

Аминева Сумбуль Флюровна

студентка

Сафаров Владислав Раилевич

старший преподаватель

Сибайский институт (филиал) ФГБОУ ВО «Уфимский

университет науки и технологий»

г. Сибай, Республика Башкортостан

DOI 10.31483/r-139113

ИПОТЕКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

***Аннотация:** в статье рассматривается понятие ипотечного кредитования, а также характеристика земельной ипотеки, особенности ипотеки земельных участков и процентные ставки по ипотеке в Российской Федерации.*

***Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, земельный участок, особенности, процентная ставка.*

Для начала рассмотрим понятие ипотеки или ипотечного кредитования. Под ипотекой понимается заем, выдаваемый на приобретение недвижимого имущества. От обычного кредитования, отличается крупным размером суммы и длительным сроком выплаты.

Актуальность исследования заключается в изучении основных характеристик и особенностей ипотечного кредитования земельных участков, которые усложняются рядом проблем, осложняющих процесс получения и оплаты ипотеки.

Сроки ипотечного кредитования достигают до 30 лет, а сумма выдается примерно от 30 тысяч рублей. Ипотечное кредитование земельных участков регулируется такими законодательными актами как Земельный кодекс РФ и Федеральный закон об ипотеке.

Особенностью ипотечного кредита залогового участка является его цель, или объект залога. Под земельным участком понимается ограниченная площадь земной поверхности, которая обозначается принадлежностью к собственнику

или группе собственников. Границы земельного участка должны быть точно подсчитаны и зарегистрированы [1].

На схеме 1 представлена система земельного ипотечного кредитования.

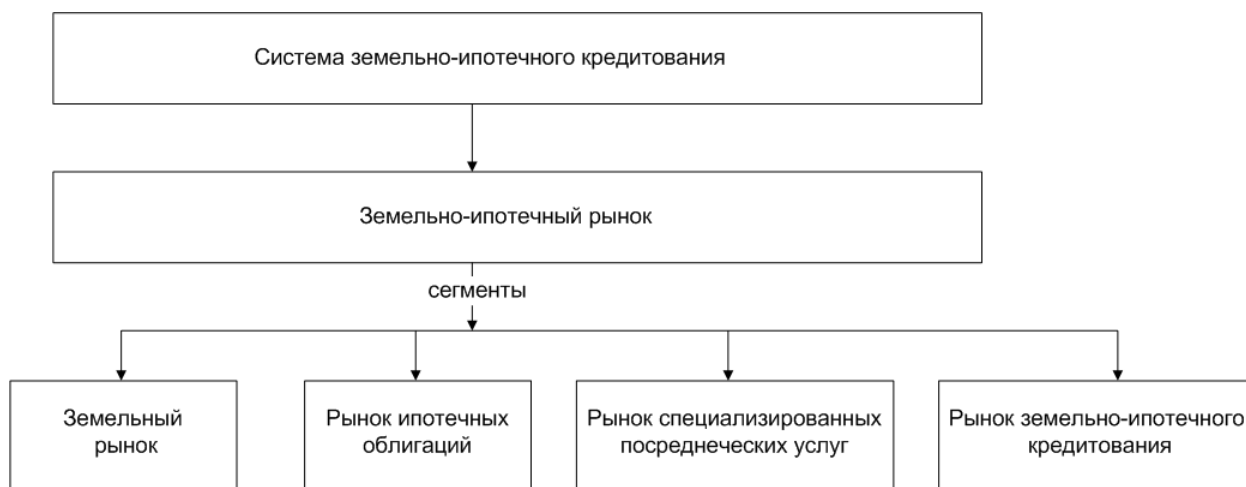


Рис. 1

Целью приобретения земельного участка может выступать все что угодно, как подстройка для жилья, для дачного участка, сада или иными приусадебными участками по желанию приобретателя [2].

