

Актуальные вопросы частного права

УДК 349.41 : 347.27/457 : 332.7

DOI: 10.26456/vtpravo/2023.2.007

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

И.А. Лепехин^{1,2}, М.Д. Джиджиков³

¹ ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», г. Тверь

² ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет», г. Тверь

³ ООО «Проектное бюро "Линия"», г. Тверь

Статья посвящена исследованию ипотечного кредитования земельных участков в современной России. Дана общая характеристика данного вида кредитования, выделены его ключевые особенности. Проведен анализ нормативно-правового регулирования ипотечного кредитования земель в Российской Федерации. Рассмотрены разнообразные программы льготного ипотечного кредитования, позволяющие в определенных случаях приобрести в том числе и земельные участки. Определены ключевые на сегодняшний день проблемы в области ипотечного кредитования земельных участков и обозначены возможные пути их решения.

***Ключевые слова:** ипотека, земля, земельный участок, залог, недвижимость, ипотечное кредитование, льготная ипотека, субсидия, кредит, банк, государственная регистрация, земли сельскохозяйственного назначения.*

Ипотечное кредитование в современных российских условиях играет важную роль в решении таких вопросов, как обеспечение граждан жильем, финансирование строительного сектора экономики, обеспечение стабильности и эффективности функционирования банковской системы и многих других. Наибольшее распространение на сегодня получило кредитование готового или строящего жилья. При этом в сложившихся условиях наиболее перспективным с точки зрения возможностей роста является ипотечное кредитование земель. Однако для обеспечения этого развития нужно четкое правовое регулирование данной сферы правоотношений.

Ипотечное кредитование земельного участка – это особый вид ипотечного кредитования, в котором залогом является земельный участок или права на него, подлежащие регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Основные особенности ипотеки земельных участков изложены в гл. XI Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее по тексту – закон об ипотеке) [1]. В соответствии с положениями данного закона по договору ипотеки в качестве предмета залога могут выступать земельные участки, не исключенные или не ограниченные в обороте. При

наличии общей собственности (долевой или совместной) ипотека может быть установлена на земельный участок, выделенный в натуре. В качестве предмета залога могут также выступать и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности или участки, государственная собственность на которые не разграничена, но только при условии, что данные земли предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в этих целях и передаются под гарантии возврата кредита, предоставленного на обеспечение таких участков объектами инженерной инфраструктуры. Согласно указанному закону, ипотека иных земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, запрещена, также не допускается залог (ипотека) части земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного земельным законодательством.

В соответствии с действующим законодательством при ипотеке земельного участка право залога распространяется и на расположенные или строящиеся на таком участке здания или сооружения. При этом, если иное не предусмотрено законом или договором, земельный участок, приобретенный с использованием средств ипотечного кредита или займа, будет находиться в залоге с момента государственной регистрации права собственности на такой участок.

По общему правилу залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить на заложенном земельном участке объекты капитального строительства, если это не нарушает норм действующего законодательства и условий договора об ипотеке. При этом ипотека будет распространяться и на соответствующие здания и сооружения, если иное не предусмотрено соглашением сторон. В свою очередь, возведение объектов недвижимости на заложенном земельном участке при наличии закладной допускается только в случае, если такое право предусмотрено данной ценной бумагой.

Если ипотека установлена на земельный участок, на котором находится объект капитального строительства, принадлежащий третьему лицу, то при обращении залогодержателем взыскания на такой участок и его дальнейшей реализации к покупателю соответствующего участка переходят права и обязанности, которые в отношении данного третьего лица имел залогодатель как владелец этого участка.

Отдельно стоит отметить и предусмотренное в ст. 64.1 закона об ипотеке условие о возникновении ипотеки в силу закона в отношении земельного участка, взятого в аренду (ипотека возникает при наличии соответствующих условий об ипотеке в силу закона, если иное не предусмотрено законом или договором).

В современной России ипотечное кредитование земель преимущественно применяется в отношении земельных участков, предназначенных под строительство на нем объектов недвижимости или

уже с имеющимися в натуре постройками (например, кредит на покупку участка с возведенным на нем индивидуальным жилым домом). Иные виды ипотечного кредитования земель на сегодняшний день не получили должного распространения в нашей стране. При этом даже указанный вид кредитования земельных участков значительно уступает по своему объему наиболее распространенным формам ипотечного кредитования (например, на покупку квартир в строящихся или возведенных многоквартирных жилых домах под залог приобретаемой недвижимости).

Таким образом, можно сделать вывод, что ипотечное кредитование земель не получило должного распространения в современной России. При этом ипотека исторически возникла в древнегреческом праве, а позднее стала развиваться в римском в первую очередь как институт залога именно земельных участков [10]. Широчайшее распространение ипотека земель имела и в дореволюционной России. Так, к середине XIX столетия в залоге находилось более 2/3 имений, находящихся в частной собственности [11].

