

Научная статья
 УДК/UDC 347.235
 DOI: 10.21779/2224-0241-2025-56-4-137-144

К вопросу об обязательственных правах на земельные участки: анализ судебной практики

5.1.3 — Частно-правовые (цивилистические) науки

Светлана Вячеславовна Соколова

Восточно-Сибирский филиал РГУП им. В.М. Лебедева, г. Иркутск, Российская Федерация
 svetlanasokolova-65@mail.ru

Аннотация. Исследуются вопросы об обязательных правах на земельные участки, затронут такой вопрос, как аренда земельного участка, где договор аренды земельного участка, а точнее имущественный найм, представляет собой передачу имущества во владение или пользование за определенную плату согласно договору аренды от арендодателя, арендатору (нанимателю), который за плату аренды имущества будет извлекать доходы. Отмечается, что аренда является самой распространенной формой пользования землей. Автор приходит к выводу о том, что с залогом земельных участков на сегодняшний день связано множество проблем: заключение долгосрочных договоров стало экономически нецелесообразно для кредитных организаций; закон не берет в расчет, что право использования земельного участка по целевому назначению является не только правом, но одновременно и обязанностью землепользователя, игнорируя ряд значительных элементов правового режима земель. Проведен анализ материалов судебной практики по основаниям и правовым последствиям, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, по спору о признании незаконным решения об отказе в предоставлении земельного участка для ведения садоводства и так далее. Решение вышеизложенных проблем видится во внесении соответствующих изменений и дополнений в действующее законодательство.

Ключевые слова: земельный участок, аренда, государственная регистрация, пользование, залог, ипотека, судебная практика, правовой режим земель, оспаривание судебного решения

Для цитирования: Соколова С.В. К вопросу об обязательственных правах на земельные участки: анализ судебной практики // Юридический вестник ДГУ. 2025. Т. 56, № 4 (76). С. 137–144. DOI: 10.21779/2224-0241-2025-56-4-137-144

Original article

On the issue of obligatory rights to land plots: an analysis of judicial practice

5.1.3 — Private law (civil) sciences

Svetlana V. Sokolova

East Siberian Branch of the Lebedev Russian State University of Justice, Irkutsk, Russian Federation
 svetlanasokolova-65@mail.ru

Abstract. The issues of mandatory rights to land plots are being investigated, such an issue as the lease of a land plot is raised, where the lease of a land plot, or rather a property lease, is the transfer of property to ownership or use for a fee according to the lease agreement from the lessor, to the lessee (tenant) who, for the rent of the property, will benefit and income. It is noted that rent is the most common form of land use. The author concludes that there are many problems associated with the pledge of land plots: it has become economically impractical for credit institutions to enter into long-term contracts; the law does not take into account that the right to use a land plot for its intended purpose is not only a right, but also an obligation of the land user, ignoring a number of significant elements of the legal regime of land. The author analyzes court practice materials on the grounds and legal aspects of land plots. The analysis of the materials of judicial practice on the grounds and legal consequences related to the contesting of the refusal to carry out cadastral registration, on the dispute on recognition by illegal decision to refuse to provide a land plot for gardening and so on. The solution to the above problems is seen in making appropriate changes and additions to the current legislation.

Keywords: land plot, lease, state registration, use, pledge, mortgage, judicial practice, legal regime of land, challenge of a court decision

For citation: Sokolova S.V. On the issue of obligatory rights to land plots: an analysis of judicial practice. *Yuridicheskii vestnik DGU* = *Law Herald of DSU*, 2025, vol. 56, no. 4 (76), pp. 137–144. DOI: 10.21779/2224-0241-2025-56-4-137-144. (In Russ.).

Исследуя вопрос об обязательных правах на земельные участки, необходимо затронуть такой вопрос, как аренда земельного участка, где договор аренды земельного участка, а точнее имущественный найм, представляет собой передачу имущества во владение или пользование за определенную плату

согласно договору аренды от арендодателя, арендатору (нанимателю), который за плату аренды имущества будет получать доход. Аренда является самой распространенной формой пользования землей.

