровье заемщика, 2) утрату или повреждение объекта залога, 3) утрату или ограничение права собственности на объект залога (титульное страхование).

Риски ипотечного кредитования присущи больше кредиторам и инвесторам, так как кредитная организация рискует больше, предоставляя свои деньги, чем заемщик, который приобретает квартиру, не раз проверенную на наличие необходимых регистрационных документов и застрахованную на случай неспособности заемщика выплачивать кредит. Все шаги по легализации и страхованию сделки обеспечивают уверенность заемщика в том, что в дальнейшем она не будет аннулирована. Единственный реальный риск для заемщика - это возможность потери стабильного дохода, который способен обеспечивать ему непрерывное погашение кредита.

В настоящее время Правительство РФ предприняло следующие антикризисные меры, способствующие оздоровлению банковского сектора:

- отмена трехлетнего моратория на использование материнского капитала с возможностью его использования для платежей по процентам или погашения ипотечных кредитов;

- предоставление отсрочки по ипотечным платежам для граждан, попавших в сложную финансовую ситуацию из-за кризиса (потеря работы, сокращение заработной платы); в этих целях банкам, выдававшим ипотечные кредиты, предлагается реструктурировать ссуды граждан, т.е. увеличить срок кредитования, изменить валюту кредита и пр.;

- предоставление банкам гарантии по ипотечным кредитам и облигациям; банки под реструктурированные ссуды смогут взять поручительство у Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, на данные цели государством будет выделено 500 млрд. рублей.

Федеральным законом от 11 ноября 2003 г. № 152 «Об ипотечных ценных бумагах»<sup>1</sup> выработана схема гарантирования ипотечных облигаций, выпущенных банками, для поддержания процесса выдачи ими ипотечных кредитов в Российской Федерации. Это так называемые облигации с ипотечным покрытием.

Итак, ипотечное кредитование так же, как и другие виды кредитования, связано с риском, однако этот риск может быть минимизирован различными способами, предусмотренными в законодательстве.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ(ред. от 27.12.2018) «Об ипотечных ценных бумагах» // СЗ РФ.– 2003. - № 46 (ч. 2). - Ст. 4448.



## **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ**

Земельная ипотека рассматривается как комплексная система по привлечению в экономический оборот средств банков, населения и других участников земельно-ипотечного рынка с помощью ипотечных кредитов.

С появлением земельной ипотеки возникла и система земельно-ипотечного кредитования. Она представляет собой совокупность институтов и механизмов реализации особой формы кредитных отношений, находящихся во взаимосвязи между собой и образующих некую целостность, которая обеспечивает передачу финансовых ресурсов на ипотечном рынке от кредиторов к заемщикам под залог земли с активным участием инфраструктурных элементов и государства<sup>1</sup>.

На сегодняшний день исследование проблемы ипотечного кредитования предпринимательских структур в аграрном секторе экономики приобретает особую актуальность, поскольку залог недвижимости, и в первую очередь земель сельскохозяйственного назначения, является важным инструментом привлечения дополнительных финансовых ресурсов в сельское хозяйство в условиях рынка<sup>2</sup>.

Обсуждая данные проблемы, нельзя не сказать о зарубежном опыте формирования системы земельно-ипотечного кредитования сельскохозяйственного (аграрного) бизнеса<sup>3</sup>.

В западных странах в качестве вида ипотечного кредитования достаточно давно используется кредитование под залог

---

<sup>1</sup> Борисов А. Б. Большой экономический словарь. М., 2011. С. 291.

<sup>2</sup> Хлыстун В.Н. Земельно-ипотечное кредитование: возможности и барьеры // Агротурнал.-2018. - № 3. - С.8-11.

<sup>3</sup> Клочков И.И. Особенности ипотечного кредитования в России: тенденции его развития и зарубежный опыт. М.: Издательство СО РАН, 2017. С. 144.

сельскохозяйственных земель. Оно осуществляется через систему специальных банков, которые часто называют «земельными», «сельскохозяйственными», «аграрными», посредством долгосрочного кредитования на условиях ипотеки. Процентные ставки под залог классифицируются в зависимости от ценности земли, положения должника, степени риска. К источникам ипотечного кредитования относится эмиссия банками облигаций как ценных бумаг, которые обеспечены недвижимостью. Наряду с банками такое ипотечное кредитование могут проводить ссудосберегательные ассоциации, кооперативы взаимного кредитования, а также страховые компании.

На данный момент в Германии работают, как частные, так и государственные банки, которые специализируются на выдаче кредитов под залог земли и строений. Ипотечный кредит, как правило, долгосрочный и не может превышать 65 % стоимости земельного участка. Сельскохозяйственный кредит, предоставляемый ипотечными банками, составляет 8,7 % в общем объеме аграрных ссуд<sup>1</sup>.

Многие из европейских стран при построении систем ипотечного кредита используют практику Германии.

В Соединенных Штатах Америки развитие земельно-ипотечного кредитования начинается с 1916 года. Для выдачи долгосрочных ссуд под залог земли было создано 12 земельных банков, доходы которых были освобождены от всех видов налогов на федеральном уровне и на уровне штатов. Земельные банки получили право финансировать покупку земли предоставлением под ее залог кредита на срок от 5 до 40 лет. Кредитные ставки определялись самими банками, но исходя из минимального уровня.

Федеральный резервный банк США позволил коммерческим банкам приобретать облигации земельных банков как ликвидные инструменты. По этим облигациям солидарную ответственность несли все земельные банки, а не правительство США. Таким образом, система земельных банков США

---

<sup>1</sup>Герценштейн М.Я. Реформа ипотечного кредита в Германии. М., 1900. С.8-17.

первоначально сложилась как государственно-кооперативная со стартовым государственным капиталом и под существенным государственным контролем.

В США распространена система предоставления земельными банками ипотечного кредита на льготных для фермеров условиях. Эти банки, в свою очередь, управляются Фермерской кредитной ассоциацией. Средства берутся из фондов, созданных специально для ипотечного кредитования фермеров. Ипотечный кредит под залог земли выдают и коммерческие банки, но под более высокий процент либо с выплатой разницы в процентных ставках за счет государства. Федеральная сельскохозяйственная ипотечная корпорация создает вторичный сбыт долговых обязательств фермеров и их кооперативов, что способствует развитию вторичного рынка ипотечных расписок фермеров и сельских домовладельцев.

Статистические данные о земельно-ипотечном кредитовании показывают, что большинство российских коммерческих банков не готовы работать с сельхозпроизводителями и развивать филиальные сети на сельских территориях. При этом банки объясняют сложившуюся ситуацию несовершенством правового регулирования земельно-ипотечного кредитования<sup>1</sup>.

Обращаясь к вопросу о последующей ипотеке земельного участка, можно заметить, что п. 2 ст. 43 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>2</sup> (далее – Закон об ипотеке) содержит правило, согласно которому последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, в нашем случае земельного участка, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке. В то же время п. 3 ст. 43 Закона об ипотеке гласит, что последующий договор

---

<sup>1</sup> Трушин Ю.В. Россельхозбанк: инвестиционные потребности села растут. Перспективы. // Деньги и кредит. – 2018. – № 4. – С. 18-21.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. - 1998. - № 102. - Ст. 2315.

об ипотеке, заключенный, несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору, независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении.

Таким образом, если согласно п. 2 ст. 43 Закона об ипотеке последующая ипотека не допускается в соответствии с предшествующим договором, то согласно п. 3 ст. 43 Закона об ипотеке запрещенная предшествующим договором последующая ипотека все же допускается, при условии, что предшествующий залогодержатель не предъявит иск о признании недействительным последующего договора об ипотеке. Налицо противоречие, так как п. 2 ст. 43 Закона об ипотеке говорит о ничтожности такой сделки, а п. 3 этой же статьи - о ее оспоримости.

На практике залогодержатель, уверенный в том, что по условиям договора последующая ипотека запрещена, вряд ли будет постоянно следить за тем, не обременяется ли заложенный земельный участок новыми ипотеками. В свою очередь недобросовестный залогодатель может воспользоваться таким законодательным несовершенством и, заключив несколько последующих договоров об ипотеке, лишит последующих залогодержателей реального обеспечения.

Еще одним несовершенством является отсутствие в Законе об ипотеке указания на последствия обращения взыскания для земельного участка, на котором находится жилой дом, хотя в силу ст. 69 Закона об ипотеке данный участок обязательно закладывается<sup>1</sup>.

Рассматривая вопрос о правах залогодателя, следует отметить, что в соответствии с п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке земельный участок, являющийся предметом ипотеки, остается у залогодателя в его владении и пользовании. Если строго подходить к этой норме, то фактически она означает, что у

---

<sup>1</sup> Ивасенко А.Г. Формирование системы земельно-ипотечного кредитования в сфере сельского хозяйства: монография. Новосибирск: Издательство НГТУ, 2014. С. 204.

залогодателя изымается право распоряжения этим участком. Такое положение вещей заставляет залогодателя фактически отчуждать свое право собственности на заложенное имущество в пользу кредитора, что не соответствует п.2 ст.209 ГК РФ. Кроме того, положения п.1 ст.1 Закона об ипотеке в определенной степени противоречат ст. 37 этого же Закона, согласно которой залогодатель вправе с согласия залогодержателя и, если иное не предусмотрено договором, отчуждать заложенное имущество.

Итак, для развития земельно-ипотечного кредитования среди ряда других факторов полагаем необходимо скоординировать нормативно-правовую базу регулирования этих отношений.

## **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ МЕЖДУНАРОДНЫХ И РОССИЙСКИХ СТАНДАРТОВ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕКИ**

Далеко не все эксперты согласны с тем, что за десять лет в нашей стране ситуация с ипотекой не изменилась. Даже если и строчка в рейтинге доступности ипотеки у нашей страны и не особенно повысилась, то сами по себе требования и структура ипотечного продукта стали иными. Ипотека на данный период развития российского общества - это не только размер процентной ставки по кредиту. На развитие отрасли и доступность ипотечного кредита влияет огромное количество факторов:

- степень развития рынка недвижимости (объем рынка, в том числе жилья эконом-класса);
- объем ввода нового жилья в эксплуатацию;
- стоимость недвижимости;
- уровень доходов населения (стабильность и прозрачность доходов);
- регулятивные факторы (законы и нормативные акты, устанавливающие правила поведения участников рынка);
- уровень развития банковской системы и рынка капитала (доступность для банков долгосрочных ресурсов на внешних и внутренних рынках, стоимость привлечения пассивов);
- другие внутренние и внешнеэкономические факторы<sup>1</sup>.

Если вспомнить 2000 год и задаться вопросом о доступности ипотеки, то можно увидеть, что, несмотря на огромные в то время ставки - около 20% годовых в валюте, жесткие требования к первоначальному взносу - не менее 30% от стоимости недвижимости, строгие условия пользования и возврата кредита - запреты и штрафы на досрочное погашение и многое другое, за ипотечным кредитом тогда выстраивались огромные очереди. Заявления о выдаче кредита рассматривались банками месяцами. Сегодня значительным

---

<sup>1</sup> Голицын Ю. Вечный квартирный вопрос // Эксперт. - 2016. - № 12. - С. 15.