Земельные участки облагаются как залог для кредитования, но к таким участкам относятся только оборото способные участки. Залог в качестве имущества обеспечивает осуществление требований по обязательствам.

Земельные участки, находящиеся в собственности муниципальной или государственной, не подлежат залоговому обложению. Также ипотечное кредитование земельного участка не допускается на участки с недостаточной минимальной площадью участка, то есть не меньше 6 соток и не больше 60 соток [3].

Также к требованиям ипотечного кредитования земельного участка относится приобретение недвижимого имущества на расстояние от банковской организации, выдающей ипотеку, а также рядом с инженерными коммуникациями и сетями.

Участниками ипотеки залоговых участков являются залогодержатель и залогодатель, которые составляют договор, где указывают все необходимые сведения о земельном участке. При наложении ареста в случае неосуществления требований договора и соблюдения законодательства, залогодатель сохраняет за

собой право владения участком. В качестве залогодержателя или кредитора выступают банки.

Заемщик обязан уведомить банк о всех задолженностях и ограничениях, наложенных на имущество.

Выплата ипотечного кредита осуществляется из расчет основного долга и ежемесячной процентной ставкой. Процентные ставки могут быть разные, в зависимости от местности, условий и особенностей социального и семейного положения граждан [4].

Так, самой низкой является сельская ипотека для некоторых категорий граждан, составляющая 3%. Средней ставкой является 12%, но может достигать и до 25–30% у банковских учреждений.

Среди проблем реализации ипотечного кредитования земельных участков, мы можем отметить следующие:

- высокие процентные ставки;
- сумма ежемесячной выплаты, которая может быть в 2–3 раза выше минимального прожиточного минимума;
- высокий уровень первоначального взноса, обычно около 20%;
- сложность в оценке недвижимости по рыночной стоимости;
- сложности в соблюдении всех требований законодательства;
- возможные непредвиденные обстоятельства, порча имущества и причинения вреда природными факторами. Данные условия не всегда регулируются законодательно, что влечет потери как залогодержателей, так и заемщиков [5].

Ипотечное кредитование земельных участков является одним из ключевых аспектов экономической стратегии государства, оказывающим значительное влияние на социально-экономическое положение граждан. Этот инструмент финансовой поддержки способствует не только расширению возможностей для приобретения недвижимости, но и напрямую влияет на общую стабильность и благосостояние населения страны. Важно подчеркнуть, что доступность ипотечных кредитов для покупки земельных участков открывает новые перспективы

для развития личного подсобного хозяйства, строительства жилых домов и создания комфортных условий для проживания семей, что в свою очередь, положительно сказывается на уровне жизни граждан.

В современных условиях, становится все сложнее оформить и получить ипотечное кредитование на участок, в связи с рядом трудностей. Основной особенностью данного типа кредитования является оформление залоговых обязательств по имуществу.

Таким образом, мы рассмотрели понятие ипотеки или ипотечного кредитования, а также отметили особенности ипотечного кредитования земельных участков, рассмотрели систему земельного кредитования и ряд проблем, связанных с условиями выплаты ипотеки.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 №136-ФЗ (ред. от 30 декабря 2021 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. №44. Ст. 4147; 2021. №27. Ст. 3947. Трибуна ученого. – 2022. – Вып. 1 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tribune-scientists.ru> 3
2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 №102-ФЗ (ред. от 30 апреля 2021 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – №29. – Ст. 3400; 2021. – №29. – Ст. 4512.
3. Волкова Н.А. Земельное право: учебник для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования / Н.А. Волкова, Н.Д. Амаглобели, А.В. Герасимов. – М.: Юнити-Дана, 2013. – 359 с.
4. Зырянов А.И. Понятие правового режима земельного участка как объекта права собственности граждан / А.И. Зырянов // Юридическая наука. – 2016. – №4. – С. 51–56. – EDN WWMWKB
5. Липски С.А. Земельное право / С.А. Липски. – М.: КноРус, 2017. – С. 344. – EDN YKNAAR