Анализ практики ипотечного кредитования позволяет выделить следующие основные требования банков к земельным участкам, которые планируется использовать в качестве залога:

- 1) возможность возведения на нем построек;
- 2) участок должен пройти процедуру межевания, иметь четкие границы, стоять на кадастровом учете;
- 3) рядом с участком должны располагаться инженерные сети;
- 4) участок не должен находиться в природоохранной и резервной зонах;
- 5) должен быть вдали от мест захоронения отходов [7].

Средства для покупки земельных участков с целью ведения сельскохозяйственной деятельности банки предоставляют на сегодня крайне неохотно. Крупнейшим кредитором в данном случае является РоссельхозБанк, который имеет кредитный продукт под названием «Кредит на приобретение земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения под их залог» [9], в соответствии с которым установлены следующие требования к земельному участку:

- 1) относится к землям сельскохозяйственного назначения, используемым с целью организации на них производства, хранения и/или первичной переработки сельхозпродукции;
- 2) принадлежит на праве собственности;
- 3) отсутствуют обременения участка правами третьих лиц.

При соблюдении установленных условий и успешном прохождении андеррайтинга банк может предоставить сумму размером не более 70 % от стоимости приобретаемого участка на срок кредитования до 8 лет.

Отдельного внимания заслуживают действующие в России федеральные ипотечные программы так называемой «льготной ипотеки»

[8], позволяющие в определенных случаях приобрести в том числе и земельные участки, к таковым в частности относятся:

1) «Льготная ипотека для IT-специалистов», ставка до 5 % годовых, действует до 31.12.2024 г. [12];

2) «Сельская ипотека», ставка до 3 % годовых, действует бессрочно [18];

3) «Семейная ипотека», ставка до 6 % годовых (для жителей Дальнего Востока до 5%), действует до 01.07.2024 г. [19];

4) «Дальневосточная ипотека», ставка до 2 % годовых, действует до 31.12.2030 г. [6];

5) «Военная ипотека», процентная ставка в соответствии с условиями банков об ипотечном кредитовании, но ежемесячные платежи во время службы за военного платит государство (в 2023 году платеж составил 29 134,5 рубля в месяц), действует бессрочно [5];

6) «Льготная ипотека», ставка до 8 % годовых, действует до 01.07.2024 г. [13].

Все программы, за исключением «Военной ипотеки» и «Дальневосточной ипотеки», в числе прочего, предусматривают покупку земельного участка с дальнейшим строительством на нем индивидуального жилого дома.

«Льготная ипотека для IT-специалистов», «Сельская ипотека», «Семейная ипотека», «Военная ипотека» и «Льготная ипотека» рассчитаны в том числе и на покупку дома с земельным участком от застройщика.

«Сельская ипотека», «Дальневосточная ипотека» и «Военная ипотека» в качестве возможного варианта предполагают покупку жилого дома с земельным участком на вторичном рынке.

Таким образом, все указанные программы рассчитаны на ипотечное жилищное кредитование и в части кредитования под залог земельных участков предусматривают, соответственно, только кредитование земель, предназначенных под строительство жилых домов.

Можно отметить и программы [8], предусматривающие помощь в погашении уже взятого ипотечного кредита или в оплате первоначального взноса, к ним относятся:

1) «Субсидия на приобретение жилья для молодых семей», действует бессрочно, позволяет получить до 35 % от расчетной стоимости жилья [21];

2) «Материнский (семейный) капитал», действует бессрочно [14].

3) «Субсидия или социальное жилье для инвалидов и семей с детьми-инвалидами», действует бессрочно [20];

4) «Обеспечение жильем ветеранов боевых действий», действует бессрочно [15];

5) «Помощь многодетным семьям в погашении ипотеки», действует до 01.07.2024 г. и предусматривает субсидию в размере, не

превышающем 450 000 рублей на погашение взятого ипотечного кредита, в том числе с целью покупки земельного участка для индивидуального жилищного строительства, садоводства или личного подсобного хозяйства и строительства дома [16].

Отдельного внимания заслуживает и появление льготного ипотечного кредитования в новых регионах Российской Федерации (ЛНР, ДНР, Херсонской и Запорожской областях). Соответствующая программа предусматривает кредит по ставке не более 2 % годовых с максимальным размером до 6 миллионов рублей и первоначальном взносе не менее 10 % на цели приобретения или строительства жилья [17].

В то же время существующие на сегодняшний день в Российской Федерации государственные программы поддержки сельского хозяйства не уделяют должного внимания развитию института залога земель. В связи с чем ипотечное кредитование земель сельскохозяйственного назначения находится пока в зачаточном состоянии.