образом улучшились условия ипотечного кредита: средняя ставка по кредиту в рублях 12-13% годовых, срок кредита до 30 лет и более, первоначальный взнос от 10%, возможность досрочного погашения без штрафов и комиссий.

Представители законодательной власти, строительного и финансового рынков подвели итог почти 20-летнего существования российской ипотеки. Главный минус - ипотека так и не стала доступной. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» был принят Госдумой 16 июля 1998 года<sup>1</sup>. То, что граждане смогли получить доступ к кредитному ресурсу - это огромный шаг в будущее, но к окончательной цели, когда ипотека доступна для каждой среднестатистической семьи, мы так и не подошли.

По данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по жилищным кредитам в рублях в январе 2014 года составила 13,3% годовых. Для сравнения: в США ставка по ипотеке составляет примерно 5% годовых, в Европе - от 3 до 5,5%. В настоящее время они составляют в среднем 15% годовых по ипотечным кредитам в рублях, 10-11% по кредитам в иностранной валюте. Причем не следует забывать, что это так называемые декларируемые ставки, реальные же за счет различных дополнительных платежей могут достигать 18-19% годовых. Эксперты компании PennyLaneRealty опубликовали результаты своего исследования параметров ипотеки в 60 странах мира, включая Россию. По результатам проделанной работы специалисты составили рейтинг «доступности» решения квартирного вопроса посредством жилищного займа. Итоги сравнительного анализа показали, что россиянин за 20 лет должен выплатить сумму в размере 2,5 полученного кредита, в отличие от гражданина Дании, который выплачивает всего 1,11 от суммы выданного кредита. В десятку лидеров рейтинга вошли страны Евросоюза и Великобритания. США, Канада и Япония попали в первую двадцатку стран.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. - 1998. - № 102. - Ст. 2315.

Россия занимает лишь 47-е место, рядом с такими странами, как Гондурас, Никарагуа, Албания, Иордания<sup>1</sup>.

Более подробно хотелось бы остановиться на процентных ставках по ипотеке и росте инфляции в стране. За последние годы они несколько снизились. Однако их уровень продолжает оставаться очень высоким, по сравнению с аналогичным показателем на Западе. А ведь у нас в стране и средний уровень доходов населения существенно ниже.

Проблема высоких ставок по жилищным кредитам является системной, характерной для того состояния экономики, которую мы все сегодня переживаем. Только при условии фактического снижения инфляции, которое будет заметно для каждой семьи, можно будет говорить о переходе к доступной ипотеке. Официальный прогноз по инфляции в России, по данным Росстата, на 2018 год составляет 5-6%, в Европе 1-2%. В 2011 году инфляция оказалась самой низкой в новейшей истории России - 6,1%, и власти обещают в текущем году удержать эту тенденцию<sup>2</sup>.

Поддержание устойчивого курса рубля и диверсификация экономики - это меры, которые будут способствовать, как снижению инфляции, так и экономической стабильности. Основная проблема российской экономики - высокая зависимость от цен на сырье - по-прежнему является дополнительным фактором риска, который периодически при ухудшении конъюнктуры будет способствовать всплеску инфляции. Не последнюю роль в снижении инфляции сыграли бы меры по повышению эффективности естественных монополий, в результате которых их рентабельность поддерживалась не только за счет роста тарифов, но и за счет снижения издержек.

---

<sup>1</sup>АгентствонедвижимостиPENNYLANEREALTYURL: <http://realty.dmir.ru/companies/45> (дата обращения: 15.12.2018).

<sup>2</sup>Инфляция в России опережает прогнозы. URL: [http://www.dp.ru/a/2012/01/25/Infljacija\\_v\\_2012\\_godu\\_v\\_Ro](http://www.dp.ru/a/2012/01/25/Infljacija_v_2012_godu_v_Ro)(дата обращения: 15.12.2018).



В каждой стране своя специфика ипотеки, которая зависит от благосостояния населения, религиозно-культурной ситуации, наличия на территории государства тех или иных строительных ресурсов. Однако можно выделить три основные схемы: специалисты называют их «американская схема», «немецкая схема» (известная также как ССК), «китайская схема», в чем-то близкая к немецкой.

Стройсберкассы в Германии и других странах Европы. Стройсберкассы - это единственный вариант для европейца иметь собственное жилье. Бесплатного жилья в Европе нет и не будет, даже в социал-демократической Швеции. Следует различать собственно ипотеку по германскому типу, при которой задействован банк, и стройсберкассы в чистом виде. В первом случае на протяжении определенного времени (обычно это до 3 лет) банк, открыв счет, куда производятся отчисления зарплаты и прочих доходов соискателя, убеждается в его кредитоспособности. За этот период должно сформироваться 30% стоимости жилья. Тогда банк может выступить дополнительным звеном между ССК и клиентом, прокредитовав остаток суммы. Покупатель может заселяться в квартиру, однако она остается собственником банка. Срок кредитования - от 10 до 36 лет, ставки от 5 до 7% годовых. В случае с ССК в чистом виде, квартира на протяжении всего процесса остается в собственности ССК до полной выплаты покупателем суммы. ССК занимают около 30% всей германской индустрии покупки жилья, в других европейских государствах этот процент ниже, но также значителен. В Германии ССК пользуются своими активами, не привлекая средства извне. В других европейских государствах возможно привлечение средств инвесторов. ССК юридически являются обществами взаимного кредита, такие общества широко распространены в Европе. Срок внесения предоплаты - 5 лет, предоплата обычно равняется от 30 до 40% от стоимости жилья. Максимальный срок кредитования - от 12 до 18 лет, минимального срока нет, штрафов за досрочные погашения не предусмотрено. Ставка колеблется от 3 до 5% годовых. Государством практикуются разного рода

субсидии для льготных категорий граждан и для молодых государственных служащих, имеющих семью и детей. Особенно такая практика субсидирования распространена в Швеции. Отдельным вариантом ССК являются некоммерческие и контролируемые государством жилищные общества в Великобритании и Гонконге (в последнем сохранились и после присоединения к Китаю)<sup>1</sup>.

Ипотека в США регулируется Федеральным Правительством. В США только в ряде штатов есть прецеденты массового строительства дешевого жилья, преимущественно, деревянного. Основной же упор в настоящий момент сделан на федеральную поддержку ипотеки. Основные социальные программы, используемые правительством, сводятся к льготному кредитованию социально уязвимых групп населения - ветеранов, малоимущих, инвалидов. На вторичном рынке ипотечных ценных бумаг доля государства составляет 90% среди инвесторов. Основные ипотечные учреждения - ссудосберегательные ассоциации, ипотечные и коммерческие банки, кооперативные банки, кредитные союзы. Основная и наиболее характерная организационная черта американской модели ипотеки - стержневая роль банка в процессе кредитования. При этом, естественно, банк заинтересован в растягивании срока кредитования, нередко взимает штраф за досрочное погашение кредита. Ипотечные кредиты, выданные на первичном рынке, секьюритизируются на вторичном рынке агентствами путем выпуска ипотечных долговых ценных бумаг. Последнее на российском рынке не получило распространения, и это, видимо, к лучшему, о чем свидетельствует печальный опыт США, где лопнула ипотечная система. Кредиты в США выдаются на срок от 3 до 30 лет. Процентная ставка колеблется от 2,5 до 8%, кредит выдается на 70% от стоимости недвижимости<sup>2</sup>.

Китайская система ипотеки близка к немецкой, схема деятельности ипотечной системы построена с истинно конфуцианской изощренностью.

---

<sup>1</sup> Грачев И. Стройсберкассам - быть! // Банковское дело в Москве. - 2002. - № 4. - С. 10.

<sup>2</sup> Иванов В.В. Ипотечное кредитование. М.: Информ.-внедр. центр «Маркетинг», 2001.

Жилищные затраты выводятся из бюджета предприятия, жилье либо сдается в аренду, либо продается, а за счет исключения из бюджета предприятия затрат на приобретение и содержание жилья, формируется ресурс для повышения зарплаты сотрудникам, что компенсирует им затраты на аренду или приобретения жилья по рыночным ценам. Финансирование схем осуществляется коммерческими банками. На основе опыта был принят «Национальный проект удобного жилья». По этой программе в Пекине, Шанхае и ряде других крупных городов было продано жилье, предоставленное государством предприятиям для своих сотрудников. Также распространена практика фондов жилищных сбережений, куда, как в пенсионный фонд, отчисляются предприятием деньги из зарплаты сотрудника (5% в месяц). Бесплатного жилья в Китае больше нет. Осталось только общественное жилье для малоимущих, возводимое государством и продаваемое с субсидированием тем, кто не может в той или иной форме получить ипотеку<sup>1</sup>.

Следовательно, сделать ипотеку действительно доступной может только совокупность факторов. Среди них сглаживание диспропорций между ценами на жилье и доходами населения, для чего необходимы увеличение объемов строительства нового жилья, рост доходов граждан, замедление роста цен на жилье наряду с разумной либерализацией требований к потенциальным заемщикам и финансовых условий кредитования.

---

<sup>1</sup> Рубченко М. Наша задача - создать ликвидный рынок ипотечных бумаг // Эксперт. - 2002. - № 37. - С.35.

## **НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Ипотека здания или сооружения является одним из наиболее распространенных, надежных и, как следствие, одним из наиболее удобных способов обеспечения обязательств по кредитному договору, однако принадлежность строений, находящихся на закладываемых земельных участках третьим лицам, способствует возникновению спектра проблемных вопросов.

Одной из главных и противоречивых проблем являются отношения по обороту такого объекта недвижимого имущества.

В ст.1 Земельного кодекса РФ провозглашен принцип «единства судьбы земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости». В настоящее время «единая судьба» земельных участков и зданий порождает целый ряд проблем, в том числе и само деление недвижимого имущества на земельные участки и здания.

Необходимо отметить, что принцип единства земельных участков и зданий заимствован из других национальных правовых систем, и, в первую очередь, из германского права, где земля и здание рассматриваются как единственный объект или точнее соединенные друг с другом части, в отношении которых может быть одно единственное право собственности (параграфы 93 и 94 Германского гражданского уложения<sup>1</sup>). Это означает, что право собственности может существовать только на земельный участок, а не на здание (строение, сооружение). В силу этого земля и здание находятся только в одних руках и участвуют в обороте как одна вещь. Все обременения и ограничения земельного участка, соответственно, распространяются автоматически на все его части.

---

<sup>1</sup>Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению. - 4-е изд., перераб. М.: Инфотропик Медиа, 2015. С. VIII - XIX, 1 - 715.

Как видно из вышеизложенного, модель правового режима земельного участка и расположенной на ней недвижимости оптимальна, если существует некий «единый объект недвижимости». Данный подход довольно интересен и вполне заслуживает внимания, но, к сожалению, практическое его применение - вопрос сложный, тем более, если учитывать существующие рамки современного российского законодательства.

В ныне действующем земельном законодательстве принцип единства судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости закреплен в подп.5 п.1 ст.1 Земельного кодекса РФ. Указанная норма совместно с иными статьями Земельного кодекса РФ (ст.5) является свидетельством реализации принципа «единой судьбы», согласно которому земельные участки следуют судьбе прочно расположенных на них объектов.

