УДК 347.27

Проблемы залога земельного участка с недвижимостью

Давыдова Екатерина Игоревна

Аспирант,
кафедра гражданского права и процесса,
Тюменский государственный университет,
625003, Российская Федерация, Тюмень, ул. Володарского, 6;
e-mail: davydova_katrin_@mail.ru

Аннотация

Статья посвящена специфике правового регулирования залога земельных участков с расположенными на них зданиями, сооружениями, строениями и иными объектами недвижимого имущества. Автор акцентирует внимание на правовом режиме залоговых отношений в России, раскрываются особенности гражданско-правового характера залога земли. В статье анализируются наиболее острые проблемы, возникающие у залогодателя и залогодержателя при формировании в процессе залоговых правоотношений единого объекта (т. е. земельного участка и находящейся на нем недвижимости). Актуальность вопроса обусловлена наличием значительного количества научных подходов к осмыслению развития законодательства при определении такого объекта. Как следствие, практический и теоретический интерес представляет рассмотрение такой проблемы, как обращение взыскания на рассматриваемый специфичный предмет залога. В статье обращается внимание на несовершенство законодательного регулирования залога земли. В связи с перспективностью развития рассматриваемого института автор говорит о необходимости внесения изменений в законодательство России, регулиующее залог земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости, что позволит избежать противоречий в судебной практике, соблюсти баланс интересов залогодателя и залогодержателя и, следовательно, облегчить процесс реализации законных прав взыскателя.

Для цитирования в научных исследованиях

Давыдова Е.И. Проблемы залога земельного участка с недвижимостью // Вопросы российского и международного права. 2018. Том 8. № 7А. С. 57-62.

Ключевые слова

Земля, залог, обеспечение выполнения обязательств, законодательство, обращение взыскания, объекты недвижимости.

Введение

Под воздействием финансовой глобализации и макроэкономической ситуации стремительный оборот набирает кредитование населения и бизнеса. Наибольший интерес для банков с точки зрения надежности обеспечения представляет кредитование под залог недвижимости. Недвижимое имущество выступает одним из фундаментальных объектов гражданского оборота и, как следствие, считается наиболее ценным и значимым активом как для граждан, так и для юридических лиц.

Отдельное место среди объектов недвижимости занимает земельный участок. Земельные участки выступают недвижимым имуществом, объектом права собственности и иных вещных прав. Земля характеризуется такими исключительными свойствами, как ограниченность, невозможность, неучтожаемость, непотребляемость, неисчерпаемость производительной силы [Сыродоев, 2001, 40].

Залог земельного участка с недвижимостью

Основным отличием залога участков земли от прочих видов ипотеки недвижимости выступает характеризующий его особенный предмет залога – земля, т. е. заложенный земельный участок, к которому как к предмету залога банки зачастую относятся скептически и неохотно принимают в целях обеспечения кредитных обязательств. Существует много тому причин: тут и низкая ликвидность земельного участка (по сравнению с другими видами недвижимости), и сложность оценки земли, и особые требования, ограничения к такому предмету залога, связанные с его высокой социальной значимостью. Особенно много вопросов возникает на практике при залоге земельных участков с расположенными на них объектами недвижимости. В рамках настоящей статьи рассмотрим некоторые из них.

При наличии на заложенном земельном участке таких сооружений или зданий, а также недостроенных сооружений или зданий следует применять положения ст. 69 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В своей статье Е.С. Пономарева отмечает, что в прочих ситуациях, когда на участке земли отсутствуют достроенные сооружения или здания либо когда они есть в наличии, но не зарегистрированы в ЕГРН на предмет права собственности должника, применяются положения ст. 64 указанного федерального закона [Пономарева, 2017, 136].

Актуальным в настоящее время представляется вопрос неразрывной связи земельного участка с расположенным на нем зданием, который активно рассматривается ведущими цивилистами современности.

Исторически к недвижимости относилась земля. Основным признаком такой недвижимости считалась неразрывная связь имущества с конкретным земельным участком, на котором это имущество расположено. Разрушение или перенос имущества на другой земельный участок означает, что «юридически происходит разрушение недвижимости на одном земельном участке и возникновение ее на другом» [Синайский, 2005, 312].