В науке определены следующие причины передачи имущества во временное пользование:

- отсутствие нуждемости собственника в использовании имущества в данный момент, а для его отчуждения нет предпосылок, так как в дальнейшем данное имущество может ему понадобиться;

- временное пользование данным имуществом арендатором, который не имеет возможности или желания приобрести арендованное имущество в собственность;

- длительное или постоянное пользование имуществом, и, несмотря на это, приобретение его в собственность нецелесообразно или неосуществимо [4, с. 834].

В отношении аренды земельных участков, как правило, имеет место третья ситуация.

На основании ст. 39.8 Земельного кодекса РФ¹ (далее – ЗК РФ) об особенностях договора аренды надо отметить следующее.

Условия данного договора регламентируются гражданским и земельным законодательством, иными федеральными законами, государственная или муниципальная собственность должна предусматривать проведение работ по рекультивации земельного участка, в пределах водного объекта обеспечивается свободный доступ граждан к водной акватории и ее береговой полосе, учитывается рекреационная зона, за исключением случаев, если доступ к объекту ограничен федеральным законом, снос самовольной постройки и приведение земельного участка в первоначальное состояние, строгое соблюдение документации по планировке территории. Также при заключении договора аренды, согласно данной статье, должны соблюдаться сроки владения земельным участком под определенные объекты строительства и установленная обязательная арендная плата.

Рассматривая ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)² при заключении договора аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В отношении земли пользование ею без владения неосуществимо, поэтому арендатор владеет и пользуется полученным в аренду земельным участком. При этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате

использования земельного участка в соответствии с договором, считаются его собственностью (это может быть, к примеру, выращенная сельскохозяйственная продукция, доходы от организации на арендованном участке платной автостоянки и т.д.). Арендатор имеет также отдельные права по распоряжению арендованным земельным участком: может сдать его, например, в субаренду, о чем будет сказано ниже.

Земельная аренда в большинстве случаев имеет длительный характер, связывающий собственника земельного участка и его арендатора, и законодательно применяется государственная регистрация договора согласно п. 2 ст. 609 ГК РФ. Но для лиц, имеющих иностранное гражданство, есть ограничение, так они не могут арендовать земельные участки, расположенные в приграничной зоне [6, с. 210] (перечень данных зон установлен Президентом РФ в соответствии с Федеральным законом «О государственной границе РФ»³ и особых территориях России», например, приграничные территории республики Алтай).

Правом быть арендодателем обладают собственники земельных участков, а также лица, уполномоченные законом или собственником (ст. 22 ЗК РФ, ст. 608 ГК РФ) [2, с. 44]. Арендатор земельного участка (за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков) вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договор аренды не предусматривает иные условия. В данных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка (за исключением передачи арендных прав в залог). При этом заключения нового договора аренды земельного участка не требуется (п. 5 ст. 22 ЗК РФ).

Арендатор земельного участка (за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков) имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления (п. 6 ст. 22 ЗК РФ) [7, с. 45].

Заключенный договор аренды устанавливает обязательства по передаче имущества и является консенсуальным, возмездным, двусторонним, си-

¹ Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 18 марта 2020 г.) // Российская газета. 2001. № 211-212.

² Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Российская газета. 1996. 6, 7, 8 февраля.

³ О Государственной границе Российской Федерации: закон РФ от 1 апреля 1993 г. № 4730-1 // Российская газета. 1993. 4 мая

наллагматическим, обеспечивающим передачу имущества во временное пользование.

В договоре аренды предусматриваются все данные о земельном участке: место расположения участка с кадастровыми данными и планом участка, а также срок аренды и арендная плата – это существенные условия данного договора, хотя срок может быть и не определен, то есть бессрочный. Опять же отсутствие установленного периода пользования противоречит существу аренды, ведь арендатор переходит, таким образом, в разряд вечных пользователей, а арендодатель приобретает возможность расторжения договора по собственному желанию, уведомив другую сторону за три месяца о расторжении договора.

В науке существует множество классификаций договоров аренды. Так, по срокам договор аренды может быть:

- краткосрочный (менее 5 лет);
- долгосрочный (более 5 лет), где у арендатора имеется возможность передать землю в субаренду третьим лицам без оповещения землевладельца;
- заключенный на неопределенный срок, когда не предусмотрены сроки, т.е. отсутствует точная дата истечения арендного периода.

Из содержания ст. 610 ГК РФ можно выявить максимальный срок (предельный – 49 лет), применимый к отдельным видам аренды, например, к сельскохозяйственным землям.