Постановление Правительства РФ от 14.05.2021 г. № 731 «О Государственной программе эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации» [2] утверждает создание одноименной программы и определяет в качестве одного из принципов «совершенствование оборота земель сельскохозяйственного назначения», в соответствии с чем в рамках данной программы представляется возможным и развитие ипотечного кредитования таких земель. Другая программа, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 14.07.2012 г. № 717 «О Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия» [3] ставит одной из задач создание условий для привлечения кредитных ресурсов в агропромышленный комплекс страны. Решение данной задачи возможно в числе прочего посредством развития института ипотеки земель сельхозназначения, что позволило бы земле стать надежной залоговой базой для получения кредитных средств.

Препятствиями для развития ипотечного кредитования земель сельскохозяйственного назначения являются:

- 1) недостатки законодательства в области выделения долей из земель сельхозназначения;
- 2) большое количество невостребованных долей;
- 3) значительное количество земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Целесообразными шагами, направленными на их устранение, могут являться:

- 1) создание новой программы, направленной бы на развитие и поддержку ипотечного кредитования земель сельхозназначения;

2) создание банка оператора данной программы (например, на основе РоссельхозБанка);

3) принятие поправок в закон об ипотеке, посвященных ипотеке земельных участков категории земель сельхозназначения, ввиду особой ценности таких земель.

Необходимым шагом в развитии института залога недвижимости стало появление в России и так называемой «промышленной ипотеки», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 06.09.2022 г. № 1570 [4], которая предусматривает предоставление льготных кредитов по ставке 5 % годовых промышленным предприятиям.

При этом следует констатировать, что ипотечный кредит на коммерческую недвижимость (в том числе под залог земель специального назначения) в Российской Федерации по-прежнему остается относительно новым кредитным продуктом, не получившим должного распространения и по-прежнему обделенным вниманием со стороны государства.

Основные проблемы в сфере ипотечного кредитования земельных участков в современной России можно поделить на две большие группы: экономико-рыночного и правового характера. К первой группе можно отнести: сложности с ликвидностью и оценкой рыночной стоимости земельных участков.

Проблемы в правовой сфере в первую очередь связаны с тем, что в законе об ипотеке содержатся лишь общие и не получившие необходимого развития и уточнения нормы в области ипотеки земельных участков. Нормы, которые могли бы должным образом закрыть этот пробел в праве, отсутствуют и в иных нормативно-правовых актах, связанных с данной сферой правового регулирования. Все это создает дополнительные риски для кредиторов применительно к кредитованию под залог земельных участков, в том числе в части обращения взыскания на них и защиты своих законных прав.

В совокупности с проблемами экономико-рыночного характера это приводит к тому, что ипотека земли пока так и не получила в России должного распространения.

Разрешение проблем экономико-правового характера в области ипотечного кредитования земель видится, в первую очередь, в четком определении земельного участка как первичного, базового объекта недвижимости. Для этого данная концептуальная идея должна получить максимальное развитие в земельном и гражданском праве. Первостепенность земли позволит решить проблемы ликвидности земельных участков и их оценки. Ведь земля является невосполнимым ресурсом и в перспективе может стать самым надежным предметом залога в нашей стране.

Решение обозначенных проблем представляется возможным посредством внесения соответствующих поправок в гражданское и

земельное законодательство, в том числе в закон об ипотеке, а также посредством принятия обширной государственной программы поддержки ипотечного кредитования земельных участков, затрагивающей все вышеперечисленные направления.

Список литературы

1. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп.) // СПС «Гарант».

2. Постановление Правительства РФ от 14.05.2021 г. № 731 «О Государственной программе эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации» (с изм. и доп.) // СПС «Гарант».

3. Постановление Правительства РФ от 14.07.2012 г. № 717 «О Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия» (с изм. и доп.) // СПС «Гарант».

4. Постановление Правительства РФ от 06.09.2022 г. № 1570 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным российским организациям и (или) индивидуальным предпринимателям на приобретение объектов недвижимого имущества в целях осуществления деятельности в сфере промышленности» // СПС «Гарант».

5. Военная ипотека // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/voennaya-ipoteka/> (дата обращения: 24.04.2023).

6. Дальневосточная ипотека // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/dalnevostochnaya-ipoteka/> (дата обращения: 24.04.2023).

7. Как купить земельный участок в ипотеку? // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/instructions/kak-kupit-zemelnyy-uchastok-v-ipoteku/#:~:text=Земельный%20участок%2C%20который%20заемщик%20хочет,кредит%2C%20должен%20отвечать%20следующим%20характеристикам%3A> (дата обращения: 24.04.2023).