Так, В.В. Витрянский считает, что идею «единого объекта» (т. е. земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости) реализовать невозможно. Огромное число зданий и сооружений находится в собственности частных лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Некоторые категории земель вообще исключены из оборота. Однако

данные обстоятельства не могут служить препятствием для собственника здания или сооружения отчуждать его по своему усмотрению [Витрянский, 2003, 16].

С изложенной позицией о том, что понятие «единый объект недвижимости» равно принадлежности земельного участка с находящимися на нем объектами недвижимости одному лицу, трудно не согласиться, тем более что в практическом применении данный принцип реализуется, например, при обращении взыскания на земельный участок с расположенными на нем объектами. Так, согласно абз. 6 ч. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

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.

В.В. Витрянский вместо теории «единого объекта недвижимости» предлагает проводить в гражданском законодательстве принцип «единой судьбы» земельного участка и расположенных на нем объектов, в частности путем правового регулирования, при котором собственник здания (сооружения) обязательно должен иметь право пользования земельным участком, на котором расположено это здание [Там же]. Высказанная идея вполне актуальна для залогодателя, но, к сожалению, невыгодна залогодержателю. Представляется возможным транслировать ее в действующее законодательство, но с ограничением, например, по сроку такого пользования, в связи с необходимостью соблюдения баланса интересов сторон, в том числе в рамках залоговых отношений.

С.П. Гришаев же в своих трудах отмечает невозможность реализации в рамках действующего законодательства идеи «единой судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов» и рассматривает ее лишь как перспективу развития законодательства [Гришаев, www]. При этом правовое регулирование этого принципа единства уже прослеживается в комплексе норм гражданского и земельного законодательства.

Так, в ст. 1 ЗК РФ закреплен принцип единства судьбы земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости. Согласно ч. 1 ст. 64 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя; ч. 2 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 нем 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

государства или муниципального образования [Раднаева, 2011, 229]. Очевидно, что требуются изменения законодательства, которые позволят урегулировать выявленные пробелы; необходима четкая правовая регламентация, а не только устоявшаяся практика субъектов правоотношений в данной области.

Так, 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.

Но в реалиях действующего законодательства «единый объект» еще не окончательно закреплён, поэтому возникает вопрос: как регулируется обращение взыскания на земельный участок и здания, сооружения на нем, требуются ли обособленные судебные решения или достаточно одного? Так как имеет место различный правовой режим для объектов недвижимости и заложенной земли под ними, процесс обращения взыскания должен быть раздельным: отдельно по отношению к участку и отдельно по отношению к находящимся на нем объектам недвижимости.

Заключение

Таким образом, проведенное исследование дает возможность сделать заключение о том, что указанные аргументы, доказывающие необходимость развития и совершенствования института залога земли с расположенными на ней объектами недвижимости, а также правового регулирования обращения взыскания на такие земельные участки, будут являться причиной корректировки законодательства в позитивную сторону, выгодную как для залогодержателя, так и для залогодателя. Безусловно, все эти проблемы требуют дальнейшего рассмотрения, а данное исследование выступает очередным шагом в разрешении этих актуальных вопросов земельного и гражданского права.

Библиография

1. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. № 6. С. 3-19.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собрания Рос. Федерации 21.10.1994 // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=15615#05681479636494988>
4. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 28.09.2001: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 10.10.2001. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764
5. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект Федерального закона № 47538-6 (ред. от 27.04.2012). URL: <http://base.garant.ru/58064654/>

6. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон Рос. Федерации от 16.07.1998 № 102-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 24.06.1997: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 09.07.1998 // Российская газета. 1998. № 137.
7. Пономарева Е.С. Правовое регулирование ипотеки // Молодой ученый. 2017. № 44. С. 135-137.
8. 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.
9. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2005. 736 с.
10. Сыродоев Н.А. О соотношении земельного и гражданского законодательства // Государство и право. 2001. № 4. С. 35-40.