Ряд правовых норм направлен на создание условий для сосредоточения права собственности на земельный участок и расположенной на нем недвижимости у одного лица. В этом, несомненно, есть положительные моменты, но необходимо ли стремиться к объединению в единый объект недвижимости и земли во всех без исключения случаях. Как представляется, в отдельных ситуациях такая необходимость отсутствует. Рассмотрим, к примеру, практику правового применения законодательства об ипотеке земельных участков и отдельных объектов недвижимости, находящихся на данном земельном участке, складывающуюся во многих российских банках.

Если рассматривать модель «единого объекта, состоящего из неразрывно связанных частей - земельного участка и расположенной на нем недвижимости» (понимая под недвижимостью комплекс зданий, строений, сооружений), именно с точки зрения единства: земля и все без исключения расположенные на нем объекты (здания, строения, сооружения), то здесь является целесообразным выделить следующий аспект. В целях минимизации правовых рисков для кредитной организации как займодавца по кредитному договору (кредитора) юридические службы банковских организаций настоятельно рекомендуют проводить межевание земельного

участка для формирования в дальнейшем предмета договора об ипотеке с соблюдением принципа: «одно здание (строение, сооружение) - один земельный участок». Иными словами, юристы банка не ограничиваются только соблюдением самого принципа «единства судьбы земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости», а как бы выделяют некий «подпринцип», соблюдение которого позволяет претворить в жизнь модель единого объекта земли и находящихся на ней зданий, строений, сооружений, а точнее модель нескольких единых объектов земли и здания (каждого в отдельности). Указанный подход выполняет значимую практическую роль, однако он может стать «камнем преткновения» для крупного кредитного проекта.

Положения о залоговых обязательствах недвижимого имущества регламентированы Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке), сам порядок принятия решений о совершении подобных залоговых сделок регламентируется нормативными и распорядительными документами кредитной организации.

В статье 66 Закона об ипотеке устанавливаются последствия обращения взыскания на земельный участок со зданиями, строениями и сооружениями, принадлежащими третьим лицам. Если ипотека установлена на земельный участок, на котором находится здание или сооружение, принадлежащее не залогодателю, а другому лицу, то при обращении залогодержателем взыскания на этот участок и при его реализации к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залогодатель как владелец участка<sup>1</sup>.

В ряде кредитных организаций внутренними документами предусматривается возможность принятия в ипотеку отдельных объектов недвижимости, находящихся на земельном участке, оформленном в залог в

---

<sup>1</sup>Толкушкин А.В. Комментарий (постатейный) к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». М., 2002. С.257.

пользу банка, без проведения межевания указанного земельного участка, но только в том случае, если земельный участок не передан в залог третьим лицам. Встречается в банковской практике и оформление одновременной ипотеки всех зданий (сооружений, строений), расположенных на уже заложенном банку земельном участке, как обязательное условие сделки (причем не играет роли тот факт, что общая залоговая стоимость всех объектов недвижимости и земельного участка может превышать залоговую стоимость, необходимую для обеспечения кредитных обязательств по основному (кредитному) договору).

По мнению Е.Н. Власова, особым образом решаются вопросы, которые связаны с ситуациями, когда необходимо разграничить ипотеку земельного участка с залогом или юридической судьбой находящихся на нем строений, зданий, сооружений. Если проанализировать соответствующие нормы Земельного кодекса РФ и Закона об ипотеке, то напрашивается вывод о том, что в российском законодательстве в настоящее время существуют два противоположных режима ипотеки (залога недвижимого имущества). Критерий разграничения зависит от того, что стороны рассматривают в качестве главного предмета ипотеки - земельный участок или объекты недвижимого имущества, расположенные на нем<sup>1</sup>.

На практике проблемы возникают и с тем, что недвижимое имущество может принадлежать одним лицам, а сам земельный участок - другим. Так, например, нередки случаи, когда в качестве обеспечения исполнения кредитных или иных обязательств юридическим лицом предлагается ипотека административного (либо офисного) здания, под которым земельный участок принадлежит третьему лицу (юридическому или физическому). Некоторые кредитные организации при рассмотрении кредитной заявки с подобным потенциальным залогом (ипотекой) подходят довольно категорически,

---

<sup>1</sup>Власов Е.Н. Соотношение норм гражданского и земельного законодательства, регулирующих отношения по ипотеке земельных участков // Право и политика. – 2007. - № 10. - С. 145.

отказывая в принятии в залог такого недвижимого имущества. В иных банках аналогичные документы принимаются в экспертные подразделения, но тщательно анализируются на предмет наличия (отсутствия) всех возможных правовых рисков. На наш взгляд, принимая во внимание то, что в соответствии с действующим законодательством ипотека здания возможна без одновременной ипотеки земельного участка, расположенного под ним, то если отсутствует оформленное право собственности либо право аренды на земельный участок, необходимо в каждом конкретном случае обязательно удостовериться в фактическом отсутствии этих оформленных прав на земельный участок посредством осуществления официальных письменных запросов в компетентные органы, а именно:

1. орган кадастрового учета земельных участков;
2. орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
3. комитет по управлению государственным (муниципальным) имуществом и землепользованию - о наличии либо отсутствии заключенного договора аренды земельного участка.

Нельзя оставить без внимания и тот факт, что немало проблем при ипотеке земельных участков, на которых расположено несколько зданий, строений или сооружений, вызвано тем, что действующее законодательство об ипотеке земельных участков не регулирует должным образом данный проблемный вопрос, что является существенным недостатком. Остановимся на некоторых проблемных аспектах.

Начнем с того, что современное гражданское законодательство не содержит легального определения понятия «земельный участок». Специфические естественные свойства земли как объекта материального мира предопределяют либо единственно возможную форму правового регулирования, либо предоставляют законодателю возможность выбора между различными его формами.



Земельный участок является объектом гражданских прав и не может быть отнесен к вещам. Н.М. Харитонов предпринял попытку дать определение понятия «земельный участок». По его мнению, земельный участок - это обеспечивающее возможность удовлетворения собственных (частных) интересов участников гражданского (имущественного) оборота материальное благо, права на которое подлежат обязательной государственной регистрации, с возможностью его использования только в соответствии с определенным целевым назначением и установленными законодательством ограничениями путем хозяйствования управомоченного субъекта в пространстве, ограниченном замкнутой территориальной границей, проходящей по естественному рельефу земли, описанной и удостоверенной в установленном законом порядке<sup>1</sup>.

Законодательное регулирование земельных отношений основывается на представлении о земельном участке как о части территории (пространстве) и как о природном ресурсе (природном объекте, и даже почвенном слое). Однако в реальной действительности возможно существование земельных участков и без почвенного слоя (в качестве определенной территории)<sup>2</sup>.

В связи с этим в действующем праве можно констатировать факт неоднозначности в понимании земельного участка как объекта права и своеобразное «раздвоение» («бифуркацию») понятия земельного участка на два самостоятельных объекта, каждый из которых обладает собственным правовым режимом:

1. земельный участок как недвижимое имущество;
2. земельный участок как пространство или территория<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup>Харитонов Н.М. О некоторых проблемах, возникающих при залоге земельного участка либо права аренды земельного участка // Юридическая работа в кредитной организации. - 2005. - № 3. - С. 54.

<sup>2</sup>Митягин К.С. Понятие «земельный участок» // Законодательство. - 2007.- №5. - С.35.

<sup>3</sup>Жернаков Д.В. Земельный участок как объект гражданского правоотношения // Цивилистические записки: Межвуз. сб. науч. трудов. Вып. 4. М., 2005. С. 385.

Немаловажной проблемой является и проблема разграничения земельных участков, как на муниципальном, так и на федеральном уровне. В России оборот земель воспринимается, к сожалению, преимущественно только в одной плоскости: аренда государственных и муниципальных земель. Купля-продажа земли находится на начальной стадии развития, в том числе и выкуп земельных участков собственниками находящихся на них приватизированных предприятий.

Таким образом, развитие правового регулирования земельных отношений (в том числе и в рамках ипотечных отношений) требует совершенствования законодательства о земельных участках по таким направлениям, как:

- 1) уточнение легального понятия «земельный участок»;
- 2) расширение перечня ограниченных вещных прав на земельные участки;
- 3) конкретизация правомочий правообладателей земельных участков.

Как представляется, помимо правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, содержание права собственности должно быть дополнено правом собственника по своей воле преобразовывать объект права путем изменения его физических характеристик (делить и объединять участки, причем, как в горизонтальном, так и в вертикальном направлении), создавая тем самым новые объекты права. Все вышеуказанное может в полной мере способствовать решению обозначенных проблем, складывающихся в правоприменительной практике и, в свою очередь, расширить рамки ограничений, существующих при оформлении в ипотеку земельных участков с несколькими объектами недвижимости, расположенными на них (зданиями, строениями, сооружениями и пр.), и в целом, сыграть значимую роль в механизме реализации такого важного принципа правового регулирования, как единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимого имущества.

**К ВОПРОСУ О НАРУШЕНИЯХ КРЕДИТНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
О ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ИПОТЕКЕ)**

Уровень обеспечения граждан доступным и комфортным жильем - один из основных признаков самодостаточности нации и развития культуры государства. В качестве эффективного механизма решения этой задачи мировая практика рассматривает институт ипотечного жилищного кредитования.

В соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>1</sup>(далее – Закон об ипотеке) по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя - преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Ипотечное жилищное кредитование нашло широкое применение в странах с развитой рыночной экономикой, как универсальный механизм развития социально-экономической политики государства. Оно способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее стабилизации и модернизации, а также стимулированию жилищного строительства и смежных с ним отраслей экономики. В этой связи повышение доступности жилья для населения положительно влияет на снижение инфляционных процессов и социальной напряженности общества.

В условиях рыночной экономики жилье объективно приобретает черты товара, необходимого, достаточно дорогого и недоступного для большинства

---

<sup>1</sup>Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. – 1998. - № 29. - Ст. 3400.

населения. Возникает проблема обеспеченности жильем, исходящая из главного принципа экономической теории - принципа неограниченности потребностей человека.

Решение данной проблемы формирует два блока тесно взаимосвязанных вопросов. Первый заключается в том, что получение ипотечного кредита сопряжено с наличием у населения сбережений. Учитывая, что жилье характеризуется высокой стоимостью, стоит отметить, что единовременное внесение первоначального взноса требует этапа накопления денежных средств. Второй вопрос касается возможности получения самого кредита.

Говоря о получении ипотеки, следует отметить, что нередко кредитные организации, опираясь на юридическую безграмотность населения, а также применяя, так называемые, обманывающие заемщика приемы, ведут недобросовестную политику при предложении условий ипотечного договора, а в последующем и при заключении этого договора.

Таким образом, при заключении ипотечного договора заемщику необходимо особенно внимательно отнестись к некоторым его положениям, например, к таким, как:

1. Изменение процентной ставки.

