ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Кресникова Надежда Ивановна, д.э.н.,
вед. научн. сотр. Всероссийского института аграрных проблем и информатики имени А.А. Никонова Россельхозакадемии

Сельскохозяйственная земельная ипотека – это система обеспечения исполнения обязательств должников путем залога принадлежащих им на праве собственности участков из состава земель сельскохозяйственного назначения или прав аренды таких участков. Суть земельной ипотеки состоит в том, что кредитор (залогодержатель) может продать земельный участок или право его аренды, выступающие в качестве гарантии лица (залогодателя), предоставляющего их как залог займа, и обладает преимущественным по отношению к другим кредиторам правом на получение дохода от такой продажи.

Финансовые модели ипотеки (залога недвижимости) подразделяются в зависимости от способов рефинансирования выданных банком кредитов на одноуровневые и двухуровневые (классические). В соответствии с российским законодательством независимо от вида используемой модели ипотечного кредитования совершение сделки залога любого имущества, в том числе земельного участка или права его аренды, оформляется *договором об ипотеке*. Участники этого договора представлены, с одной стороны, собственником или арендатором земельного участка, выступающими залогодателями, а с другой – кредитной организацией (банком), выступающей залогодержателем. Считается, что нет заметного различия между земельным ипотечным кредитованием и кредитованием под залог иной недвижимости. Тем не менее договор об ипотеке сельскохозяйственной земельной собственности имеет свои особенности, связанные прежде всего с пространственными и качественными характеристиками земельного участка – системообразующего фактора такой собственности. Эти характеристики, учитывая долгосрочный период действия договора об ипотеке, могут меняться.

Пространственные составляющие определяются в процессе формирования земельного участка путем межевания (землеустройства), которое является важнейшим элементом инфраструктуры не только для совершения сделок земельной ипотеки, но и функционирования всего земельного рынка. Оптимальный состав качественных показателей сельскохозяйственных угодий с целью оценки их изменений от действий природных и техногенных факторов целесообразно устанавливать в соответствии с информацией о состоянии земельных участков, полученной в процессе государственных мониторинга и контроля в сфере использования и охраны земель. В частности, государственный земельный мониторинг охватывает все земли независимо от форм собственности, целевого назначения и характера использования. При его проведении самыми современными методами дистанционного зондирования, лабораторных исследований и прочими производится оценка состояния не только землепользования, угодий, но и отдельных полей, рабочих участков, а также процессов, связанных со снижением плодородия почв, с их загрязнением пестицидами, тяжелыми металлами, радионуклидами и другими токсичными веществами.

Обычно условия договора об ипотеке гарантируют погашение задолженности залогодателя перед залогодержателем. Обеспечиваемое сельскохозяйственной ипотекой обязательство упоминается с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В частности, такое обязательство может возникнуть в связи с договором купли-продажи (сельскохозяйственных животных, а также недвижимости, техники, оборудования и т. д.), улучшением или новым освоением сельскохозяйственных земельных участков, со строительством производственных сооружений. Во всех случаях когда обязательство, обеспечиваемое ипотекой, основано на каком-либо договоре, который принято считать основным договором, в соглашении об ипотеке указываются его стороны, дата и место заключения.

По основному договору следует определить должника (залогодателя), который выступает заказчиком или покупателем, и кредитора (залогодержателя), который выступает инвестором. В соглашении об ипотеке четко прописывается существо обязательств кредитора на предусмотренных в основном договоре условиях и суть обязательств должника. В соответствии с основным договором указывается срок исполнения должником своих обязательств, должны быть установлены требования относительно размера и выплаты кредитору неустойки в случае нарушения этого срока (неустойка выплачивается должником в виде штрафа). Устанавливается также срок просрочки, при котором кредитор вправе отказаться от исполнения обязательств по основному договору в одностороннем порядке (с предварительным, за определенное количество дней, письменным уведомлением об этом должника). В случае наступления указанного обстоятельства должник в течение установленного срока с момента получения уведомления о расторжении договора возвращает кредитору денежные средства в определенном размере.

Основной договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до определенного срока, а в случае одностороннего отказа кредитора от исполнения соглашения – до момента его расторжения в соответствии с установленными условиями. Залогодержатель имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к залогодателю, вытекающих из основного договора, из стоимости заложенного по договору об ипотеке имущества

(земельного участка или права его аренды) преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

В случае если залогодатель нарушит свои обязательства по основному договору, он должен будет уплатить залогодержателю следующие обеспеченные ипотекой суммы:

– основного долга полностью;

– неустойки (штрафа) при ненадлежащем исполнении залогодателем своих обязательств по основному договору;

– процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии с ответственностью за неисполнение денежного обязательства, установленной статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации;

– возмещения судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество (в данном случае на земельный участок или право его аренды);

– возмещения расходов по реализации заложенного земельного участка или права его аренды.

Требования залогодержателя обеспечиваются в том объеме, какой они будут иметь к моменту их удовлетворения за счет заложенной земельной собственности.

Таким образом, договор об ипотеке может иметь комплексный характер за счет интеграции условий основного договора и собственно соглашения об ипотеке.

Согласно Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (глава II) в договоре об ипотеке помимо существа, размера и срока исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, должны быть указаны предмет последней и его оценка.

