

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РОССИИ

С.А. Фролов

ФГБОУ ВПО «Тамбовский государственный технический университет», г. Тамбов

Рецензент д-р ист. наук, профессор А.А. Слезин

Ключевые слова и фразы: законодательство России; залог земельных участков; ипотека; сельское хозяйство.

Аннотация: Изучена возможность долгосрочного ипотечного кредитования земли сельскохозяйственного назначения. С этой целью рассмотрено законодательство России, начиная с реформ девяностых годов XX века.

Проводимые в начале девяностых годов XX века в России реформы, в том числе в агропромышленном секторе экономики, объективно вызвали к жизни необходимость ипотеки как одного из инструментов рыночной экономики. Первое упоминание о возможности залога земельных участков прозвучало в законе РСФСР «О собственности в РСФСР», принятом 24 декабря 1990 г. В статье 12 закона говорилось, что гражданин вправе приобрести в собственность земельный участок для ведения сельскохозяйственного производства, а также строительства жилого дома, садоводства и огородничества. Собственнику предоставлялось право использовать свое имущество в качестве предмета залога [1, с. 79].

Далее о залоге земельных участков было упомянуто в Указе Президента РФ от 27 декабря 1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР». Крестьянские (фермерские) хозяйства получили право закладывать земли в банках под выдачу кредита [2]. Однако этого оказалось недостаточно, и залог земель не заработал, так как не было механизма, позволявшего реализовать предоставленное право.

В 1992 г. был введен в действие закон РФ «О залоге». Непосредственно земельных участков касалась статья 41, согласно которой в залог могли передаваться земельные участки, находящиеся в собственности. Порядок осуществления залога земель должен был определяться земельным и иным законодательством РФ, если такой залог не подпадал под действие главы 3 указанного закона. В свою очередь глава 3 распространялась на залогоипотеку зданий, строений, сооружений, предприятий (как имущественно-хозяйственный комплекс), непосредственно связанных с землей, и вместе

Фролов Сергей Анатольевич – кандидат исторических наук, доцент кафедры «Трудовое и предпринимательское право», e-mail: seif.saf@ Rambler.ru, ТамбГТУ, г. Тамбов.

с соответствующим участком земли или правом пользования таким участком [3].

Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» была принята еще одна попытка вовлечь землю в залоговые операции. Вновь подтверждалось право собственника земельного участка на передачу его в залог. Устанавливалось, что сделки с земельными участками регулируются гражданским законодательством. Но особенности залога земельных участков продолжали отсутствовать [4].

В декабре 1993 г. была создана конституционная основа для свободной реализации права распоряжения земельными участками, находящимися в собственности. В соответствии со статьей 36 Конституции РФ владение, пользование и распоряжение землей осуществляется ее собственником свободно при условии, что это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов третьих лиц [5].

Принятие и введение в действие с 1 января 1995 г. первой части Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) явилось большим прорывом в правовом обеспечении залоговых (ипотечных) правоотношений. Земельные участки, а также расположенные на них здания, строения, сооружения были отнесены к недвижимому имуществу, залог которого должен был регулироваться законом об ипотеке. В его отсутствие к ипотеке применялись общие правила о залоге. Пункт третий статьи 334 Гражданского кодекса устанавливал, что залог возникает в силу договора. В статьях 335–337 ГК РФ определялся залогодатель, предмет залога, обеспечиваемое залогом требование. В статье 339 ГК РФ указывалось, что в договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Кроме того, договор о залоге должен быть заключен в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению. Гражданский кодекс, включив земельные участки в сферу залоговых правоотношений, не стал касаться особенностей земли. Пункты третий, четвертый статьи 340 ГК РФ ограничивались тем, что ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение; а также тем, что ипотека собственно земельного участка не распространяется на находящиеся или возводимые на нем объекты недвижимости, если в договоре не предусмотрено иное. К общим правилам о залоге в отсутствие ипотечного закона можно было отнести статьи 341, 342, 345, 346, п. 1 ст. 347, ст. 348–353, ст. 355 ГК РФ [6].