В зависимости от целей заключения договора аренды (освоение территории в целях строительства, производство сельхозпродукции и т.д.) договоры аренды земельного участка делят на следующие:

- 1) для производства сельхозпродукции;
- 2) под жилищное строительство;
- 3) с возможностью субаренды и т.д.

В связи с тем, что аренда земли всегда имеет длительный характер между арендодателем и арендатором, законодатель согласно ст. 609 ГК РФ признал необходимость государственной регистрации, которая будет обеспечивать строгий правовой режим недвижимости. Согласно ст. 26 Земельного кодекса такие договоры тоже подлежат государственной регистрации при условии, если они заключаются более чем на 1 год. Исходя из вышеизложенного, краткосрочные договоры аренды не подлежат государственной регистрации, в отличие от долгосрочных. Однако правовые последствия возникают уже из заключенного договора еще до регистрации, что подтверждает судебная практика¹. Так, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации разъяснил, что сторона договора, не прошедшего необходимую государственную

регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность. По смыслу ст. 164, 165 ГК РФ, п. 3 ст. 433 ГК РФ, п. 2 ст. 651 ГК РФ государственная регистрация договора осуществляется в целях создания возможности для заинтересованных третьих лиц знать о долгосрочной аренде.

Однако этим правовое значение государственной регистрации договора аренды земельного участка не исчерпывается, поскольку она имеет существенное значение для третьих лиц, легитимизируя сделку, но не для сторон обязательства.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета², Президиум Верховного Суда Российской Федерации в обзоре судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 30 ноября 2016 г. (далее – Обзор №7), указал, что в отношении кадастровых сведений, которые носят временный характер, ч. 7 ст. 72 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»³ содержит правило о сохранении временного характера сведений государственного кадастра недвижимости об образованных объектах недвижимости лишь до момента государственной регистрации права на такой объект недвижимости либо до момента государственной регистрации аренды, если объектом недвижимости является земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, государственная регистрация договора аренды на земельный участок фактически сохраняет его существование как объекта гражданских правоотношений.

В подтверждение данной позиции Президиум Верховного Суда Российской Федерации вынес ряд решений. В одном из них (п. 23 Обзора №7) администрацией оспаривалось решение органа кадастрового учета об исключении временных сведений о земельном участке, в отношении которого был заключен договор аренды сроком на 3 года, но договор не был зарегистрирован. Заявитель полагал, что наличие заключенного договора аренды не допускает аннулирования сведений государственного кадастра недвижимости о земельном участке. Однако арбитражный суд округа указал, что наличие незарегистрированного договора аренды земельного участка не исключает применения положений статей 24, 25 Федерального закона «О госу-

¹ Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25 февр. 2014 г. № 165 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.

² Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета: информационное письмо Верховного Суда РФ от 30 ноября 2016 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 7.

³ О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 25 мая 2020 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru). 14 июля 2015 г.

дарственном кадастре недвижимости»¹. Аннулирование временных сведений обусловлено установлением факта отсутствия государственной регистрации прав на такой земельный участок или договора аренды. Данные нормы закона не содержат каких-либо исключений и оговорок в их применении.

В другом споре (п. 24 Обзора №7) управление земельных ресурсов обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения органа кадастрового учета об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений в отношении земельного участка, в отношении которого не было зарегистрировано ни право собственности, ни договор аренды. При этом управление ссылалось на то, что спорный земельный участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена, распоряжение таким земельным участком может осуществляться без государственной регистрации вещных прав на них. Суды оставили заявление без удовлетворения, указав, что отсутствие необходимости государственной регистрации права собственности на земельный участок для целей распоряжения им, а также совершение с этим участком сделки, не подлежащей государственной регистрации, не означают, что на такой земельный участок не распространяются требования о порядке осуществления государственного кадастрового учета земельных участков.

С учетом тенденции развития нанотехнологий и искусственного интеллекта, а также применения космических и аэросъемок, в настоящее время имеется такая возможность защиты своих прав на земельные участки, как космосъемка, которой можно воспользоваться при судебных спорах. Такие съемки и аналитические отчеты в конечном случае обеспечат доказательственную базу при отстаивании прав в суде, например, определение даты застройки сооружений, выявление нарушения границ и условий землепользования, незаконная деятельность и многое другое.

