

ЗАЛОГ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ИПОТЕКА)

(ИПОТЕКА)

*Презентацию подготовила:
Плаксина Е. В.*

регулирование

- Является одним из способов обеспечения обязательств
- Залог земельных участков был разрешен п. 10 Указа Президента РФ от 27.12.1992 №223 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР»
- Регулируется ГК РФ и ФЗ от 16.07.1998 №102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (глава 11 «Особенности ипотеки земельных участков»)
- По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного земельного участка другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя

Предмет ипотеки

- Могут быть заложены только участки, не ограниченные в обороте и не изъятые из оборота (ст. 62 ФЗ «Об ипотеке»)
- Не допускается:
 - Залог земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности
 - Залог земельного участка, площадь которого меньше минимального размера для земель различного целевого назначения, разрешенного использования
- Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, могут быть предметом ипотеки только в случае их предназначения для жилищного строительства или комплексного освоения в целях жилищного строительства

Предмет ипотеки

- Залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается *по соглашению* залогодателя с залогодержателем. Залоговая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения по соглашению залогодателя с залогодержателем может быть определена *исходя из его кадастровой стоимости* без проведения оценки рыночной стоимости такого земельного участка
- Земельный участок, приобретенный с использованием кредитных средств на целевое приобретение этого земельного участка, считается находящимся в залоге *с момента государственной регистрации* права собственности заемщика на этот земельный участок
- При общей долевой или совместной собственности на земельные участки, ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, *выделенный в натуре* из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

Договор залога земельного участка

- Права залогодержателя при заключении договора ипотеки могут быть удостоверены закладной
- При ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя (если при заключении договора была выдана закладная, то возведение объектов недвижимости на земельном участке возможно только если это предусмотрено в закладной)
- Отчуждение заложенного земельного участка может быть произведено залогодателем только с согласия залогодержателя
- Договор ипотеки подлежит государственной регистрации

Обращение взыскания

- Судебный порядок с проведением торгов
- Не допускается обращение взыскания на земли сельскохозяйственного назначения до истечения соответствующего периода сельскохозяйственных работ (по умолчанию – 1 ноября)
- Суд по заявлению залогодателя может отсрочить реализацию земельного участка на срок до 1 года, если:
 - Предмет ипотеки – участок из земель сельскохозяйственного назначения
 - Залогодателем является гражданин и залог не связан с осуществлением предпринимательской деятельности

Суд может отказать в обращении взыскания, если нарушение обязательства незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного участка

СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ!