Problems of pledges in cases of land lots with real estate located on them

Ekaterina I. Davydova

Postgraduate,
Department of civil law and procedure,
Tyumen State University,
625003, 6 Volodarskogo st., Tyumen, Russian Federation;
e-mail: davydova_katrin_@mail.ru

Abstract

The article focuses on the specific features of the legal regulation of land pledges in cases of land lots with buildings, houses, constructions and other real estate located on them. The author pays special attention to the legal regime of pledge relations in the Russian Federation and explains the features of the civil law nature of land pledges. The article makes an attempt to analyse the topical problems that a pledger and a pledgee face in the process of forming a unified object (a land lot and real estate located on it) in pledge legal relations. The issue is relevant due to a lot of scientific approaches to understanding the development of legislation in determining such an object. Consequently, the problem of foreclosure is of practical and theoretical interest. The article points out the imperfection of the legal regulation of land pledges. In connection with the prospects for the development of the institution of land pledges, the author proves the need for changes in the Russian legislation regulating this institution with a view to observing the balance between the interests of a pledger and a pledgee and, as a consequence, simplifying the process of exercising the rights by a creditor.

For citation

Davydova E.I. (2018) Problemy zaloga zemel'nogo uchastka s nedvizhimost'yu [Problems of pledges in cases of land lots with real estate located on them]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8 (7A), pp. 57-62.

Keywords

Land, pledge, enforcement, legislation, foreclosure, real estate.

References

1. Grazhdanskiy kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 30.11.1994 № 51-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobraniya Ros. Federatsii 21.10.1994 [Civil Code of the Russian Federation (Part 1): Federal Law

-
- of the Russian Federation No. 51-FZ of November 30, 1994] (1994). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii* (St. 3301) [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 3301)], 32.
2. Grishaev S.P. *Pravovoi rezhim nedvizhimogo imushchestva* [The legal regime of real estate]. Available at: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=15615#05681479636494988> [Accessed 27/06/18].
 3. *O vnesenii izmenenii v chasti pervuyu, vtoruyu, tret'yu i chetvertuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii, a takzhe v ot del'nye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii: projekt Federal'nogo zakona № 47538-6 (red. ot 27.04.2012)* [On amending Parts 1, 2, 3 and 4 of the Civil Code of the Russian Federation and certain legislative acts of the Russian Federation: draft Federal Law No. 47538-6]. Available at: <http://base.garant.ru/58064654/> [Accessed 27/06/18].
 4. *Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti): feder. zakon Ros. Federatsii ot 16.07.1998 № 102-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 24.06.1997: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 09.07.1998* [On mortgages (real estate pledges): Federal Law of the Russian Federation No. 102-FZ of July 16, 1998] (1998). *Rossiiskaya gazeta* [Russian gazette], 137.
 5. Ponomareva E.S. (2017) *Pravovoe regulirovanie ipoteki* [The legal regulation of mortgages]. *Molodoi uchenyi* [Young scientist], 44, pp. 135-137.
 6. Radnaeva D.B. (2011) *Aktual'nye problemy sovershenstvovaniya nekotorykh polozhenii rossiiskogo zakonodatel'stva ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)* [Topical problems of improving some provisions of the Russian legislation on mortgages (real estate pledges)]. *Materialy mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii "Aktual'nye problemy sovershenstvovaniya zakonodatel'stva i pravoprimereniya"* [Proc. Int. Conf. "Topical problems of improving legislation and law enforcement"]. Ufa, pp. 227-230.
 7. Sinaiskii V.I. (2005) *Russkoe grazhdanskoe pravo* [Russian civil law]. Moscow: Statut Publ.
 8. Syrodoev N.A. (2001) *O sootnoshenii zemel'nogo i grazhdanskogo zakonodatel'stva* [On the correlation between land and civil law]. *Gosudarstvo i pravo* [State and law], 4, pp. 35-40.
 9. Vitryanskii V.V. (2003) *Puti sovershenstvovaniya zakonodatel'stva o nedvizhimom imushchestve* [Ways to improve the legislation on real estate]. *Khozyaistvo i pravo* [Business and law], 6, pp. 3-19.
 10. *Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 28.09.2001: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 10.10.2001* [Land Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 136-FZ of October 25, 2001]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764 [Accessed 27/06/18].
-