В июле 1998 г. вступил в действие закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», основная задача которого регулировать отношения, связанные с залогом. В главе 1 закреплялись основания возникновения ипотеки и механизм ее регулирования. Согласно 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. При этом имущество, на которое установлена ипотека, остается во владении и пользовании залогодателя. Статьей 2 определено, что ипотека устанавливается в обеспечении обяза-

тельства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе основанного на купле-продаже, аренде, подряде и другом договоре. В статье 5 конкретизированы объекты залога недвижимого имущества и закреплено, что по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК РФ, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 настоящего федерального закона, а именно: земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств. При этом здания, в том числе жилые дома и иные строения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки [7].

Тем самым Федеральным законом (ФЗ) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» фактически полностью исключены возможности ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей путем залога их земель.

Однако социальная потребность в кредитовании объясняло стремление субъектов РФ самостоятельно решать эту проблему. Так, например, в Самарской области 30 марта 1999 г. был принят закон «О залоге (ипотеке) земель сельскохозяйственного назначения», отменяющий по существу предписания ст. 63 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Но и в этом законе было записано, что он действует лишь до принятия ФЗ «О залоге земель сельскохозяйственного назначения» [8, с. 35].

Подписанный Президентом РФ 24 июля 2002 г. ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» должен был содействовать расширению сферы операций с землей. Но в ст. 7 закона официально закреплялось, что залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется только в соответствии с ФЗ от 16 июля 1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [9]. Тем самым правовая основа ипотечного кредитования сельского хозяйства была «заморожена».

Позже цели государственной сельхозполитики определились Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. «О развитии сельского хозяйства». Приоритетными из них являлись: создание для сельхозтоваропроизводителей равных условий получения доходов с субъектами хозяйствования других отраслей экономики; развитие конкурентоспособного и устойчивого сельскохозяйственного производства; формирование развитых агропродовольственных рынков; формирование материальной базы развития сельских территорий и достойных условий жизни сельского населения и др. К числу важнейших мер финансовой поддержки сельхозорганизаций относились льготное кредитование и страхование урожая сельхозкультур [10, с. 17]. Однако расширение государственной помощи за счет разработки механизма ипотечного долгосрочного кредитования под залог земли не предусматривалось и до настоящего времени остается открытым вопросом.

Таким образом, низкая эффективность производства сельскохозяйственной продукции и недостаточно рациональное использование ресурсного потенциала непосредственно связаны и с дефицитом капиталов долгосрочного характера. В этой связи одной из важнейших проблем экономики агропромышленного комплекса страны является привлечение финансовых

ресурсов в сферу сельскохозяйственного производства, в том числе путем ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения.

Список литературы

1. Могусев, В.Ф. Развитие залогового законодательства и возможность ипотеки земельных участков / В.Ф. Могусев // Юрид. мир. – 1999. – № 5–6. – С. 79–81.
2. О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР : указ Президента РФ от 27 дек. 1991 г. № 323 // Ведомости Съезда народ. депутатов РФ и Верховного Совета РФ. – 1992. – № 1. – 2 янв. – Ст. 53.
3. О залоге : закон РФ от 29 мая 1992 г. № 2872-1 // Рос. газ. – 1992. – 6 июня.
4. О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России : указ Президента РФ от 27 окт. 1993 г. // Собр. актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – № 44. – Ст. 4191.
5. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) // Рос. газ. – 1993. – 25 дек.
6. Гражданский кодекс РФ. Части первая, вторая и третья : офиц. текст. – М. : ТК Велби, 2005. – 448 с.
7. Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон от 16 июля 1998 г. // Собр. законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.
8. Иконицкая, И.А. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве / И.А. Иконицкая // Государство и право. – 2000. – № 7. – С. 33–37.
9. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон от 24 июля 2002 г. // Собр. законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.
10. Алтухов, А.И. Финансово-кредитные механизмы регулирования агропроизводства / А.И. Алтухов // Экономика сел. хоз-ва России. – 2007. – № 2. – С. 15–18.

Legal Bases of Mortgage Lending of Agricultural Land in Russia

S.A. Frolov

Tambov State Technical University, Tambov

Key words and phrases: agriculture; mortgage; pledge of land; Russian legislation.

Abstract: The paper studies the possibility of long-term mortgage of agricultural land. For this purpose the Russian legislation since the reforms of the nineties of the XX century has been examined.

© С.А. Фролов, 2012