

ИПОТЕКА ПРАВ АРЕНДЫ

Уважаемые заявители! Управление Росреестра по Республике Мордовия напоминает, что ипотека представляет собой залог недвижимого имущества - земли, зданий и сооружений - всего того, что неразрывно связано с землей.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает отдельный вид предмета договора ипотеки. Таким предметом является ипотека прав аренды. Возникновение ипотеки прав аренды неразрывно связано с землей. Поскольку большинство земельных участков относятся либо к государственной, либо к муниципальной собственности, то земли, выделяемые под строительство зданий и сооружений, передаются застройщикам во временное пользование на основании долгосрочных договоров аренды.

Таким образом, достигается баланс между государственными интересами и частными - земля остается в государственной, муниципальной собственности, а застройщик наделяется в отношении нее обязательственным правом.

При ипотеке здания или сооружения, построенного на земельном участке, предоставленном в долгосрочную аренду, возникает необходимость передать в ипотеку и права на земельный участок. В соответствии с Гражданским кодексом РФ, 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.

Закон об ипотеке устанавливает особый режим ипотеки прав аренды на земельный участок. Так, залог прав аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, арендатором участка допускается в пределах срока договора аренды только с согласия собственника земельного участка. А при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

В договоре об ипотеке арендованное имущество описывается, так как если бы оно само было предметом ипотеки. При обращении взыскания на заложенное право аренды и последующей продаже с публичных торгов заключается договор не купли-продажи, а уступки прав.

**Главный специалист-эксперт Чамзинского межмуниципального отдела
Управления Росреестра по РМ Е.Бояркина**