Нередко случаются ситуации, в которых клиенту, обратившемуся в кредитную организацию, предлагается заключить договор при одной процентной ставке, но уже непосредственно при подписании ипотечного договора, процентная ставка изменяется, увеличиваясь в размере. Как правило, такой способ введения в заблуждение второй стороны ипотечного договора - залогодателя достигается кредитными организациями посредством ненадлежащей рекламы.

Ненадлежащей рекламой в соответствии с Федеральным законом от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе»<sup>1</sup> признается реклама, не соответствующая

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ(ред. от 30.10.2018) «О рекламе» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ.– 2006.- № 12.- Ст. 1232.

требованиям законодательства Российской Федерации, а если быть точнее, то такая реклама является недостоверной, поскольку содержит не соответствующие действительности сведения.

## 2. График внесения платежей.

При установлении порядка и сроков внесения платежей залогодателем, заемщику необходимо получить документ, утверждающий порядок и сроки внесения платежей под роспись, при этом особое внимание следует обратить на способность внесения конкретного размера платежей, поскольку у залогодателя имеется возможность изменить этот порядок для наибольшего удобства, оговорив условия с представителем банковской организации.

В случае если эта процедура не будет оговорена, то действует презумпция согласия залогодателя с теми условиями, которые предлагаются второй стороной. Стоит отметить, что в противном случае, при несоблюдении залогодателем подписанного графика платежей, банк может обратиться взыскание на имущество, указанное в договоре ипотеки. Такие казусы нередко являются предметом судебного разбирательства, в ходе которых залогодатель может быть лишен жилья, являющегося предметом залога.

## 3. Ограничения в ипотечном договоре.

Законом об ипотеке предусмотрено содержание в ипотечном договоре разумных ограничений, защищающих права залогодателя, но, необходимо сказать, что под эгидой таких разумных ограничений могут скрываться и положения, направленные на обеспечение зависимого положения заемщика от банка.

К разумным ограничениям можно отнести следующие:

- продажу жилого помещения, находящегося в залоге;
- возможность сдачи этого помещения в аренду или в наем жилого помещения;
- осуществление перепланировки;
- обмен залогового имущества.

Таким образом, любые действия, способные изменить цену жилья, могут быть осуществлены только с официального согласия кредитора.

Что же касается положений ипотечного договора, направленных на обеспечение зависимого положения заемщика от банка, к таковым можно отнести пункты, которые:

- позволяют менять величину процентной ставки в одностороннем порядке (как правило, в сторону увеличения);

- запрещают досрочное погашение долга, то есть нарушающие права заемщика и действующее гражданское законодательство, что означает наличие установленной законом возможности оспаривания таковых положений в судебном порядке.

4. Навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора.

В соответствии со ст. 31 Закона об ипотеке обязательным является только страхование залогового имущества. Страхование жизни, здоровья заемщика, навязываемое банковскими организациями, оформляется только на добровольной основе, но, тем не менее, не является редкостью включение этих положений в ипотечный договор без согласия залогодателя.

Известны ситуации, когда в случае отказа залогодателем от комплексного страхования, банки увеличивают базовую процентную ставку на 1%, что является нарушением прав залогодателя и, соответственно, Закона.

Кроме того, стоит сказать, что такое нарушение закреплено и в Федеральном законе от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции»<sup>1</sup> (ст. 10), но наказание, предусмотренное этим Законом, последует только в том случае, если банковская организация занимает доминирующее положение на рынке.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ(ред. от 27.12.2018) «О защите конкуренции» (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.01.2019) // СЗ РФ.– 2006.- № 31 (1 ч.).- Ст. 3434.

Как правило, все упомянутые выше положения, нарушающие права залогодержателя в ипотечных договорах, указываются на страницах, следующих за первой, либо мелким, практически не читаемым шрифтом, что, безусловно, определенным образом вводит заемщика в заблуждение.

Законодателем урегулирован вопрос оформления ипотечного договора в Федеральном законе от 21 декабря 2013 г. №353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»<sup>1</sup> (п.12, ст.5 «Условия договора потребительского кредита (займа)»), где закреплено, что индивидуальные условия договора потребительского кредита (займа), отражаются в виде таблицы, форма которой установлена нормативным актом Банка России, начиная с первой страницы договора потребительского кредита (займа), четким, хорошо читаемым шрифтом.

Несмотря на это, кредитные организации злоупотребляют своим положением и не выполняют требований законодательства, в связи с чем желательно ввести юридическую ответственность этих организаций за невыполнение требований по оформлению ипотечных договоров. Это положение позволит избежать нарушения прав залогодателей, а в последующем и сократить количество судебных разбирательств, связанных с такими нарушениями.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ(ред. от 27.12.2018) «О потребительском кредите (займе)» // СЗ РФ.– 2013.- № 51.- Ст. 6673.

## **НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ДОГОВОРНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ**

Основным законом, регулирующим вопросы земельно-ипотечного кредитования, является Федеральный законот 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>1</sup> (далее - Закон об ипотеке). Прежде всего, этот Закон определил, какие земельные участки могут быть отданы в залог, а какие нет. Согласно анализу п. 1 ст. 62 Закона об ипотеке земельные участки являются важнейшей разновидностью недвижимого имущества и активно участвуют в имущественном обороте (хотя и с определенными ограничениями). Имущественный характер отношений с земельными участками как объектами недвижимости получает свое подтверждение и в принципе платности за пользование землей. В законодательстве (ст. 261 ГК РФ) и практике выделяют такое понятие, как земельный участок, который, собственно, и может быть предметом различных гражданско-правовых сделок, в том числе и ипотеки. Земля в своем природном состоянии является сплошной массой территории. Для того, чтобы ей придать характер вещи, необходимо обособить отдельный земельный участок от соседних земель.

Залог недвижимости - ипотека - представляет собой один из способов обеспечения исполнения обязательств.

В соответствии с п. 1 ст. 334 Гражданского кодекса РФ кредитор по обеспеченному залогом обязательству в случае неисполнения должником этого обязательства имеет право получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество. Таким образом, смысл обеспечения исполнения обязательств состоит в том, что должник по основному договору

---

<sup>1</sup>Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. – 1998. - № 29. - Ст. 3400.



(таким договором может быть кредитный договор, договор займа или иное обязательство, в том числе обязательство, основанное на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре) предоставляет кредитору дополнительную гарантию того, что интересы последнего в связи с исполнением основного обязательства будут соблюдены.

При заключении договора ипотеки необходимо руководствоваться общими правилами Гражданского кодекса РФ о заключении договоров, а также положениями Закона об ипотеке.

Перечень существенных (обязательных) условий договора об ипотеке содержится в ст. 9 Закона об ипотеке и Гражданском Кодексе РФ. К ним, в частности, относятся следующие условия.

1. Предмет договора об ипотеке, сформулированный в соответствии с п. 1 ст. 339, п. 1 ст. 432 ГК РФ. Причем ипотека жилого дома допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится этот жилой дом (п. 1 ст. 5 и ст. 69 Закона об ипотеке).

2. Предмет ипотеки (ст. 5 Закона об ипотеке) - наименование предмета ипотеки (жилого дома, квартиры и т.п.), место его нахождения (адрес); описание и индивидуализация, достаточные для идентификации этого предмета (например, площадь здания, количество этажей в доме, комнат и т.д.).

3. Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя и залогодержателя с соблюдением при ипотеке земельного участка требований статьи 67 настоящего Федерального закона и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

4. Существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой (ст. 3 Закона об ипотеке), в том числе:

наименование договора (например, кредитный договор, договор займа и т.п.) - его стороны;

основания возникновения;

дата и место заключения;

размер (сумма) договора (если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения);

сроки исполнения;

если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям - сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры;

все иные существенные условия основного договора.

5. Указание на право, свидетельствующее о принадлежности предмета ипотеки залогодателю (право собственности и т.п.), и наименование органа государственной регистрации, зарегистрировавшего это право залогодателя.

6. Указание о закладной - при ее наличии (за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона).

При отсутствии любого из перечисленных условий договор об ипотеке считается не заключенным и государственной регистрации не подлежит.

Особенностью земельных участков является то, что их правовой режим регулируется не только нормами гражданского права, но и земельно-правовыми нормами, среди которых важнейшими являются Земельный кодекс РФ<sup>1</sup> и Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>2</sup>.

В п.1 ст. 65 Закона об ипотеке изложены правила о возведении залогодателем зданий или сооружений на заложенном земельном участке, которые гласят, что на земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить в

---

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

<sup>2</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ.– 2002.- № 30.- Ст. 3018.

установленном порядке здания или сооружения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Закон об ипотеке определяет общие требования к оценке земельного участка при его ипотеке, а также особенности обращения взыскания на заложенные земельные участки и их реализации. Это норма носит диспозитивный характер, и в договоре ипотеки может быть установлено либо запрещение их возведения, либо получение предварительного согласия залогодержателя на их возведение.

Кроме того, в же Законе содержится ограничение указанного общего правила, состоящее в том, что если возведенное на заложенном участке здание или сооружение влечет, или может повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного залогодержателю ипотекой этого имущества, то залогодержатель вправе потребовать изменения договора об ипотеке, в том числе, если это необходимо, путем распространения ипотеки на возведенное здание или сооружение. Следует отметить, что законодатель не поясняет, что имеется в виду под ухудшением обеспечения. Таким образом, речь идет об оценочном понятии, которое неоднозначно толкуется правоприменителями и поэтому может привести к большому количеству конфликтов на практике.

Правовое значение ипотеки как способа обеспечения исполнения обязательств заключается в том, что она призвана обеспечить уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке (п. 1 ст. 3 Закона об ипотеке). Если ипотека установлена в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, она обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами) (абз.2 п.1 ст. 65 Закона об ипотеке). Ипотека является также правовым средством обеспечения уплаты залогодержателю следующих сумм, которые ему причитаются: в возмещение убытков или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного

ипотекой обязательства; в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом; в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество; в возмещение расходов по реализации заложенного имущества(пп.1,2,3,4 ст. 65 Закона об ипотеке).

Важно отметить, что Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ были внесены изменения в п. 4 ст. 340 ГК РФ, в соответствии с которым при ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие. При наличии в договоре такого условия залогодатель в случае обращения взыскания на заложенный земельный участок сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той его частью, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением. Условия пользования этой частью участка определяются соглашением залогодателя с залогодержателем, а в случае спора - судом.

Статья 65 данного Закона регулирует следующие права: право залогодателя без согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания или сооружения; право залогодателя с согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания или сооружения; запрет на возведение залогодателем каких-либо зданий и сооружений.

Залогодатель и залогодержатель согласно ст. 64 Закона об ипотеке вправе определить, что ипотека: распространяется на все здания и сооружения, возводимые залогодателем на земельном участке; распространяется на отдельные здания и сооружения, возводимые залогодателем на земельном участке; не распространяется ни на какие здания и сооружения, возводимые залогодателем на земельном участке.

Строительство зданий и сооружений на заложенном земельном участке не должно влечь снижения стоимости предмета ипотеки в связи с ухудшением качества земельного участка. Очевидно, например, что, если на приусадебном участке возводится животноводческая ферма, которая исключает возможность на какое-то время использовать его по иному назначению, стоимость заложенного участка может значительно снизиться.