К примеру, чтобы выявить факт нарушения аренды земельного участка, использования его по назначению, архивные космические снимки покажут нарушения лесного покрова или возведение построек и вырубку леса, а в отчете будет также предоставлен оцененный ущерб от неправомерных действий. Снимки и заключения помогут как физическим, так и юридическим лицам, правоохранительным органам, экологическим правозащитникам и правозащитным организациям.

Особого внимания заслуживает право безвозмездного пользования земельным участком, то есть временная передача земельного надела граж-

данам или организациям без взимания оплаты, рассматриваемая как разновидность права на владение наделом. Понятие безвозмездного пользование земель определяется в статье 24 ЗК РФ, статья 689 ГК РФ регулирует договор безвозмездного пользования [3, с. 56].

В российском законодательстве в безвозмездное пользование могут передаваться государственные и муниципальные земельные участки по следующим основаниям:

1) гражданским и юридическим лицам – на основании административного акта исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, обладающего правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах своей компетенции на срок не более 1 года;

2) организациям – как служебные наделы на срок заключенного трудового договора между организацией и работником на основании заявления работника;

3) религиозным организациям – для размещения зданий и сооружений благотворительного назначения сроком до 10 лет. Компетенцией предоставления таких земель наделены государственные или муниципальные органы на правах собственника земельного надела. Основанием предоставления будет являться административный акт;

4) лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости на основе заказа, размещенного в соответствии с федеральным законом, предоставляется земля, которая находится в государственной или муниципальной собственности;

5) предоставление земель гражданам и юридическим лицам, находящимся в государственной или муниципальной собственности в случаях, предусмотренных Лесным кодексом РФ. Данное основание было введено Федеральным законом от 14 марта 2009 г. № 32-ФЗ.² В соответствии с лесным законодательством³ таким правом могут пользоваться и граждане, и юридические лица;

6) гражданам выделяются земельные участки для строительства под индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС), а также ведения личного подсобного хозяйства (не более чем на 6 лет), для садоводства и огородничества некоммерческие товарищества могут получить земельный надел сроком не более чем на 5 лет; здесь следует отметить, что согласно данной статье товарищество должно

¹ О государственном кадастре недвижимости: федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 1 января 2012 г.) // Российская газета. 2007. №165.

² О внесении изменений в Лесной кодекс Российской Федерации и отдельное законодательство Российской Федерации: федеральный закон от 14 марта 2009 г. №32-ФЗ // Российская газета. 2009. №45.

³ Лесной кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 4 декабря 2006 г. № 200 -ФЗ (ред. от 24 апреля 2025 г.) // Российская газета. 2006. № 277.

обеспечить подготовку на выделенном им земельном наделе путем межевания территории, а также проведения всех кадастровых работ для образования земельных участков согласно проекту межевания. Площадь земельного надела должна соответствовать сумме площади земельных участков для членов данного товарищества и не должна превышать допустимые нормы согласно ст. 39.10 ЗК РФ.

Итак, право безвозмездного пользования земельным участком является обязательственной стороной гражданско-правовых сделок, объектом которых служит участок земли. Передающая на срочные нужды определенную территорию (земельный участок) сторона (собственник) другой стороне (получателю), в отличие от арендных отношений, не требует оплаты от обязанной стороны деньгами или в натуре, здесь действует безвозмездный принцип, а ссудополучатель, в свою очередь, возвращает данный участок в установленный договором срок в том же виде и состоянии [15, с. 57]. Правила о договоре ссуды оговорены в ст. 689–701 главы 36 ГК РФ.

Как и аренда, данный договор на право безвозмездного пользования имуществом относится к группе договоров, направленных на эксплуатацию данного земельного надела и на извлечение из него полезных свойств [5, с. 18].

Отметим, что таким правом (передавать в безвозмездное пользование земельные участки) могут обладать собственники, но если в качестве субъекта такого права выступает коммерческая организация, то она не вправе передавать данные объекты своим учредителям или органам юридического лица [9, с. 71], а сам договор подлежит государственной регистрации, только если заключен на срок свыше года¹. Следуют учитывать, что на владельцев возложена обязанность поддерживать земельный участок в надлежащем состоянии и в соответствии с целевым назначением земли, не допуская деградации земельного надела.

