



По мнению АИЖК, **ипотека на земельный участок** представляет собой кредит на строительство дома под залог недвижимости. В Земельном кодексе из года в год происходят постоянные улучшения в этой области. Но, все-таки, остаются проблемы, которые требуют государственного вмешательства.

Основные проблемы ипотеки на земельные участки

В законодательстве четко прописано, что объектом ипотеки могут быть только частные земли, а не муниципальные и государственные. Ипотека земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного назначения, была разрешена в 2004 году, и в данный момент времени она составляет чуть больше 10% ипотеки в стране. Также возникает такая проблема, то, что земельный участок не обладает необходимыми качествами залога, и в этом случае нарушается законодательство РФ.

Документы, которые понадобятся при регистрации ипотеки:

- заявка залогодержателя;
- закладная;
- документы, описанные в закладной;
- чек (квитанция) об уплате государственной пошлины за регистрацию.

Наиболее заинтересованными в данном продукте кредитования являются коммерческие банки. Хорошая реклама ипотеки на землю позволит банкам рассматривать сельхозучастки как ликвидный залог. Однако здесь тоже существуют нюансы: отсутствие на практике перевода земли от одного собственника к другому, плюс к этому, что крупные кредитные организации не воспринимают всерьез такую разновидность ипотеки.

В Москве и Санкт-Петербурге, в отличие от других регионов РФ, банки начали принимать земельные участки под залог ипотеки. Также в этих городах практикуется оформление кредита под залог имеющейся у заемщика недвижимости.

При этом не стоит забывать, что банк не выдаст ипотеку, при несоблюдении таких обязательных критериев: если приобретаемые земли находятся на военных, промышленных территориях, национального парка, муниципальной собственности.

Размер участка должен быть не менее 6 соток, но и не превышать 50 соток, также к нему должны быть подключены коммуникации.

При невыплате кредита, продать земельный участок будет сложнее, чем квартиру, как ни крути, земельный участок не идет в сравнение с квартирой, по ликвидности. В связи с этим, процентные ставки ипотеки на земельные участки превышают ставки классической ипотеки, что отпугивает потенциальных заемщиков.