Соответственно, это должно квалифицироваться как существенное нарушение договора об ипотеке, поскольку у залогодержателя возникает ущерб, вызванный ухудшением обеспечения основного обязательства (например, уменьшением стоимости заложенного земельного участка - п. 2 ст. 450 ГК РФ). Залогодержатель лишается в значительной степени того обеспечения, на какое рассчитывал при заключении договора об ипотеке. Это дает ему право требовать изменения договора об ипотеке земельного участка, вплоть до включения в предмет ипотеки возведенного строения (ч. 2 п. 1 ст. 65 Закона об ипотеке).

Однако право залогодателя на возведение зданий, сооружений на своем заложенном земельном участке без согласия залогодержателя имеет одно исключение. Если по условиям договора об ипотеке выдается закладная, право залогодателя на возведение зданий, сооружений должно быть закреплено в закладной, где определены условия возведения залогодателем на заложенном земельном участке зданий, сооружений (п. 2 ст. 65 Закона об ипотеке). Что же касается соотношения закладной и договора об ипотеке, то здесь следует сказать о том, что понятие «Договор об ипотеке» намного шире, чем понятие «Закладная».

Заемщик должен понимать, что закладная представляет собой ценную бумагу, которая может иметь аналогию с векселями. Условиям этого документа предусматривается передача права на распоряжение приобретаемой жилой площадью кредитной организации. Вместе с тем закладная по ипотеке дает право банковскому учреждению требовать от

заемщика выполнения своих финансовых обязательств. Разумеется, такое право регламентируется юридическими нормативами.

Другая аналогия, применяемая к этому виду ипотечной документации, относится к кредитному ипотечному договору. Однако на самом деле это два разных документа, хотя в закладной и указываются некоторые общие с кредитным договором условия и принципы отношений заемщика и кредитора.

В том случае, когда в закладной предусмотрено право залогодателя возводить здание или сооружение на земельном участке, на них распространяется ипотека. В таких случаях основное обязательство становится обеспеченным не только ипотекой земельного участка, но и ипотекой возводимых на заложенном земельном участке зданий и сооружений, если иное не предусмотрено в закладной.

Если ипотека установлена на земельный участок, на котором находится здание, сооружение, принадлежащее не залогодателю, а другому лицу, при обращении залогодержателем взыскания на этот участок и его реализации к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого участка имел залогодатель.

Если возведение залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения влечет или может повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного залогодержателю ипотекой этого земельного участка, залогодержатель вправе (вне зависимости от того осуществлялось такое возведение с согласия или без согласия залогодержателя) в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ потребовать изменения договора об ипотеке, в том числе, если это необходимо, путем распространения ипотеки (установления ипотеки) на возведенное здание или сооружение.

Анализируя судебную практику, можно сделать вывод о том, что особенностью объектов недвижимости, зданий или сооружений, возведенных на заложенном земельном участке, если они в соответствии с договором входят в предмет ипотеки, является то, что их собственники зачастую

прибегают к преобразованию данных объектов с целью их улучшения в виде реконструкции, их укрупнению или, наоборот, разделения для различных целей.

Именно данные объекты чаще других подвергаются различным изменениям, будь то перепланировка, реконструкция или юридическое разделение таких объектов на несколько самостоятельных. Зачастую на практике возникает следующий вопрос - означает ли такое преобразование объекта недвижимости изменение предмета ипотеки или такое преобразование необходимо рассматривать как юридическую гибель одного объекта (что одновременно является основанием для прекращения ипотечных отношений), а возникающий объект недвижимости является новым объектом, не обремененным правами ипотеки. Законодательство об ипотеке четкого ответа на этот вопрос не дает, однако существует ряд судебных актов, в которых высказываются различные мнения по данному вопросу.

Судебная практика в части юридической оценки факта изменения предмета ипотеки показывает, что суды по-разному оценивают данное обстоятельство: ряд судов считает, что изменение предмета ипотеки в части разделения объектов недвижимого имущества на несколько самостоятельных объектов является гибелью имущества, в то время как другие полагают, что данное изменение нельзя отождествлять с гибелью предмета ипотеки. Следует рассмотреть конкретные судебные дела, в которых давалась оценка данным обстоятельствам, а также отдельно выделить, какие именно преобразования заложенного недвижимого имущества стоит считать изменением предмета ипотеки, и что понимается под гибелью предмета ипотеки.

В гражданском деле по делу № А29-1504/2010 суды первой и кассационной инстанции посчитали, что при создании объектов в процессе разделения изначально заложенного объекта недвижимости на несколько самостоятельных объектов нежилое помещение, заложенное по договору

ипотеки, прекратило существование как объект гражданских прав, то есть произошла гибель данного объекта недвижимости, в связи с чем залог прекратился. При этом суд кассационной инстанции сослался на подпункт 3 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса РФ.

Данное дело было пересмотрено в порядке надзора и в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 июля 2011 г. № 902/11 было указано, что суды первой и кассационной инстанций не учли следующее обстоятельство, что в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса РФ залог прекращается в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если залогодатель не воспользовался правом, предусмотренным пунктом 2 статьи 345 данного Кодекса. Однако из материалов дела следует, что нежилое помещение, являющееся предметом залога, было разделено предпринимателем на два помещения, однако разделение предмета залога на части не означает его гибель. Помимо этого, суд обратил внимание на тот факт, что залогодержатель выразил согласие на раздел помещения при условии сохранения залога, и обременение права собственности на помещения № 1 и № 2 залогом зарегистрировано, что свидетельствует об изменении сторонами договора залога его предмета, основания для признания права залога прекращенным отсутствуют<sup>1</sup>.

В период действия ипотеки возможны случаи, когда в заложенном имуществе производят ремонт или реконструкцию, вследствие которых могут изменяться технические характеристики заложенного объекта недвижимости. В связи с этим возникают спорный вопрос - является ли такая реконструкция изменением или же в результате реконструкции образуется совершенно новый объект, отличный от заложенного имущества и соответственно реконструкцию стоит рассматривать как гибель изначально заложенного имущества. Для разрешения данного вопроса следует обратиться к судебной практике.

---

<sup>1</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 12.07.2011 № 902/11 по делу № А29-1504/2010.



В гражданском деле № А34-2298/2010 истица указывала на реконструкцию объекта ипотеки, в результате которой возник новый объект, не являющийся объектом залога, в связи с чем ипотека в силу гибели заложенной вещи прекратилась. Судом было установлено, что произошло изменение технических характеристик заложенного имущества в результате произведенной реконструкции. Суд указал, что данное изменение не означает гибели заложенной вещи по смыслу подп. 3 п. 1 ст. 352 Гражданского кодекса РФ, и суд пришел к выводу о том, что ипотека, установленная на объект недвижимости, подвергшегося реконструкции, сохранилась в отношении реконструированного объекта. Суд отметил, что изменение предмета ипотеки в период действия договора об ипотеке не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу подп. 3 п. 1 ст. 352 Гражданского Кодекса РФ влечет прекращение залога<sup>1</sup>.

Из приведенных судебных решений следует сделать вывод о том, что преобразование заложенного недвижимого имущества в виде его разделения на несколько самостоятельных объектов, реконструкции, изменение параметров объекта, суды рассматривают именно как изменение предмета ипотеки, а не его гибель. При этом ни в одном из приведенных судебных решений суды не указывают, каким образом они смогли отграничить такие понятия как гибель и изменение предметов ипотеки. Стоит предположить, что данные преобразования по своим характеристикам не подпадают под понятие «гибель», определение которого не содержится в Гражданском кодексе РФ, однако широко используется в судебной практике. Как неоднократно в своих решениях указывали суды, под гибелью или уничтожением следует понимать необратимое физическое прекращение существования вещи в начальном виде, делающее невозможным удовлетворение исходных, индивидуальных потребностей собственника. Некоторые судебные инстанции определяют также гибель как физическое

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 14.03.2011 № Ф09-996/11-С6 по делу № А34-2298/2010.

уничтожение имущества, прекращение его существования как объекта материального мира.

На основании изложенного можно сделать вывод о том, что, так как изменение предмета ипотеки в виде его разделения, реконструкции, увеличение или уменьшение различных параметров заложенного имущества не влечет физическое уничтожение недвижимости, а означает лишь его преобразование, то такое изменение нельзя рассматривать как гибель имущества и, соответственно, такое изменение не может служить основанием прекращения ипотечного обязательства, а, значит, ипотека в отношении измененных объектов недвижимости продолжает действовать. Однако полагаем, что некоторые из перечисленных спорных ситуаций можно было бы избежать при гибком регулировании этих отношений условиями заключаемых договоров.

## **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАЛОГА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Ипотека (залог) земельных участков представляет собой средство обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств. В странах с развитой рыночной экономикой ипотека исполняет роль одного из важнейших факторов, необходимых для стабилизации гражданского оборота. Ипотечные отношения, предметом которых выступает недвижимое имущество в целом и земельные участки, в частности, могут создать действительные гарантии для защиты интересов кредиторов. Гарантии позволяют им осуществлять долгосрочное кредитование и заключать иные гражданско-правовые сделки, характеризующиеся значительной стоимостью. Более того, ипотека - это эффективный инструмент поддержания финансово-платежной дисциплины на должном уровне, надежный гарант прав и экономических интересов кредиторов.

В связи с тем, что залоговые правоотношения довольно спорны и обладают рядом особенностей, в науке гражданского права появился широкий спектр различных позиций, которые касаются вопросов юридической природы о квалификации залогового правоотношения и классификации видов залога. Однако вопросы залога земельных участков пока не рассматривались в качестве предмета отдельных исследований, а большинство исследований представляют собой исключительно толкование действующего законодательства.

Разногласия о масштабах ипотеки в сфере земельных отношений продолжают продолжаться как в юридической сфере, так и в обществе в целом. Несмотря на то, что на данный момент имеется ряд нормативных правовых актов, которые детально регулируют залог земельных участков, тем не менее на практике правоприменитель сталкивается со множеством проблем.

Одной из значимых проблем земельного законодательства является процесс создания надежных механизмов по обеспечению исполнения обязательств.

В современных условиях среди способов обеспечения исполнения обязательств особое место занимает ипотека. Согласно российскому законодательству основная функция ипотеки - это стимулирование должника к точному и неуклонному исполнению обязательства. На данный момент этот способ обеспечения исполнения обязательств в сфере хозяйственных отношений не распространен повсеместно, так как фактически стал применяться в России лишь после появления правового механизма, позволяющего использовать ипотеку в качестве института, гарантирующего права кредитора. Об этом гласит Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>1</sup> (далее – Закон об ипотеке).

Земля представляет собой наиболее безопасный объект залога, так как при рациональном использовании она не изнашивается со временем, как другая недвижимость, а, наоборот, ее цена увеличивается. Однако не вызывает споров то обстоятельство, что земельный участок представляет собой довольно специфический объект земельных залоговых отношений. Прежде всего, это связывается с тем, что земля - стабильный и не амортизируемый «товар». Земля характеризуется особой правовой природой, так как первоначально она - основа жизнедеятельности для людей, которые на ней проживают, природный объект, и лишь потом непосредственно объект недвижимости. Российское законодательство устанавливает целый ряд условий для приобретения и прекращения прав на землю, которые необходимо учитывать при заключении ипотечного договора. При рассмотрении споров суды акцентируют внимание на отличительные особенности залога земель, которые установлены гражданским и земельным

---

<sup>1</sup>Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. – 1998. - № 29. - Ст. 3400.

