



Ипотека объекта, расположенного на земельном участке: консультация Управления Росреестра по Алтайскому краю

Согласно действующему законодательству **ипотека** здания или сооружения допускается **только** с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение. В данном случае залогодатель и залогодержатель обращаются с заявлением о регистрации ипотеки как на объект – здание или сооружение, так и на земельный участок. При ипотеке в силу договора в предмет договора должны быть включены и здание (сооружение), и земельный участок.

Если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, то при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений считается заложенным право аренды земельного участка, т.е. ипотека возникает **в силу закона**.

В такой ситуации описание права аренды в предмете договора может отсутствовать, однако заявление о регистрации ипотеки права аренды на земельный участок должно быть представлено либо залогодателем, либо залогодержателем. Соответственно, ипотека будет зарегистрирована как на здание, так и на право аренды земельного участка. Непредставление указанного заявления влечет отказ в государственной регистрации.

Следует отметить, что ипотека в силу закона подлежит **государственной регистрации**. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя, либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, **без уплаты государственной пошлины**.

Кроме того, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на здания или сооружения залогодателя, которые находятся (строются) на земельном участке.

Следовательно, если предметом договора ипотеки является **одно** из расположенных на земельном участке зданий (сооружений), на **иные** здания (сооружения), находящиеся на таком земельном участке и не включенные в предмет договора об ипотеке, возникает ипотека в силу закона. Это означает, что, помимо иных необходимых для регистрации документов, требуются заявления о государственной регистрации ипотеки в силу закона в отношении других зданий (сооружений), находящихся на таком земельном участке, но не включенных в предмет договора об ипотеке. Непредставление таких заявлений служит основанием **для отказа** в государственной регистрации.

Управление Росреестра по Алтайскому краю обращает внимание на то, что земельный участок, либо право аренды на земельный участок закладывается вместе с

расположенным на нем зданием в том случае, если они принадлежат собственнику здания или сооружения. Если у собственника отсутствуют какие-либо права на земельный участок, на котором находится закладываемый объект, **предметом залога** может быть только здание (сооружение).

Кроме того, **не подлежит** государственной регистрации ипотека права аренды (субаренды), срок аренды по которой менее 1 года, а также по договору аренды, заключенному на неопределенный срок, так как договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации. Вместе с тем, при включении указанных прав в предмет договора ипотеки, **требование** об одновременном залоге имеющихся прав на земельный участок при ипотеке здания (сооружения) будет считаться соблюденным.

Краевое Управление Росреестра напоминает заявителям, что законодательством **установлены запреты** на ипотеку определенных категорий земельных участков. В частности, не допускается ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предназначенных для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и т.д.

Помимо этого, **не допускается** ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования. Предметом ипотеки **не может быть** и право бессрочного пользования.

*Т.С. Крапп, главный специалист-эксперт
межмуниципального Алейского отдела
Управления Росреестра по Алтайскому краю*

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих на территории Алтайского края. Подведомственным учреждением Управления Росреестра по Алтайскому краю является филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления Росреестра по Алтайскому краю, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.