Для описания предмета земельной ипотеки в договор необходимо включить следующие сведения:

– вид предмета залога (сельскохозяйственный земельный участок (массив) или право его аренды);

– местоположение границ земельного участка (массива), находящегося в собственности залогодателя, или, если предметом ипотеки является право земельной аренды, арендуемого им;

– площадь земельного участка или массива (собственного либо арендуемого);

– подтверждение права собственности и аренды данными, внесенными в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, соответствующими реквизитам Свидетельства о государственной регистрации такого права, а в случае ипотеки права аренды, реквизитам зарегистрированного надлежащим образом Договора земельной аренды;

– дополнительные данные, если они относятся к необходимым сведениям для идентификации предмета залога. (В частности, может быть представлен кадастровый номер земельного участка и дата его внесения в государственный кадастр недвижимости. В случае залога права аренды сельскохозяйственного земельного участка необходимо указать ее срок.)

Залоговая стоимость предмета ипотеки определяется по соглашению сторон. Установленная таким образом сумма фиксируется в ипотечном договоре.

При ипотеке любой недвижимости, включая земельный участок или право его аренды, к основному правомочию залогодателя относятся владение и пользование заложенным имуществом в соответствии с его назначением.

Что касается обязанностей заемщика-залогодателя, то они вытекают из внутреннего содержания самой ипотеки. В частности, залогодатель обязан нести расходы по содержанию в надлежащем состоянии и обеспечивать сохранность заложенного земельного участка, в том числе от стихийных бедствий. Он не должен совершать никаких действий, влекущих уменьшение его стоимости. В обязанности залогодателя входит уведомление залогодержателя о любой угрозе утраты или повреждения предмета ипотеки. Сведения, касающиеся изменения заложенного земельного участка, например, его конфигурации (разделить, отделить, выделить и т. д.) или посягательств на него третьих лиц, должны немедленно сообщаться залогодержателю. Залогодатель обязан получить согласие залогодержателя на отчуждение заложенного земельного участка третьим лицам.

Кроме того, залогодатель должен в письменной форме предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации ипотечного договора правах третьих лиц на предмет ипотеки (правах залога, аренды, сервитутах и других). В случае неисполнения этой обязанности залогодержатель вправе будет потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий соглашения.

Залогодержатель имеет право проверять состояние, условия содержания и использования заложенного имущества, а также требовать от залогодателя принятия мер, необходимых для его сохранения. Он вправе настаивать на досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства, если стоимость заложенного имущества уменьшилась вследствие повреждения. Поэтому в земельном ипотечном договоре необходимо отразить исходные качественные показатели сельскохозяйственных угодий, расположенных на соответствующем участке, негативные изменения которых могут привести к уменьшению его стоимости. Следует закрепить право залогодержателя производить регулярный осмотр заложенного земельного участка, в период, пока указанный договор действует.

Договор об ипотеке подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента ее совершения. Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу указанного договора, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя. Внесенные изменения в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривают исключение требования о нотариальном удостоверении договора об ипотеке, а также кредитного договора (договора займа) и иных договоров, содержащих обязательство, обеспеченное ипотекой. Однако согласно пункту 1 статьи 20 указанного Федерального закона государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, осуществляется на основании заявления *только одной* из сторон (залогодателя или залогодержателя). Расходы, связанные с государственной регистрацией ипотечного договора, внесением изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке, оплачиваются по договоренности сторон (либо за счет залогодателя, либо за счет залогодержателя, либо совместно в долях).

Как правило, зарегистрированный договор действует до полного исполнения залогодателем своих обязательств по основному договору. После этого стороны подают совместное заявление в соответствующий регистрирующий орган для погашения регистрационной записи об ипотеке. Так как договор об ипотеке сельскохозяйственного земельного участка или права аренды такого участка является долгосрочным договором, целесообразно предусмотреть возможность его изменения или прекращения по письменному соглашению сторон. Оформленные надлежащим образом дополнительными соглашениями сторон изменения и дополнения договора об ипотеке вносятся в соответствующую регистрационную запись.

В договоре об ипотеке земельного участка или права его аренды, который подписывается залогодателем и залогодержателем, должны быть указаны адреса и реквизиты сторон. К нему следует приложить копию межевого плана (чертежа границ) участка (как собственного, так и арендуемого), выданную территориальным отделом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту Российской Федерации или соответствующим органом кадастрового учета. Любые излишние сведения о земельном участке (выписки, справки и проч.) увеличивают транзакционные издержки залогодателя, поэтому нежелательны.

Все споры и разногласия, которые возникают между сторонами договора о сельскохозяйственной земельной ипотеке в процессе его исполнения, могут разрешаться путем переговоров. В случае если взаимоприемлемого решения найти не удастся, его принимает суд.

Данные положения, базирующиеся на нормах Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», могут быть положены в основу разработки типового договора об ипотеке земельной собственности.

Литература

1. Кресникова Н. И. Земельное ипотечное кредитование сельскохозяйственных товаропроизводителей // Вопросы экономики. – 2006. – № 9. – С. 138–148.

2. Кресникова Н. И. Ипотечное кредитование под залог земель сельскохозяйственного назначения // Деньги и кредит. – 2009. – № 4. – С. 25–37.

Назад в раздел

Поделиться...

© «Битрикс», 2001-2006