



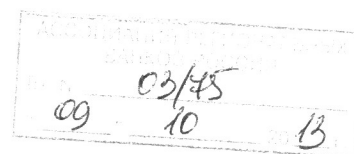
МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53. Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

27.09.2013 № 206 и - 704

На № _____ от _____

По вопросам государственной
регистрации ипотеки
От 29 августа 2013 г. № 04/23



В соответствии с письмом Некоммерческой организации «Ассоциация региональных банков России» Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России направляет следующую информацию по вопросам, связанным с государственной регистрацией ипотеки.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Минэкономразвития России не вправе вмешиваться во взаимоотношения хозяйствующих субъектов.

В связи с этим Департамент вправе лишь высказать позицию по вопросам, изложенным в обращении, не обязательную для правоприменения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК) залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (ипотека) регулируется Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке). Общие правила о залоге,

содержащиеся в ГК, применяются к ипотеке в случаях, когда ГК или Законом об ипотеке не установлены иные правила.

Согласно пункту 5 статьи 5 Закона об ипотеке правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогоу прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений.

При этом в соответствии с пунктом 1.1 статьи 62 Закона об ипотеке, если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

Исходя из анализа указанных норм, право аренды земельного участка может быть предметом договора ипотеки.

В силу пункта 3 статьи 340 ГК ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка.

Согласно статье 69 Закона об ипотеке:

ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение;

если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений заложенным считается право аренды земельного участка.

Таким образом, в силу императивных норм пункта 3 статьи 340 ГК и пункта 2 статьи 69 Закона об ипотеке, в договоре об ипотеке должны быть указаны два объекта ипотеки – здание и право аренды земельного участка. Если здание или сооружение передается в ипотеку, то соответственно по тому же договору в ипотеку должно быть передано право аренды земельного участка. В случае, когда при заключении договора ипотеки стороны не достигли соглашения об ипотеке

права аренды земельного участка либо не оговорили условие об ипотеке права аренды земельного участка, такой договор ипотеки недействителен (статья 168 ГК).

При этом оба закладываемых объекта – здание и земельный участок (право аренды земельного участка) – должны быть не просто указаны в договоре об ипотеке, но и описаны так, как того требует Закон об ипотеке.

В соответствии с пунктом 2 статьи 9 Закона об ипотеке предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя. Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

Если при ипотеке здания вместе с правом аренды земельного участка установленные законом требования в части описания земельного участка как предмета договора об ипотеке не будут выполнены, то, следовательно, в отношении соответствующего земельного участка (права аренды земельного участка) договор об ипотеке будет считаться незаключенным (статья 432 ГК), а весь договор об ипотеке здания (сооружения) будет являться недействительным.

Аналогичные выводы содержатся также в судебной практике, например, в постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 24 июня 2013 г. по делу № А40-127021/12-149-1198.

Директор Департамента
корпоративного управления



Ю.А. Чижова