законодательствами, а также на правовой режим земельного участка, который стал предметом ипотеки<sup>1</sup>.

На сегодняшний день в нашей стране земельные участки недостаточно используются в кредитном и инвестиционном процессах, несмотря на законодательную возможность залога земельных участков. Исключениями являются земли, которые находятся в государственной или муниципальной собственности. В Закон об ипотеке были внесены изменения, согласно которым сельскохозяйственные угодья были исключены из перечня земельных участков, не подлежащих ипотеке, из состава земель сельскохозяйственных организаций крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств<sup>2</sup>.

Одним из основных элементов, которые характеризуют развитый земельный рынок, является возможность залога земли сельскохозяйственного назначения. Однако этой возможностью следует пользоваться крайне осторожно, чтобы не повторять ошибок приватизации, отрицательных итогов реформирования земельной собственности и сельскохозяйственных предприятий. В данной ситуации, в случае неуплаты кредита, банковский кредит под залог земель может побудить к спекуляции сельскохозяйственными землями, провоцируя рост ренты, а также подорожание продукции, понижение конкурентоспособности отечественного сельского хозяйства в целом.

В настоящее время экономическая ситуация в стране не способствует заключению долгосрочных договоров, обязательства по которым обеспечиваются залогом земли. Это связано с большими процентами по кредиту и отсутствием достаточного дохода граждан России, позволяющего

---

<sup>1</sup> Малов А.А. Некоторые проблемы современного российского законодательства в области регулирования залога доли в праве собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения // Северо-Кавказский юридический вестник. - 2010. - № 6. - С. 23-29.

<sup>2</sup> 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.

вернуть заложенную землю. Разрешение этой проблемы может быть весьма длительным. На наш взгляд, стоит поскорее составить кадастровые планы с последующим юридическим оформлением прав собственности. Необходимо учитывать, что выделенные в натуре земельные доли будет намного легче купить и продать, соответственно, законодателю необходимо подойти к указанным мероприятиям со всей осторожностью.

Современное российское законодательство предусматривает оформление залога недвижимости только договором залога. Дополнительно ему может сопутствовать закладная, которая исключает возможность передачи прав по этому договору иным способом. Закладная представляет собой специальный документ, составленный в процессе подписания договора о залоге, где кратко сформулированы действия кредитора и заемщика, в случаях, касающихся условий гашения кредита и залоговых правоотношений. Эти положения закреплены в ч. 2 ст. 20 Закона об ипотеке: «Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной».

Договор об ипотеке - это договор, который стороны должны заключить для возникновения залогового права. Ипотека - это право, представляющее результат реализации данного договора. В Законе об ипотеке под ипотекой понимается, как право, созданное сторонами, так и договор, по которому создано это право.

Договор считается заключенным, если между сторонами было достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора в установленной форме. Этими существенными условиями являются условия о предмете договора либо признаются в качестве таковых по волеизъявлению сторон. Они зафиксированы 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 отсутствии в договоре об ипотеке последний признается незаключенным. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, местонахождения и иным описанием».

Представляется интересным мнение таких авторов, как И.А. Колесникова, М.Г. Пискунова, которые полагают, что часть земельного участка также может быть предметом договора ипотеки, однако без выделения ее в самостоятельный объект недвижимости. В частности, собственник земельного участка имеет право заложить не весь участок, а лишь его часть. Для этого необходимо соответствующим 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 определенной вещи. Но при отчуждении земельного участка в случае обращений на него взыскания часть земельного участка будет сформирована как самостоятельный участок путем выделения<sup>1</sup>.

По нашему мнению, позиция указанных авторов достаточна спорная. Так, согласно п. 2 ст. 63 Закона об ипотеке устанавливает: «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».

Одни авторы такие, как А.В. Фиошин и А.В. Ходырев, комментируя данное положение Закона, говорили о недопустимости ипотеки части земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами РФ, органами местного самоуправления. Другие авторы (В.А. Болдырев, В.А. Сысоев)

---

<sup>1</sup> Пискунова М. Делимость земельных участков // Бизнес-адвокат. - 2003. - № 10. - С. 16-20.

высказывались о недопустимости передачи в залог дробных земельных участков, а именно таких, чья площадь меньше минимального размера, установленного для оборота земель нормативными актами именно субъектов РФ и органов местного самоуправления. Следуя приведенной выше трактовке, видна явная коллизия рассматриваемой нормы с положениями Гражданского кодекса РФ о земельных участках, и это представляет собой также актуальную проблему правового регулирования залога земельных участков<sup>1</sup>.

Так, п. 7 ст. 12 Федерального закона от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»<sup>2</sup> (далее - Закон о крестьянском (фермерском) хозяйстве) закрепляет, что: «Минимальные размеры земельных участков не устанавливаются для фермерских хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров земельных участков, установленных законами субъектов Российской Федерации».

В соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>3</sup> для залога части земельного участка необходима его индивидуализация, включающая в себя межевание, постановку на кадастровый учет и регистрацию в органах государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним. После всей

---

<sup>1</sup>Зинченко С.А., Галов В.В. Крестьянское (фермерское) хозяйство в доктрине, законодательстве, правоприменении: подходы, проблемы, решения // Северо-Кавказский юридический вестник. - 2013. - № 4. - С. 28-39.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // СЗ РФ. – 2003. - № 24. - Ст. 2249.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ. – 2015. - 29 (часть I). - Ст. 4344.



этой процедуры часть станет самостоятельным земельным участком и, соответственно, объектом гражданского оборота.

Исходя из вышесказанного, можно прийти к следующим выводам:

По буквальному толкованию п. 2 ст. 63 Закона об ипотеке существует возможность залога части земельного участка.

По расширительному толкованию происходит коллизия между положениями Закона об ипотеке и Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве. Ее можно исправить, внося изменения 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 разрешенного использования, за изъятиями, установленными федеральным законом».

Кроме того, в земельных правоотношениях можно выделить актуальные проблемы, которые касаются договора залога земельного участка, а именно проблемы, с которыми сталкиваются участники при оформлении договора. Учеными исследуются вопросы заключения договора ипотеки земельного участка, возникающие при определении существенных условий договора, регистрации и его исполнения в случае обращения взыскания на заложенный земельный участок. В связи с этим стороны при заключении договора обязаны уделить особое внимание существенным условиям договора об ипотеке земельного участка.

Можно назвать еще одну проблему субъектов правоотношений по залому земли, а именно их взаимные права и обязанности. Действующий Закон об ипотеке, описывая перечень прав и обязанностей, не отражает в полной степени всю специфику, характерную для ипотеки земель. Так, Закон не берет в расчет, что право использования земельного участка по целевому назначению является не только правом, но одновременно и обязанностью землепользователя, игнорируя ряд значительных элементов правового режима земель.

Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что положения п. 1 ст. 354 ГК РФ и ч. 2 п. 1 ст. 4 Закона об ипотеке стесняют права залогодателя, потому как изъятие земельного участка, который является предметом залога, в принудительном порядке, происходит исключительно по инициативе государства и в интересах последнего. Вероятно, что у залогодателя отсутствует воля на такое изъятие. Более того, возможно, сам залогодатель против изъятия собственного имущества, но действия государства признаются принудительными. Стоит обратить особое внимание на тот момент, что принудительное изъятие не вызвано виной залогодателя. Полный перечень оснований для изъятия земельных участков прописан в ст. 49 Земельного кодекса РФ. К примеру, в связи с выполнением международных договоров РФ, строительством или реконструкцией указанных в законе объектов, а также по иным основаниям, предусмотренными федеральными законами.

На основании указанной проблемы предлагается заменить императивную норму абз. 2 п. 1 ст. 41 Закона об ипотеке: «Залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены правами, предусмотренными частью первой настоящего пункта, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное залогодателю взамен изъятого» на диспозитивную. Измененная норма предоставляла бы сторонам возможность в договорном порядке решить вопросы дальнейшего исполнения основного обязательства: «Залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены правами, предусмотренными частью первой настоящего пункта, может потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное залогодателю взамен изъятого, если иное не установлено договором об ипотеке».

С октября 2017 года депутаты Комитета Государственной Думы по аграрным вопросам Г.В. Кулик, С.В. Иваненко, В.В. Похмелкин, Г.И. Райков, О.В. Морозов, В.М. Резник разработали проект федерального закона «Особенности ипотеки (залога) земельных участков сельскохозяйственного назначения»<sup>1</sup>. В нем предлагается учесть специфику залога земель сельскохозяйственного назначения. В первую очередь отличительными особенностями по данному законопроекту стали субъекты правоотношений залога земельных участков сельскохозяйственного назначения. Однако целесообразнее было бы, если залогодателями были бы непосредственно собственники земельного участка, а в систему обращения взыскания были включены нормы, позволяющие залогодержателю осуществить принудительное управление и принудительную продажу земельного участка с торгов.

Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что, определяя деятельность по ипотечному кредитованию, разумнее рассмотреть следующие варианты. Первый - переход в полную собственность залогодержателю заложенной земли в случае непогашения кредита в соответствии с условиями договора, оформляемого в виде закладной. Второй - продажа заложенного земельного участка на публичных торгах, аукционах или по конкурсу без изменения целевого назначения. При этом, по нашему мнению, второй вариант предпочтительнее, так как залогодателю будут гарантированы его права в части того, что ему гарантируется получение за заложенную землю не ту цену, которую ему назначает залогодержатель, а истинную рыночную стоимость земли.

В заключение хотелось бы отметить, что в настоящее время экономическая и организационная ситуации не способствуют заключению долгосрочных договоров, обязательства по которым обеспечиваются залогом

---

<sup>1</sup> Проект федерального закона № 62615-3 «Особенности ипотеки (залога) земельных участков сельскохозяйственного назначения».

земли. Система подтверждения прав на имущество в виде земельных участков на данном этапе не дает полных гарантий для залогодержателя. Данные проблемы, по нашему мнению, могли бы решить следующие изменения в законодательстве РФ:

1.Изменения п. 2 ст. 63 Закона об ипотеке:

«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»;

2.Изменения абз. 2 п. 1 ст. 41 Закона об ипотеке:

«Залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены правами, предусмотренными частью первой настоящего пункта, может потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное залогодателю взамен изъятых, если иное не установлено договором об ипотеке».

**НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ  
НА ПРИОБРЕТЕНИЕ (СТРОИТЕЛЬСТВО) ЖИЛЬЯ  
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРЕСТВ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА  
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Рефинансирование представляет собой обращение заемщиков к банку с целью экономии расходов на уплату процентов за пользование ипотечными кредитами путем получения новых кредитов по более низкой процентной ставке для погашения прежних, более дорогих кредитов. Однако на практике встречаются серьезные формально-правовые препятствия для применения механизмов перекредитования граждан, которые используют материнский капитал для приобретения (строительства) жилья.

