



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

27.09.2013 № 14-06556/13

на № _____ от _____

Президенту Ассоциации
региональных банков России

А.Г. Аксакову

ул. Новый Арбат, д. 5,
г. Москва, 119019

Уважаемый Анатолий Геннадьевич!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев Ваше обращение от 29.08.2013 № 04/22, сообщает следующее.

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 16.07.1998 № 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 залогу 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:

03/44
18 10 13

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 передается в ипотеку здание или сооружение, то в ипотеку по тому же договору 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.

О подобных выводах свидетельствует и судебная практика, например, постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 24.06.2013 по делу № А40-127021/12-149-1198.

И.о. начальника Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав и кадастрового учета



И.В. Домрачева