

*Долгов А.А.  
студент 2 курса магистратуры,  
факультет «Гражданское право, предпринимательское право,  
международное частное право»  
Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирязова  
Россия, г. Казань  
e-mail: toni.kodi@mail.ru*

## **ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

***Аннотация:** В статье рассмотрены особенности ипотеки земельных участков. Автором рассмотрена ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения. В статье выявлены основные проблемы, возникающие с ипотекой земельных участков.*

**Ключевые слова:** земельные участки, ипотека, имущество, земля, инвестирование, залогодатель,

*Dolgov A.A.  
2nd year master student,  
Faculty of "Civil Law, Business Law, Private International Law"  
Kazan Innovative University named after V.G. Timiryasov  
Russia, Kazan*

## **FEATURES OF MORTGAGE OF LAND PLOTS**

***Abstract:** The article discusses the features of the mortgage of land plots. The author considers the mortgage of a land plot on which there are buildings or structures. The article identifies the main problems arising with the mortgage of land plots.*

**Keywords:** land plots, mortgage, property, land, investment, mortgagee.

В настоящее время ипотека земельных участков регулируется такими законодательными актами, как Гражданский кодекс РФ [1], Земельный кодекс РФ [2], а также Федеральным законом «Об ипотеке» [3]. Согласно ипотечному договору земельные участки, имеющиеся в собственности граждан, их объединений, юридических лиц и предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства, приусадебные участки личных подсобных хозяйств и земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями, в сумме,

необходимой для их хозяйственного содержания.

В качестве залога могут выступать только те земельные участки, являющиеся оборотоспособными. Залогом называется способ обеспечения обязательств, где залогодержатель имеет преимущество перед остальными кредиторами получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества. Следовательно, в качестве предмета ипотеки может выступать любой земельный участок, который имеется в собственности граждан или юридических лиц, не запрещенный для сдачи в залог или не изъятый из самого гражданского оборота.

Законодательством может быть установлен запрет на залог такого имущества, которые находятся в муниципальной или государственной собственности. Ипотека не допускается в случаях минимальной площади участка, установленного нормативно-правовыми актами РФ или актами органов местного самоуправления.

Предметом договора ипотеки могут выступать только зарегистрированные земельные участки и имеющие четкие зафиксированные границы, отраженные в документах [4, с. 57].

Ипотека земельного участка распространяется и на стоящие здания и сооружения на данном земельном участке. Согласно действующему законодательству, залогодержатель и залогодатель указывают в договоре ипотеки, имеющиеся на участке здания или строения, которые могут не входить в залог. В данном случае залогодатель при наложении ареста на земельный участок сохраняет право на эти здания или сооружения.

Залогодатель имеет право возводить здания и сооружения без согласия залогодержателя, при условии, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. По соглашению сторон определяется залоговая стоимость земельного имущества. ФЗ «Об ипотеке» в ст. 28 устанавливает исключительную подсудность судам дел об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество. Данную позицию оспаривает Гражданский кодекс РФ и установил правила взыскания заложенного имущества как диспозитивное, только при условии спорных ситуаций между залогодателем и залогодержателем.

Закладная является формой договора залога, которая осуществляется путем передачи прав путем передаточной надписи в пользу другого лица.

Рассмотрим основные проблемы, которые связаны с ипотекой земельных участков, которые на сегодняшний день так и не урегулированы. Например, существует проблема в определении рыночной стоимости земельного участка для ипотечной цели, а также использования в случае необходимости без его потерь [5, с. 78].

В законодательстве отсутствуют методологические подходы, которые затрудняют определение стоимости залогового участка [6]. На сегодняшний день залоговая стоимость определяется только по рыночной или кадастровой стоимости, причем применяется занижение расчетных коэффициентов. Временной вынужденной мерой является применение кадастровой стоимости в качестве базовой [7].

Проблемы, связанные с ипотекой земельных участков связано с недостаточностью развитости рынка земель, которые предназначены для сельского хозяйства, а также отсутствие конъюнктуры спроса и предложения на земельные участки, а также оценочная непредсказуемость оценки результатов рыночной стоимости. В настоящее время недостаточно разработан механизм страхования земель от потери или ухудшения плодородия вследствие форс-мажорных обстоятельств или по возникновении наводнения или техногенных причин.

### **Список литературы:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая // Федеральный закон от 30 ноября 1994 №51 (ред. от 21 декабря 2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301; 2021. № 27. Ст. 4265.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 30 декабря 2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147; 2021. № 27. Ст. 3947.

3. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 № 102-ФЗ (ред. от 30 апреля 2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3400; 2021. № 29. Ст. 4512.

4. Волкова Н.А., Амаглобели Н.Д., Герасимов А.В., Земельное право. Учебник для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования. М., ЮНИТИ-ДАНА, 2013. 359 с.

5. Зырянов А.И. Понятие правового режима земельного участка как объекта права собственности граждан // Юридическая наука. 2016. № 4. С. 51-56.

6. Липски С.А. Земельное право. М.: КноРус, 2017. 344 с.

7. Нарышева Н.Г. Юридическая природа актов, устанавливающих правовой режим земельных участков // Юридическая наука. 2015. № 4. С. 86-91.