Рефинансирование кредита в банке, который его выдал ранее, чаще всего оформляется путем заключения дополнительного соглашения к кредитному договору. Договор залога недвижимости (ипотеки) при этом не изменяется.

При рефинансировании ипотечного кредита в другом банке помимо изменения параметров кредита меняются и кредитор и залогодержатель, что сопровождается заключением нового кредитного договора и договора залога недвижимости (ипотеки) на условиях рефинансирующего банка.

В соответствии с ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»<sup>1</sup> жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ (ред. от 30.10.2018) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // СЗ РФ. – 2007. - № 1 (1 ч.). - Ст. 19.

(в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению. Таким образом, несовершеннолетний ребенок всегда будет собственником соответствующей доли в приобретаемом за счет материнского капитала жилом помещении.

В случае предоставления получившему сертификат или супругу лица, получившего сертификат, кредита (займа), в том числе ипотечного, на приобретение или строительство жилья либо кредита (займа), в том числе ипотечного, на погашение ранее предоставленного кредита (займа) на приобретение или строительство жилья средства (часть средств) материнского (семейного) капитала могут быть направлены: на уплату первоначального взноса по кредиту, погашение основного долга и процентов, погашение основного долга и уплату процентов по кредиту (займу), на погашение ранее предоставленного кредита (займа) (п. 3 Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных Постановлением Правительства РФ<sup>1</sup> от 12 декабря 2007 г. № 862).

В случае направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на уплату первоначального взноса при получении кредита (займа), в том числе ипотечного, необходимо представить, в том числе письменное обязательство лица, являющегося должником по кредитному договору (договору займа), оформить жилое помещение в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение шести месяцев после снятия обременения с жилого помещения. В случае направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на погашение основного долга и уплату процентов по кредиту (займу), в том числе ипотечному, на

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 (ред. от 31.05.2018) «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // СЗ РФ. - 2007. - № 51. - Ст. 6374.

приобретение или строительство жилья либо по кредиту (займу), в том числе ипотечному, на погашение ранее предоставленного кредита (займа) также представляется указанное письменное обязательство (если жилое помещение не было оформлено в общую собственность (п. п. 12, 13 Правил № 862).

Как указано в п. 5 ст. 74 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>1</sup>, ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для совершения сделок с имуществом подопечных.

Так, опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного (п. 2 ст. 37 Гражданского кодекса РФ).

Как следует из Письма Ассоциации российских банков от 3 июля 2018 г. № А-03/5-167 «О рефинансировании кредитов на приобретение жилья с использованием средств материнского капитала», в случае рефинансирования ипотечного кредита, когда возврат первоначального кредита осуществляется за счет получения нового кредита, происходит снятие обременения в силу норм закона (п. 13 Правил № 862).

Далее должно последовать оформление права собственности на жилое помещение всех заинтересованных лиц, в том числе несовершеннолетних.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2018) // СЗ РФ. – 1998. - № 29. - Ст. 3400.

После этого начинается процесс оформления ипотеки объекта недвижимости в залог в обеспечение исполнения обязательств по вновь полученному кредиту, за счет средств которого был погашен первоначальный кредит. Однако если граждане получили новый кредит для погашения первоначального ипотечного кредита, то на данном этапе материнский капитал уже использован и правило о возникновении ипотеки в силу закона не применяется.

Именно поэтому ипотека жилого помещения, принадлежащего несовершеннолетним, которая обеспечивает исполнение обязательств по новому кредиту, в силу норм закона должна быть оформлена с согласия органа опеки и попечительства.

На практике орган опеки и попечительства указанного разрешения не дает, так как формально ипотека ухудшает имущественное положение несовершеннолетних. Взаимосвязанность первоначального и второго кредитных договоров, а также улучшение положения заемщика по новому кредитному договору органами опеки и попечительства не учитывается.

Поскольку банки не могут выдать новый кредит без обеспечения, то семьи, получившие ипотечный кредит с использованием материнского капитала, не могут улучшить свое финансовое положение с помощью механизма перекредитования по пониженным процентным ставкам. Поэтому ипотека жилого помещения, принадлежащего несовершеннолетним, которая обеспечивает исполнение обязательств по новому кредиту, в силу норм закона должна быть оформлена с согласия органа опеки и попечительства.

Ранее в п. 3.2 Постановления<sup>1</sup> от 8 июня 2010 г. № 13-П Конституционный Суд РФ разъяснил, что в отличие от установленного п. 4 ст. 292 ГК РФ порядка отчуждения собственником жилого помещения, в котором проживают члены его семьи, находящиеся под опекой или

---

<sup>1</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» // СЗ РФ. – 2010. - № 25. - Ст. 3246.



попечительством, либо несовершеннолетние члены семьи собственника, оставшиеся без родительского попечения, порядок распоряжения имуществом, которое принадлежит самим лицам, находящимся под опекой или попечительством, на праве собственности, предполагает, что опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению, имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного (п. 2 ст. 37 ГК РФ).

Закрепленный приведенными положениями гражданского и семейного законодательства в их взаимосвязи специальный порядок совершения родителями как законными представителями своих несовершеннолетних детей сделок с принадлежащим детям имуществом направлен, как указал Конституционный Суд РФ в Определении от 6 марта 2003 г. № 119-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Лазарева Владимира Ивановича на нарушение его конституционных прав положениями статей 28 и 292 Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>1</sup>, на защиту прав и интересов несовершеннолетних и не может рассматриваться как нарушающий ч. 2 ст. 35 Конституции РФ, согласно которой каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, и противоречащий ч. 3 ст. 55 Конституции РФ, допускающей ограничение федеральным законом прав и свобод человека и гражданина в целях защиты прав и законных интересов других лиц.

Конституционный Суд РФ также пришел к выводу, что из содержания

---

<sup>1</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 06.03.2003 № 119-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Лазарева Владимира Ивановича на нарушение его конституционных прав положениями статей 28 и 292 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2003. - № 4.

абз. 2 п. 1 ст. 28 и п. п. 2 и 3 ст. 37 ГК РФ не вытекает право органов опеки и попечительства произвольно запрещать сделки по отчуждению имущества несовершеннолетних детей, совершаемые их родителями; напротив, в соответствии с общими принципами права и требованиями ст. ст. 2, 17 и ч. 2 ст. 38 Конституции РФ и, как показывает судебная практика, решения органов опеки и попечительства - в случаях их обжалования в судебном порядке - подлежат оценке судом исходя из конкретных обстоятельств дела.

Исходя из приведенных выше норм, согласие органов опеки и попечительства требуется лишь в случае передачи в залог уже принадлежащего несовершеннолетнему жилого помещения, а не приобретаемого на средства, полученные по кредитному договору, обязательство по возврату которых обеспечено ипотекой данного жилого помещения.

Следовательно, для первичного приобретения в ипотеку недвижимого имущества на имя несовершеннолетнего согласия органа опеки и попечительства не нужно. Однако для обременения залогом (ипотекой) недвижимого имущества, право собственности на которое уже зарегистрировано за несовершеннолетним, требуется получить согласие органа опеки и попечительства.

Таким образом, если рефинансирование ипотечного кредита сопряжено с заключением нового договора залога недвижимости (ипотеки), собственником которой является, в том числе несовершеннолетний, то на такую сделку необходимо получить предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

## **К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ИПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Сельскохозяйственное производство с уверенностью удерживает одну из центральных позиций в экономике любой из стран, поскольку в значительной мере позволяет определить качество жизни населения: размер и структуру питания, среднедушевой доход, потребление товаров и услуг, социальные условия жизни.

По статистике на 2016 год доля сельского хозяйства в валовой добавленной стоимости в России составляет около 4,5 %, что в итоге имеет примерно равную степень соотношения с иными отраслями экономики, например, строительство (5,9%), здравоохранение и предоставление социальных услуг (3,8%)<sup>1</sup>. В денежном эквиваленте объем сельскохозяйственного производства в России на 2017 год составляет 5,7 трлн. рублей (около \$100 млрд)<sup>2</sup>.

Земельный кодекс Российской Федерации<sup>3</sup> закрепляет легальное определение земель сельскохозяйственного назначения и относит к ним земли, находящиеся за границей поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства. Приоритетными в составе земель сельскохозяйственного назначения (таблица 1) являются сельскохозяйственные угодья (50 % от общего количества площади земель), способные удовлетворить человечество в его физиологической потребности, обеспечивая необходимый запас продуктами питания.

---

<sup>1</sup> Федеральная служба государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru> (Дата обращения: 30.11.2018).

<sup>2</sup> Там же.

<sup>3</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 77.

Таблица 1

Структура площадей земель сельскохозяйственного назначения, млн. га<sup>1</sup>

Земли	2015 год
<b>Общая площадь:</b>	<b>355,6</b>
Сельскохозяйственные угодья	191,2
Лесные насаждения	28,8
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	19,1
Земли, занятые дорогами	2,3
Земли, занятые водными объектами	13,1
Земли застройки объектами для хранения, переработки сел/хоз продукции	1,1
Иные земли	100

Сельскохозяйственные угодья, являясь основным источником производства продукции и сырья для промышленности, в свою очередь, включают в себя земли, занятые пашнями (115,4 млн. га, из которых зерновые культуры – 58,8%, технические культуры – 15,6%, картофель и овощебахчевые культуры – 3,8%, кормовые культуры – 21,8%), пастбищами (53,3 тыс. га), сенокосами (17,1 тыс. га), залежами (3,5 тыс. га), многолетними насаждениями (1,7 тыс. га, из которых плодово-ягодные насаждения - 85,4%, виноградные насаждения - 14,2%, чайные насаждения - 0,2%, насаждения хмеля - 0,08%)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Министерство сельского хозяйства РФ [Электронный ресурс] URL: <http://www.mcsx.ru> (Дата обращения 30.11.2018).

<sup>2</sup> Министерство сельского хозяйства РФ [Электронный ресурс] URL: <http://www.mcsx.ru> (Дата обращения 30.11.2018).

Общеизвестным является тот факт, что за готовой продукцией в виде хлеба, чая, картофеля или фруктов на прилавках продовольственных магазинов всегда стоит долгий и кропотливый процесс подготовки плодородного слоя земельного участка для посадки культур, а затем собственно и их выращивание, обработка для дальнейшей реализации сельскохозяйственными предприятиями или отдельными фермерами.

В целом, возделывание сельскохозяйственной продукции возможно двумя способами: естественным, посредством использования всей площади пригодного земельного потенциала (поля, сады), и искусственным, посредством вертикального выращивания растений друг над другом в несколько ярусов, что дает двойное преимущество над первоначальным способом – задействовано меньшее количество земель, сами растения, в основном, выращиваются на минералах и полезных ископаемых и не нуждаются в почве.