В договоре прописывается сведения о сторонах сделки, вписываются сведения о земельном участке, передаваемом на безвозмездное пользование, а именно [8, с. 45]: кадастровый номер, местоположение надела, размер, разрешенный вид пользования и категория земель, при отсутствии какого-либо пункта, соглашение будет недействительным. Следует отметить, что договор этот имеет двустороннюю силу, и получатель не может передавать земельный участок третьим лицам в пользование, данным правом обладает только собственник данного участка. Также в договоре прописываются права и обязанности получателя.

Рассмотрим анализ судебной практики на примере определения Верховного Суда Российской Федерации в 2016 году² на решение арбитражного суда и апелляционного постановления по иску дачного некоммерческого товарищества «Бердь» о признании незаконного решения об отказе в предоставлении земельного участка и обязанности устранить допущенные нарушения прав путем предоставления ему в безвозмездное пользование земельного участка площадью 249994 кв. м из категории земель «сельхозназначения» с разрешенным использованием «для садоводства некоммерческого товарищества». Решением арбитражного и апелляционного суда заявленные требования удовлетворены полностью, в Кассационной жалобе была просьба отменить судебные акты и отказать в удовлетворении требований товарищества «Бердь» ввиду нарушения судами норм материального права, а также норм процессуального права при определении подсудности данного спора. Из дела следует, что товарищество «Бердь» обратилось с заявлением о предоставлении земельного надела в безвозмездное пользование сроком на 5 лет для размещения садоводства, ему было отказано в связи с тем, что на земельном участке незаконно возведены объекты недвижимости и объекты инфраструктуры, а именно дороги, системы электроснабжения.

Судом установлено, что удовлетворяя требования товарищества, нижестоящие суды пришли к выводу, что на предоставленном ранее сельсоветом земельном участке, используемом товариществом «Бердь», не завершены правоотношения по не зависящим от заявителя причинам. Данный земельный участок фактически используется с 2006 года по настоящее время с видом разрешенного использования, при этом товариществом были предприняты неоднократные попытки завершить оформление правоотношений по использованию земли. В течение этого времени должны были быть оформлены права на земельные участки непосредственно членов товарищества, в результате чего процедура предоставления земельного участка для ведения садоводства можно будет признать завершенной, а права граждан на получение земельных участков в целях ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества реализованными. Перечисленные в ст. 27 ЗК РФ отказы в предоставлении земельного участка товариществу не установлены, поэтому суд посчитал нарушенными права заявителя.

Что касается залога земельного участка (ипотека) – это, прежде всего, залог недвижимого имущества, который устанавливает обязательственные отношения между залогодержателем и залогодателем на основании договора об ипотеке, кредитного дого-

¹ О кадастровом учете земельных участков, предоставленных в аренду до одного года: письмо Роснедвижимости от 16 июля 2008 г. №ВК/3095 [Электронный ресурс]. Кодификация РФ. – URL: https://rulaws.ru/acts/Pismo-Rosnedvizhimosti-ot-16.07.2008-N-VK_3095/ (дата обращения: 24.05.2025).

² Дело № 304-КГ16-4719 от 31 мая 2016 г. [Электронный ресурс]. Доступ с сайта «Юристъ». URL https://dogovor-urist.ru/судебная_практика/дело/304-кг16-4719 (дата обращения: 16.01.2025).

вора, договора займа, или соглашения между сторонами и так далее. Она обеспечивает уплату основной суммы, а также процентов, например, за пользование кредитом, возмещение убытков в виде пени или штрафов за неисполнение или просрочки платежа, взыскание и реализация заложенного имущества¹.

По договору об ипотеке объектом может выступать зарегистрированное недвижимое имущество, в том числе земельные участки. Они могут быть объектом ипотеки, если соответствующие земли не исключены из гражданского оборота или не ограничены в нем, а субъектами обязательства – банк и клиент.

Земельная ипотека в России сверхнеобходима [10, с. 10], она влечет за собой привлечение в агропромышленное производство внебюджетного финансирования, инвестирование в сельское хозяйство, возможность получения сельхозпроизводителями дешевых и долгосрочных кредитов, эффективное развитие села, вовлечение в оборот сельскохозяйственных земель и увеличение их стоимости за счет оборотоспособности, укрепление и развитие кредитно-финансовой системы.