8. Каталог программ с государственной поддержкой // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/catalog/> (дата обращения: 24.04.2023).

9. Кредит на приобретение земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения под их залог // РоссельхозБанк [Электронный ресурс]. URL: https://www.rshb.ru/legal/credit/current/ground_area/ (дата обращения: 24.04.2023).

10. Лепехин И.А. История возникновения института ипотеки в римском праве // Вестник ТвГУ. Серия Право. 2009. № 1. С. 97–102.

11. Лепехин И.А. История становления института залога недвижимости (ипотеки) в отечественном праве // История государства и права. 2012. № 23. С. 27–30.

12. Льготная ипотека для IT-специалистов // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/lgotnaya-ipoteka-dlya-it-spetsialistov/> (дата обращения: 24.04.2023).

13. Льготную ипотеку продлят до 2024 года на новых условиях // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/news/lgotnuyu-ipoteku-prodlyat-do-2024-goda-na-novykh-usloviyakh/> (дата обращения: 24.04.2023).

14. Материнский (семейный) капитал // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/materinskiy-semeynu-kapital/> (дата обращения: 24.04.2023).

15. Обеспечение жильем ветеранов боевых действий // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/obespechenie-zhilem-veteranov-boevykh-deystviy/> (дата обращения: 24.04.2023).

16. Помощь многодетным семьям в погашении ипотеки // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/gosudarstvennaya-programma-podderzhki-semey-s-detmi/> (дата обращения: 24.04.2023).

17. Правительство утвердило льготную программу ипотеки в новых регионах // РИА Новости [Электронный ресурс]. URL: <https://ria.ru/20230103/ipoteka-1842906821.html> (дата обращения: 24.04.2023).

18. Сельская ипотека // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/selskaya-ipoteka/> (дата обращения: 24.04.2023).

19. Семейная ипотека // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/semeynaya-ipoteka/> (дата обращения: 24.04.2023).

20. Субсидия или социальное жилье для инвалидов и семей с детьми-инвалидами // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/obespechenie-zhilem-invalidov-i-semey-imeyushchikh-detey-invalidov/> (дата обращения: 24.04.2023).

21. Субсидия на приобретение жилья для молодых семей // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/catalog/ipoteka-dlya-molodykh-semey/> (дата обращения: 24.04.2023).

Об авторах:

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук; доцент кафедры геодезии и кадастра ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет» (Россия, г. Тверь, наб. А. Никитина, д. 22); по совместительству доцент кафедры управления персоналом ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет» (Россия, г. Тверь, ул. Желябова, д. 33); SPIN-код: 6210-5988, AuthorID: 538705; e-mail: ilja-lepelin@rambler.ru

ДЖИДЖИКОВ Михаил Джангарович – помощник кадастрового инженера ООО «Проектное бюро "Линия"» (Россия, г. Тверь, пер. Вагжановский, д. 8 а, помещ. XII), SPIN-код: 1079-9958, AuthorID: 1171824, e-mail: dgangir46@gmail.com

MORTGAGE LENDING TO LAND PLOTS IN MODERN RUSSIA

I.A. Lepekhin^{1,2}, M.D. Dzhidzhikov³

¹ Tver State Technical University, Tver

² Tver State University, Tver

³ LLC "Project Bureau "Line"", Tver

The article is devoted to the study of mortgage lending to land plots in modern Russia. A general description of this type of lending is given, its key features are highlighted. An analysis of the legal regulation of mortgage lending to land in the Russian Federation was carried out. Various programs of preferential mortgage lending were considered, allowing in certain cases to purchase land plots as well. The key problems in the field of mortgage lending of land plots have been identified to date and possible ways to solve them have been identified.

Keywords: mortgage, land, land plot, pledge, real estate, mortgage lending, preferential mortgages, subsidy, credit, bank, state registration, agricultural land.

About authors:

LEPEKHIN Ilya – PhD in Law, Associate Professor, Department of Geodesy and Cadastre Tver State Technical University (Russia, Tver, embankment A. Nikitina, d. 22), concurrently associate professor of the Department of Personnel Management of the Tver State University (Russia, Tver, 33 Zhelyabova St.), SPIN code: 6210-5988, AuthorID: 538705, e-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

DZHIDZHIKOV Mikhail – assistant cadastral engineer LLC «Project Bureau "Line"» (Russia, Tver, Vagzhanovsky lane, house 8a, building XII), SPIN code: 1079-9958, AuthorID: 1171824, e-mail: dgangir46@gmail.com

Лепехин И.А., Джиджиков М.Д. Ипотечное кредитование земельных участков в современной России // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2023. № 2 (74). С. 7–15.

Статья поступила в редакцию 10.05.2023 г.

Подписана в печать 27.05.2023 г.