К сожалению, на данном этапе развития в сельском хозяйстве России явно преобладает естественный способ, в силу чего динамика изменения площадей земель сельскохозяйственного назначения не всегда складывается положительно, в частности, можно наблюдать тенденцию сокращения земельных угодий вследствие ветровой и водной эрозии, переувлажнения и заболачивания, засоления и зарастания мелким кустарником. В период с 2007-2015 гг. общая площадь земель сельскохозяйственного назначения сократилась, в том числе из-за вышеперечисленных явлений, с 402,5 млн.га до 355,1 млн.га соответственно<sup>1</sup>.

Замедляет процесс внедрения искусственного способа выращивания сельскохозяйственной продукции и тот факт, что Российская Федерация остается и до настоящего момента крупным резервом сельскохозяйственных

---

<sup>1</sup> Федеральная служба государственной статистики. URL: <http://www.gks.ru> (Дата обращения: 30.11.2018).

земель на планете (220,3 млн га)<sup>1</sup>, и угроза деградации плодородного слоя тем не менее не является первостепенной.

2014 год, в силу внутренних и внешних политических причин, в значительной степени оказал влияние на развитие аграрной отрасли экономики Российской Федерации. Государство проявило интерес к возможности создать благоприятную почву для ускоренного импортозамещения, на что незамедлительно откликнулись аграрии.

Но зачастую для развития агробизнеса и сельского хозяйства в целом собственникам земельных угодий необходимы денежные средства на оснащение предприятия оборудованием, выплаты заработной платы персоналу, закупку зерна для посева, строительства зданий для переработки и хранения, иные затраты (таблица 2).

*Таблица 2*

**Примерный (минимальный) расчет капитальных инвестиций  
для развития агробизнеса**

<b>Статьи расходов</b>	<b>Стоимость, в руб.</b>
Приобретение техники ( <i>трактор, комбайн, с/х посевной комплекс</i> )	2 000 000
Заработная плата персоналу (за год) <i>(бригадир-агроном, тракторист, комбайнер, экономист-бухгалтер, полеводы)</i>	1 000 000
Закупка зерна для посева	200 000
ГСМ (горюче-смазочные) и другие материалы	500 000

<sup>1</sup> Новиков А.И. Земельно-ресурсный потенциал России // Вестник Ивановского государственного университета. Иваново: Ивановский государственный университет, 2015. № 3-4. С. 48-53.

	Возведение амбара для хранения продукции	800 000
	Иные затраты (в год) ( <i>оплата услуг связи и коммуникации, транспортных услуг, налогов</i> )	500 000
	<b>Итого:</b>	5 000 000

Как правило, у начинающих аграриев нет необходимых денежных средств в свободном обороте, поэтому одним из инструментов поддержания оборотоспособности сельскохозяйственных предприятий является ипотека земельных участков сельскохозяйственного назначения. Но необходимо отметить, что такая возможность появилась сравнительно недавно с принятием Федерального закона от 5 февраля 2004 г. № 1-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>1</sup> (далее – Закон о внесении изменений), в котором перечень земель, подлежащих залогу, был дополнен землями сельского хозяйственного назначения.

В настоящее время собственники земельных участков сельскохозяйственного назначения при их залоге сталкиваются с определенными препятствиями, главным из которых является нежелание кредитных организаций выдавать денежные средства под залог земель сельскохозяйственного назначения.

Такая незаинтересованность объясняется наличием потенциальных правовых рисков, с которыми может столкнуться банк при заключении кредитного договора с собственником сельскохозяйственных угодий.

Во-первых, на основании п. 3 ст. 54 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>2</sup> (далее – Закон об ипотеке) обращение взыскания на заложенный земельный участок имеет

<sup>1</sup> Федеральный закон от 05.02.2004 № 1-ФЗ (ред. от 06.12.2011) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. - 2004. - № 6. - Ст. 1.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. - 1998. - № 29. - Ст. 54.

более длительные сроки, ввиду возможности залогодателя отсрочить его реализацию до одного года с выполнением определенных условий (заявление, наличие уважительных причин). Также в соответствии с п. 3 ст. 68 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» взыскание невозможно до окончания сельскохозяйственных работ, включая время для реализации произведенной и переработанной продукции, закон определил соответствующую временную границу – до 01 ноября года, в котором предусмотрено исполнение обеспечиваемого ипотекой обязательства или его части, если договором об ипотеке не предусмотрена иная дата.

Данное положение подтверждается решением Октябрьского районного суда г. Кирова от 14 апреля 2015 г.<sup>1</sup> по гражданскому делу о взыскании долга по договорам займа и обращения взыскания на заложенное имущество, согласно которому суд предоставил ответчикам отсрочку в реализации предметов залога на торгах до 01.12.2015 г.

Во-вторых, имеется неопределенность в обращении взыскания на заложенный земельный участок в случае принудительного изъятия и прекращения прав на него. На собственнике земель сельскохозяйственного назначения лежит обязанность использовать данный природный ресурс строго по его целевому назначению, и нарушение этой нормы, в том числе деградация, загрязнение, захламление и иная противозаконная деятельность, влечет право органов государственной власти изъять эти участки, что находит свое отражение в ст. 6 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>2</sup> (далее – Закон об обороте земель).

---

<sup>1</sup> Решение Октябрьского районного суда г. Кирова от 14.04.2015 по делу № 2-691/2015 // URL: <https://www.sudact.ru/>. (дата обращения: 01.12.2018).

<sup>2</sup> Федеральный закон от 24.07.2002 года № 101-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. - 2002. - № 30. - Ст. 6.



Данное положение подтверждается решением Марксовского городского суда Саратовской области от 22 июня 2011 г.<sup>1</sup> по гражданскому делу о принудительном изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и прекращении права собственности, согласно которому суд вынес соответствующее решение, в полной мере учитывая доказательства, свидетельствующие о неиспользовании предоставленного в собственность земельного участка, в соответствии с его целевым назначением в течение трех лет.

В-третьих, оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе преимущественной покупки субъектами Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальными образованиями земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения согласно пп. 3 п. 3 ст. 1 Закона об обороте земель.

В результате получаем ситуацию, при которой лишь немногие банки Российской Федерации могут предложить своим клиентам кредитные продукты, предоставляемые под залог земель сельскохозяйственного назначения. Одним из таких является Российский сельскохозяйственный Банк (РоссельхозБанк).

Существуют определенные требования к лицу<sup>2</sup>, желающему получить денежные средства под залог земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Действует ценз гражданства (Российская Федерация), возрастной (не менее 21 года и не более 65 (75) лет при наличии определенных условий), оседлости (факт регистрации на территории Российской Федерации по месту жительства или пребывания). Кроме того, лицо должно иметь определенный стаж работы, который зависит от того, принимаются ли в расчет доходы, не

---

<sup>1</sup> Решение Марксовского городского суда Саратовской области от 22.06.2011 по делу № 2-791/2011. URL: <https://www.sudact.ru/>. (дата обращения: 01.12.2018).

<sup>2</sup> Россельхозбанк. URL: <https://rshb.ru> (дата обращения: 30.11.2018).

связанные с ведением личного подсобного хозяйства или данное положение учитывается.

Если лицо соответствует всем необходимым требованиям, оно должно при обращении в Россельхозбанк помимо основных сведений, предоставляемых и в иных кредитных организациях, подать документы по кредитуемому объекту недвижимости, а именно:

- 1) правоустанавливающие документы на объект;
- 2) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, датированная не более чем одним месяцем на момент подачи заявки на кредит;
- 3) отчет об оценке объекта недвижимости, произведенной независимым оценщиком, срок действия которого не более шести месяцев с даты составления;
- 4) нотариальное согласие на передачу приобретаемого объекта недвижимости в ипотеку, в случае если супруг залогодателя не является стороной сделки;
- 5) кадастровый паспорт земельного участка.

Договор ипотеки земельного участка сельскохозяйственного назначения помимо основных условий – описания предмета, его оценки, размера выплачиваемых платежей, срока исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, может содержать и дополнительные положения, напрямую связанные с особенностями земель данной категории.

Например, обязанность собственника осуществлять мероприятия по сохранности верхнего плодородного слоя и закрепление запрета на использование определенных химикатов для удобрения почвы или борьбы с насекомыми, поскольку перевод земель сельскохозяйственных угодий в другую категорию допускается только в исключительных случаях, прямо

установленных законодателем<sup>1</sup>, впоследствии залогодержатель может столкнуться с проблемой реализации неликвидного земельного участка.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что институт ипотеки земель сельскохозяйственного назначения занимает одно из центральных мест в системе функционирования и развития сельскохозяйственного сектора. Это связано с тем, что залог земель рассматриваемой категории является одним из наиболее эффективных средств обеспечения обязательств и должен способствовать привлечению инвестиций в сферу сельского хозяйства, опосредуя ее развитие.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» // СЗ РФ. - 2004. - № 52 (часть 1). - Ст.7.

## СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ

**БИКМАЕВА Г.Н.**– студентка 37 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**БУРБЫГА Н.Н.** – студент 36 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**БУТЕНКО Г.А.** –студент 31 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ВАЛИТОВА А.И.** – студентка 31 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ВДОВИНА А.В.**–студентка 43 группы 4 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ЕРШОВА И.Н.** – студентка 35 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ДОЛГОВ Н.М.**–студент 43 группы 4 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ИШМУХАНОВА Д.М.** – студентка 37 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**КАПЕЛЬКО Е.С.** – студент 37 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**КОМАРОВА Я.Е.**–студентка 44 группы 4 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**КУДРИНА М.И.** – студентка 37 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**КЫЧАКОВА В.В.**–студентка 43 группы 4 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**МАСЛОВА А.С.** – студентка 37 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**МЕЩЕРЯКОВА В.О.** – студентка 44 группы 4 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**МИХАЙЛОВ М.В.**–студент 43 группы 4 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) Университета имени

О.Е. Кутафина ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**НИТКАЛИЕВА А.М.** – студентка 37 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ПАВЕЛЬЕВА Е.А.** – студентка 37 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**РОМАНОВА Е.В.** - студентка 44 группы 4 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**СТАРКОВА Д.В.** – студентка 31 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**СТРЕКАЛОВСКАЯ А.В.** – студентка 35 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**СУХОТЕРИНА Д.Н.** - студентка 44 группы 4 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ТАРАСОВА В.В.** – студентка 35 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ФРОЛКИНА К.А.** – студентка 37 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ХАЙРОВА Д.Р.**–студентка 44 группы 4 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ЧЕРНЫХ Ю.А.** - студентка 35 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ШАРАФИЕВА А.И.** – студентка 37 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ШАРКОВСКАЯ Е.А.** – студентка 33 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ШУВАЛОВА Э.В.**–студентка 44 группы 4 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

**ЯКУНИНА Д.А.** – студентка 33 группы 3 курса очной формы обучения Оренбургского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)» (г. Оренбург).

Научное издание

**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ)  
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**СБОРНИК МАТЕРИАЛОВ КРУГЛОГО СТОЛА**

**7 декабря 2018 года**

Ответственный редактор

**Татьяна Владимировна Ефимцева**

Печатается в авторской редакции

Компьютерная верстка А.Вдовина

ISBN

Подписано в печать 01.06.2019 г. Формат 60x84x16  
Усл. печ. л. 5,8 Тираж 100 экз. Заказ 25/19  
Отпечатано в типографии Оренбургского института (филиала)  
Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)