Ипотека на земельные участки возможна, но получить ее в банке сложнее, чем ипотечное кредитование, например, на квартиру, у банка имеются риски по ликвидности данного земельного участка, так как продажа земли происходит медленнее, чем продажа квартиры, да и оценочная стоимость земельного участка свободного или с возведенными сооружениями тоже может быть недостоверной, и для этого в сравнение берутся земельные участки по аналогии, в связи с чем банк старается минимизировать свои риски и значительную часть риска перекладывает на заемщика.

Кроме того, залог земельных участков имеет ряд ограничений. Арендатор может отдать в залог земельный участок только с согласия собственника и то с учетом срока договора аренды, если же арендованный участок находится в собственности государственного органа с арендатором более 5 лет, то залог допускается без согласования с собственником, но с обязательным его уведомлением о залоге.

При долевой собственности земельного участка ипотека устанавливается только на выделенный участок в натуре, а если на участке возведены здания или сооружения, то ипотека распространяется и на участок, и на сооружение.

Преимущество земли в залоге – это постоянное местонахождение земельного участка, повышающая его стоимость, нахождение земельного участка в пользовании и владении залогодателя с возможностью его эксплуатации и получения доходов и возможностью реализации полученной продукции. Немаловажный фактор – закладные и ценные ипотечные бумаги на земельный участок

сельскохозяйственного назначения – привлекает значительный свободный капитал.

Согласно Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) по договору о залоге недвижимого имущества (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.

Важно отметить, что Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ были внесены изменения в п. 4 ст. 340 ГК РФ, в соответствии с которыми при ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие. При наличии в договоре такого условия залогодатель в случае обращения взыскания на заложенный земельный участок сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той его частью, которая необходима для использования здания или сооружения в соответствии с его назначением. Условия пользования этой частью участка определяются соглашением залогодателя с залогодержателем, а в случае спора – судом.

Если ипотека установлена на земельный участок, на котором находится здание, сооружение, принадлежащее не залогодателью, а другому лицу, при обращении залогодержателем взыскания на этот участок и его реализации к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого участка имел залогодатель.

Если возведение залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения влечет или может повлечь ухудшение обеспечения предоставленного залогодержателю ипотекой этого земельного участка, залогодержатель вправе (вне зависимости от того, осуществлялось такое возведение с согласия или без согласия залогодержателя) в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ потребовать изменения договора об ипотеке, в том числе, если это необходимо, путем распространения ипотеки (установления ипотеки) на возведенное здание или сооружение [12, с. 96].

Анализируя вышеизложенное, можно сделать следующий вывод:

В случае отсутствия у собственника необходимости в настоящее время пользоваться своим земельным участком, он может передать его в пользование другим лицам по договору аренды, по праву безвозмездного пользования либо по залогу, также по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за пла-

¹ Об ипотеке (залоге недвижимости): федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) // Российская газета. 1998. № 137.

ту во временное владение и пользование или во временное пользование в отношении земли, пользование которой без владения неосуществимо, поэтому арендатор владеет и пользуется полученным в аренду земельным участком.

Залог – это установление обязательственных отношений между залогодержателем и залогодателем на основании договора об ипотеке, кредитного договора, договора займа или соглашения между сторонами и так далее. Преимущество земли как объекта залога – это постоянство местонахождения земельного участка, непрерывное повышение его стоимости, нахождение земельного участка в пользовании и владении залогодателя с возможностью его эксплуатации и получения доходов и реализации полученной продукции.

Таким образом, с залогом земельных участков на сегодняшний день связано множество проблем: заключение долгосрочных договоров стало экономически нецелесообразным для кредитных организаций; в законе не берется в расчет, что право использования земельного участка по целевому назначению является не только правом, но одновременно и обязанностью землепользователя, игнорируется ряд значительных элементов правового режима земель [14, с. 897]. Решение данных проблем видится во внесении соответствующих изменений и дополнений в действующее законодательство.

Для передачи земельного участка в безвозмездное пользование обязательным условием станет финансирование строительства, полностью осуществляемое за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета.

В заключение необходимо отметить, что земельным участком является часть поверхности зем-

ли, имеющая свою фиксированную границу, отраженную на планах и вынесенную в натуру, установленную площадь, которая определяется путем «выноса в натуру», закрепленное месторасположение, правовой статус которой включает в себя целевое назначение и разрешенное использование, форму законного владения и другие характеристики [11].

