

**Репина Елизавета Игоревна,**  
Студент 4 курса юридического института,  
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет», Россия, Белгород

Научный руководитель:  
**Митякина Надежда Михайловна,**  
к.ю.н., доцент, Доцент кафедры трудового и  
предпринимательского права юридического института  
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет», Россия, Белгород

## **ИПОТЕКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ЮРИДИЧЕСКАЯ СУДЬБА В ПРОЦЕДУРЕ БАНКРОТСТВА**

**Аннотация:** В статье исследуются особенности правового регулирования ипотеки земельного участка в рамках процедуры банкротства. Анализируются нормы Земельного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», а также судебная практика. Рассматриваются проблемы обращения взыскания на заложенный земельный участок, его реализации в конкурсном производстве и защиты прав залогодержателя.

**Ключевые слова:** ипотека, земельный участок, банкротство, залог, конкурсное производство, реализация имущества.

Ипотека земельного участка является одним из распространенных способов обеспечения обязательств в гражданском обороте. Однако в случае банкротства должника судьба заложенного земельного участка определяется сложным взаимодействием норм земельного, гражданского и банкротного права.

Актуальность темы обусловлена ростом числа банкротств, связанных с недвижимостью, и необходимостью четкого правового регулирования порядка обращения взыскания на заложенные земельные участки.

Согласно ст. 334 ГК РФ, ипотека (залог недвижимости) возникает на основании договора или закона. Особенности залога земельных участков регулируются Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) [1].

В соответствии со ст. 62 Закона об ипотеке, предметом ипотеки может быть земельный участок, принадлежащий залогодателю на праве собственности или праве аренды (если арендодатель согласен на залог) [4].

В случае, если обязательства должника перед кредитором обеспечены залогом, это дает кредитору преимущественное право на удовлетворение требований перед другими взыскателями в случае, если должник не исполняет обязательства, или в случае, если в отношении него введена процедура банкротства.

В соответствии с положениями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», а именно с положениями ст. 138, погашение задолженности перед залоговым кредитором не происходит за счет передачи ему предмета залога. Механизм удовлетворения его требований в данном случае стандартный – имущество первоначально предстоит реализовать на торгах, после чего полученная сумма будет распределена среди кредиторов в соответствии с очередностью погашения [2].



В соответствии с п. 4 ст. 138 ФЗ «О банкротстве», заложенное имущество реализуется отдельно от конкурсной массы. Однако если вырученной суммы недостаточно для погашения требований залогодержателя, остаток включается в требования кредиторов третьей очереди [2].

Судебная практика (Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58) подтверждает, что залогодержатель вправе требовать продажи земельного участка даже при наличии споров о его границах или обременениях [5].

Однако отметим, что если на земельном участке стоит дом, являющийся единственным жильем должника, то должник вправе заключить с кредитором мировое соглашение и продолжить выплачивать ипотеку в штатном режиме. Данная возможность была официально узаконена в поправках от 8 сентября 2024 года к закону о банкротстве. В соответствии с данными поправками, «на любой стадии рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве гражданина, но не ранее истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8 настоящего Федерального закона, третье лицо в порядке, предусмотренном статьей 113 настоящего Федерального закона, с согласия должника вправе удовлетворить в полном объеме требования кредитора, обеспеченные ипотекой жилого помещения (его части), если для гражданина и членов его семьи, совместно проживающих в таком жилом помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание (далее в настоящей статье – жилое помещение). Соответствующие денежные средства считаются предоставленными гражданину на условиях договора беспроцентного займа, срок которого определен моментом востребования, но не ранее истечения трех лет с даты завершения процедуры, применяемой в деле о банкротстве гражданина, или прекращения производства по делу о банкротстве» [3].

Таким образом, ипотека земельного участка в процедуре банкротства требует особого правового регулирования, учитывающего баланс интересов залогодержателя и иных кредиторов. Однако законодатель учитывает интересы должников, для которого на залоговом земельном участке находится единственное пригодное для проживания жилье.

*Список литературы:*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. От 27.09.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 43. – Ст. 4190.
3. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 08.08.2024 № 298-ФЗ // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 22.03.2025 г.)
4. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 22.03.2025 г.)
5. Обзор судебной практики по спорам об установлении требований залогодержателей при банкротстве залогодателей (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 21 декабря 2022 г.) // Электронный ресурс: <https://vsrf.ru/documents/thematics/31920/>.

