

ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 62. Земельные участки, которые могут быть предметом ипотеки

1. По договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 05.02.2004 N 1-ФЗ)

1.1. 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.

Залог прав аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, арендатором такого земельного участка допускается в пределах срока договора аренды с согласия собственника земельного участка. 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.

2. При общей долевой или совместной собственности на земельные участки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, 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.

Статья 62.1. Ипотека земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

(введена Федеральным законом от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

1. Предметом залога по договору об ипотеке могут быть земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры.

2. Решения об ипотеке земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и указанных в пункте 1 настоящей статьи, принимаются органами местного самоуправления.

Решения об ипотеке земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые указаны в пункте 1 настоящей статьи, принимаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, наделенными полномочиями на распоряжение указанными земельными участками в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Организация и проведение публичных торгов по продаже земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осуществляются в соответствии со статьями 57 и 58 настоящего Федерального закона с учетом указанных в решении суда об обращении взыскания на земельный участок, заложенный по договору об ипотеке, особых условий о предельном количестве повторных публичных торгов и величине снижения на них начальной продажной цены.

После объявления всех публичных торгов по продаже земельного участка, указанного в пункте 1 настоящей статьи, несостоявшимися ипотека такого земельного участка прекращается.

4. В случае, если земельный участок, указанный в пункте 1 настоящей статьи, подлежит реализации на основании пункта 4 статьи 56 настоящего Федерального закона, такой земельный участок реализуется в порядке, установленном статьями 39.11 - 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом следующих особенностей:

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

- начальная продажная цена устанавливается решением суда об обращении взыскания на земельный участок, заложенный по договору об ипотеке;
- организатором аукциона является специализированная организация, выбираемая залогодержателем с согласия залогодателя;
- предельное количество повторных аукционов и величина снижения на них начальной продажной цены определяются залогодержателем с согласия залогодателя, а в случае возникновения спора - организатором аукциона.

После объявления всех аукционов несостоявшимися или после заключения договора купли-продажи земельного участка, указанного в пункте 1 настоящей статьи, с единственным участником аукциона ипотека данного земельного участка прекращается.

Статья 63. Земельные участки, не подлежащие ипотеке

1. Ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с настоящим Федеральным законом не допускается, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1 статьи 62.1 настоящего Федерального закона.

(в ред. Федеральных законов от 05.02.2004 N 1-ФЗ, от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

2. Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

Статья 64. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие залогодателю

1. При ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

(в ред. Федеральных законов от 22.12.2008 N 264-ФЗ, от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

Право залогодателя распоряжаться таким зданием или сооружением, условия и последствия перехода прав на такое здание или сооружение к другим лицам определяются правилами главы VI настоящего Федерального закона.

Абзац утратил силу. - Федеральный закон от 06.12.2011 N 405-ФЗ.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

2. Утратил силу. - Федеральный закон от 06.12.2011 N 405-ФЗ.

3. Утратил силу. - Федеральный закон от 30.12.2004 N 216-ФЗ.

4. Утратил силу. - Федеральный закон от 06.12.2011 N 405-ФЗ.

Статья 64.1. Ипотека земельного участка, приобретенного с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа

(введена Федеральным законом от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, земельный участок, приобретенный с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение этого земельного участка, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот земельный участок.

Если соответствующий земельный участок взят в аренду, возникает ипотека в силу закона на право аренды, если иное не установлено федеральным законом или договором аренды.

Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация либо другое юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение земельного участка или права аренды земельного участка.

2. К возникающему на основании пункта 1 настоящей статьи залогу земельного участка или права аренды земельного участка соответственно применяются правила о возникающем в силу договора залоге недвижимого имущества и права аренды недвижимого имущества.

3. Земельный участок, приобретенный с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих", считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот земельный участок. В случае использования кредитных (заемных) средств банка или иной организации этот земельный участок считается находящимся в залоге (ипотеке) у соответствующего кредитора и у Российской Федерации в лице предоставившего целевой жилищный заем на приобретение земельного участка федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

При этом закладная в целях удостоверения прав Российской Федерации по обеспеченному ипотекой обязательству не выдается. В случае нахождения в залоге земельного участка одновременно у соответствующего кредитора и у Российской Федерации требования Российской Федерации удовлетворяются после удовлетворения требований указанного кредитора.

(п. 3 введен Федеральным законом от 28.06.2011 N 168-ФЗ)

Статья 64.2. Ипотека земельного участка, на котором находятся здания или сооружения, приобретенные или построенные с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа

1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, приобретено, построено или строится здание или сооружение, или право аренды такого земельного участка считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности на приобретенные, построенные или строящиеся здание или сооружение.

2. Залогодержателем по залогу, указанному в пункте 1 настоящей статьи, является банк или иная кредитная организация либо другое юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на строительство либо приобретение здания или сооружения.

Статья 65. Возведение залогодателем зданий или сооружений на заложенном земельном участке

1. На земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания или сооружения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотека распространяется на эти здания и сооружения.

(в ред. Федерального закона от 11.02.2002 N 18-ФЗ)

Если возведение залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения влечет или может повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного залогодержателю ипотекой этого участка, залогодержатель вправе в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации потребовать изменения договора об ипотеке, в том числе, если это необходимо, путем распространения ипотеки на возведенное здание или сооружение.

2. Возведение зданий или сооружений на заложенном земельном участке, если права залогодержателя удостоверены закладной, допускается только в случае, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной, с соблюдением условий, которые в ней отражены.

Статья 66. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие третьим лицам

Если ипотека установлена на земельный участок, на котором находится здание или сооружение, принадлежащее не залогодателю, а другому лицу, при обращении залогодержателем взыскания на этот участок и его реализации к приобретателю участка

переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залогодатель как владелец участка.

Статья 67. Оценка земельного участка при его ипотеке

(в ред. Федерального закона от 05.02.2004 N 1-ФЗ)

1. Оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

2. Залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем.

3. Утратил силу. - Федеральный закон от 13.05.2008 N 66-ФЗ.

Статья 68. Особенности обращения взыскания на заложенные земельные участки и их реализации

1. На земельный участок, приобретенный при продаже на публичных торгах, аукционе или по конкурсу, распространяются требования о разрешенном использовании.

Лицо, которое приобрело земельный участок при продаже на публичных торгах, аукционе или по конкурсу, вправе менять назначение участка лишь в случаях, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации, или в установленном этим законодательством порядке.

2. Продажа и приобретение на публичных торгах, аукционе или по конкурсу заложенных земельных участков осуществляются с соблюдением установленных федеральным законом ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие участки.

3. Не допускается обращение взыскания на заложенный земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения до истечения соответствующего периода сельскохозяйственных работ с учетом времени, необходимого для реализации произведенной или произведенной и переработанной сельскохозяйственной продукции.

Данное требование действует до 1 ноября года, в котором предусмотрено исполнение обеспечиваемого ипотекой обязательства или его части, если договором об ипотеке не предусмотрена иная дата.

(п. 3 введен Федеральным законом от 05.02.2004 N 1-ФЗ)

4. Обращение залогодержателем взыскания на заложенный земельный участок и его реализация являются основанием для прекращения права пользования им залогодателя и любых иных лиц, владеющих таким земельным участком.

(п. 4 введен Федеральным законом от 22.12.2008 N 264-ФЗ)

<http://moezhile.ru/>