При этом важно иметь в виду то, что «земля» и «земельный участок» не тождественные понятия, так как термин «земля» шире понятия «земельный участок». Каждый земельный участок находится в чьей-то собственности; право собственности является субъективным правом и обеспечивает собственнику возможность владения [13], пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом по собственному усмотрению и совершать любые законные действия с имуществом [7, с. 56]. Однако при этом следует иметь в виду, что существует и ряд ограничений прав на земельные участки, даже в том случае, когда зарегистрировано право собственности.

Существует несколько форм собственности на земельные участки, к которым относятся государственная, частная, муниципальная и иные формы собственности. Регулирование форм собственности не связано с жесткими временными, территориальными и иными критериями. Это свидетельствует о том, что институт права собственности на землю еще не достиг своего полноценного развития. При этом важно отметить, что все формы собственности на землю охраняются законодателем равным образом, а количество рассматриваемых судебных споров касательно земельных участков по всевозможным аспектам обусловлено тем, что судебный контроль по данной категории дел находится на стадии развития и совершенствования.

Список источников

1. Андреев Ю. Н. Ограничения в гражданском праве России. СПб: Юридический центр Пресс, 2011. 380 с.
2. Батычко В. Т. Земельное право в вопросах и ответах. Таганрог: ТГИ ЮФУ, 2007. 125с.
3. Бутовецкий А. И., Ковалева Е. Л. Новое в земельном законодательстве // Журнал Высшей школы экономики. 2014. №3. С. 56–59.
4. Иоффе О.С. Избранные труды: в 4-х томах. Т. 3. СПб.: Юрид. центр Пресс, 2004. 837с.
5. Кабалкин А. Ю. Договор безвозмездного пользования // Российская юстиция. 1997. № 10. С. 18-24.
6. Кадимова М. Ш., Сеидов П. М. О некоторых вопросах разграничения государственной собственности на землю // Успехи современной науки. 2016. № 4. С. 210–218.
7. Кассо Л. Здание на чужой земле. Москва, 1995. 48 с.
8. Криволапова Л. В., Герасимова Н. С. Договор аренды земельного участка // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. 2004. № 1. С. 45–49.
9. Курова Н. Н., Кызыуров М. С. Правовая природа ограниченных вещных прав на землю // Северо-Кавказский юридический вестник. 2016. № 4. С. 71–77.
10. Максимкина Ю. А. Особенности земельного участка как предмета залога при заключении договора ипотечного кредитования // Юридический факт. 2016. № 1. С. 10–17.
11. Неделимость земельного участка [Электронный ресурс] // Isfic.Info. URL: <https://ros-nasledstvo.ru/nedelimyj-zemelnyj-uchastok/> (дата обращения: 16.06.2025).
12. Павельева Е. А., Фролкина К. А. Некоторые аспекты договорного регулирования земельно-ипотечных отношений в законодательстве Российской Федерации в судебной практике // Юридический факт. 2016. № 1. С. 96–101.
13. Поземельная собственность [Электронный ресурс] // Isfic.Info. URL: http://russiahistory.ru/zemelnyie_vladieniya_v_drevney_rusi/ (дата обращения: 16.01.2025).

14. *Раджабов И. Р.* Актуальные проблемы правового регулирования залога земельных участков // Электронный вестник Ростовского социально-экономического института. 2015. № 3-4. С. 897–899.
15. *Чашин К. В.* Безвозмездное пользование земельным участком. Москва: Юридическая энциклопедия «МИП», 2015. 392 с.

