

### 24. Правовое регулирование залога земельных участков

Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии со ст. 7 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями от 7 июля 2003 г.); также в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями от 9 ноября 2001 г., 11 февраля, 24 декабря 2002 г.). Данная норма также сформулирована в соответствии со ст. 334 ГК РФ. В ст. 5 «Закона об ипотеке» установлено, что по договору об ипотеке могут быть заложены любые земельные участки, за исключением земельных участков, 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.

В соответствии со ст. 334 ГК РФ ипотека — это залог недвижимого имущества. К недвижимому относится имущество, указанное в ч. 1 ст. 130 ГК.

Предметом ипотеки может быть земельный участок, границы которого определены в натуре и права на который зарегистрированы в порядке, установленном гражданским законодательством.

В ст. 2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ (с изменениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г.) установлено, что он определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, ее субъектам или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки.

Если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта (ст. 7 указанного Закона).

Целевое назначение кредита, выданного под залог земельного участка, устанавливается в кредитном договоре, т. е. кредитор предоставляет денежные средства на определенные цели, а заемщик обеспечивает возможность осуществления кредитором контроля за целевым использованием указанных средств.

В соответствии с гражданским законодательством РФ в качестве залогодателя может выступать собственник земельного участка. Кроме того, в соответствии со ст. 335 ГК залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо.

Законом об ипотеке подробно урегулирован весь порядок залога земель в том числе порядок обращения взыскания на заложенный земельный участок.

Также этот закон содержит перечень недвижимого имущества, на которое не может быть обращено взыскание иначе как по решению суда, среди которого нет земельных участков.

В соответствии со ст. 350 ГК реализация (продажа) заложенного имущества, на

которое обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законом не установлен иной порядок.

В соответствии со ст. 62 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве» (с изменениями от 24 декабря 2002 г., 10 января 2003 г.) торги недвижимым имуществом организуются и проводятся специализированными организациями, имеющими право совершать операции с недвижимостью, с которыми заключен соответствующий договор. Торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения специализированной организацией соответствующей заявки судебного пристава-исполнителя.