References

1. Andreev YU. N. *Ogranicheniya v grazhdanskom prave Rossii* [Restrictions in the civil law of Russia]. St. Petersburg: Yuridicheskii tsentr Press Publ., 2011, 380 p. (In Russ.).
2. Batychko V. T. *Zemel'noe pravo v voprosakh i otvetakh* [Land law in questions and answers]. Taganrog: TGI YUFU Publ., 2007, 125 p. (In Russ.).
3. Butovetskii A. I., Kovaleva E. L. *Novoe v zemel'nom zakonodatel'stve* [New in land legislation], *Zhurnal Vysshei shkoly ekonomiki* [Journal of Higher School of Economics], 2014, no. 3, pp. 56–59. (In Russ.).
4. Ioffe O.S. *Izbrannye Trudy* [Selected works]: in 4 volumes. Vol. 3. St. Petersburg: Yurid. tsentr Press Publ., 2004, 837 p. (In Russ.).
5. Kabalkin A. Yu. *Dogovor bezvozmeznogo pol'zovaniya* [Contract of gratuitous use], *Rossiiskaya yustitsiya* [Russian Justice], 1997, no. 10, pp. 18–24. (In Russ.).
6. Kadimova M. SH., Seidov P. M. *O nekotorykh voprosakh razgranicheniya gosudarstvennoi sobstvennosti na zemlyu* [On some issues of differentiation of state ownership of land], *Uspekhi sovremennoi nauki* [Successes of modern science], 2016, no. 4, pp. 210–218. (In Russ.).
7. Kasso L. *Zdanie na chuzhoi zemle* [Building on a foreign land]. Moscow, 1995, 48 p. (In Russ.).
8. Krivolapova L. V., Gerasimova N. S. *Dogovor arendy zemel'nogo uchastka* [Land lease agreement], *Izvestiya Orenburgskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta* [Proceedings of the Orenburg State Agrarian University], 2004, no. 1, pp. 45–49. (In Russ.).
9. Kurova N. N., Kyz'yurov M. S. *Pravovaya priroda ogranichennykh veshchnykh prav na zemlyu* [The legal nature of limited property rights to land], *Severo-Kavkazskii yuridicheskii vestnik*, 2016, no. 4, pp. 71–77. (In Russ.).
10. Maksimkina Yu. A. *Osobennosti zemel'nogo uchastka kak predmeta zalog pri zaklyuchenii dogovora ipotechnogo kreditovaniya* [Features of a land plot as a collateral subject at the conclusion of a mortgage loan agreement], *Yuridicheskii fakt* [Legal fact], 2016, no. 1, pp. 10–17. (In Russ.).
11. *Nedelimost' zemel'nogo uchastka* [Indivisibility of a land plot], Isfic.Info. (In Russ.). Available at: <https://ros-nasledstvo.ru/nedelimyj-zemelnyj-uchastok/> (accessed 16.06.2025).
12. Pavel'eva E. A., Frolkina K. A. *Nekotorye aspekty dogovornogo regulirovaniya zemel'no-ipotechnykh otnoshenii v zakonodatel'stve Rossiiskoi Federatsii v sudebnoi praktike* [Some aspects of contractual regulation of land and mortgage relations in the legislation of the Russian Federation in judicial practice], *Yuridicheskii fakt* [Legal fact], 2016, no. 1, pp. 96–101. (In Russ.).
13. *Pozemel'naya sobstvennost'* [Land ownership], Isfic.Info. (In Russ.). Available at: http://russiahistory.ru/zemelnyie_vladieniya_v_drevney_rusi/ (accessed 16.01.2025).
14. *Radzhabov I. R.* Aktual'nye problemy pravovogo regulirovaniya zalog zemel'nykh uchastkov [Actual problems of legal regulation of land pledge], *Elektronnyi vestnik Rostovskogo sotsial'no-ekonomicheskogo instituta* [Electronic Bulletin of the Rostov Socio-Economic Institute], 2015, no. 3-4, pp. 897–899. (In Russ.).
15. *Chashin K. V.* *Bezvozmezdnoe pol'zovanie zemel'nym uchastkom* [Gratuitous use of a land plot]. Moscow: MIP Law Encyclopedia Publ., 2015, 392 p. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Соколова Светлана Вячеславовна, старший преподаватель, Восточно-Сибирский филиал Российского государственного университета Правосудия им. В.М. Лебедева, г. Иркутск, Российская Федерация. E-mail: svetlanasokolova-65@mail.ru

Поступила в редакцию 02.10.2025 г.; одобрена после рецензирования 07.11.2025 г.; принята к публикации 28.11.2025 г.

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Sokolova Svetlana Vyacheslavovna, Senior Lecturer, East Siberian Branch of the Lebedev Russian State University of Justice, Irkutsk, Russian Federation. E-mail: svetlanasokolova-65@mail.ru

Received 02.10.2025; approved after reviewing 07.11.2025; accepted for publication 28.11.2025