



Секретариат Совета (ассоциации)  
муниципальных образований

Оренбургской области

**ИНСТРУКТИВНО-  
МЕТОДИЧЕСКОЕ  
ПИСЬМО**

от 23.07.2021 № 2-1/31 ИМП

Главам муниципальных образований  
Оренбургской области

О праве аренды земельного участка,  
находящегося в залоге

Действующее законодательство предусматривает возможность передачи в залог не только недвижимого имущества, права на которое зарегистрированы, но и имущественных прав (п. 1 ст. 336 ГК, ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ). Передать права можно в пределах срока договора аренды. Согласие арендодателя не требуется, его достаточно уведомить. Иные правила стороны могут установить в договоре аренды (ч. 5 ст. 22 ЗК).

В отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, действуют аналогичные нормы. Муниципалитет может передать муниципальное имущество в аренду, а арендатор — право аренды в залог. Срок передачи прав не должен превышать срок договора аренды. Согласие собственника не нужно, если договор аренды заключен на срок более пяти лет. Был договор аренды заключен по итогам торгов или нет — не важно (ч. 5 и 9 ст. 22 ЗК).

Если вы не хотите, чтобы арендатор передавал права в качестве залога, закрепите это в договоре. Включите в него условие о досрочном расторжении договора, если арендатор передаст права аренды в залог.

Когда права аренды находятся в залоге, муниципалитет не может распоряжаться земельным участком: продавать его, привлекать нового застройщика. Кроме того, залогодержатель вправе пользоваться предметом залога, если это предусмотрено договором залога, и передать свои права и обязанности другому лицу без согласия залогодателя (ст. 354 ГК). Из-за этого возникают спорные ситуации, которые стороны разрешают в судебном порядке. Рассмотрим четыре способа защиты, которые может использовать муниципалитет.

### **1. Досрочно расторгните договор аренды**

Орган местного самоуправления имеет право досрочно расторгнуть договор аренды в судебном порядке. Гражданский кодекс предусматривает такую возможность, если другая сторона существенным образом нарушает договор, а также в случаях, установленных законом или договором (ст. 450 ГК). Статьей 619 ГК предусмотрено, что по требованию арендодателя договор аренды может быть

досрочно расторгнут судом, когда арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает имущество;
- более двух раз подряд допускает просрочку арендной платы;
- не ремонтирует имущество в установленные договором сроки.

Стороны вправе определить в договоре и другие основания для его расторжения.

Наличие договора залога арендных прав или обременение залогом договора аренды земельного участка не лишает муниципалитет права обратиться в суд с иском о расторжении договора, если арендатор существенно нарушил его условия.

**Пример 1.** Организация арендовала муниципальный земельный участок, а затем передала право аренды в залог банку. Когда должник не смог расплатиться по кредиту, банк обратил взыскание не только на заложенное имущество, но и на право аренды земельного участка.

Администрация муниципального образования обратилась в суд и потребовала взыскать задолженность по арендной плате и расторгнуть договор аренды.

Судьи поддержали муниципалитет (постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2016 № 18АП-13809/2015 по делу № А07-14186/2015). Они посчитали, что администрация доказала факт нарушения договора. Документы подтверждают, что арендатор не внес плату по договору за восемь месяцев. В материалах дела нет доказательств того, что ответчик погасил задолженность. Таким образом, арендатор существенно нарушил условия договора аренды. Это дает основания досрочно прекратить договор аренды земельного участка (п. 9 ст. 22 ЗК). Передача права аренды в залог не лишает муниципалитет возможности обратиться в суд с иском о расторжении договора.

## **2. Оспорьте отказ в погашении записи об ипотеке**

С прекращением договора аренды прекращаются и его обременения, в том числе в виде залога арендных прав. Но может возникнуть ситуация, когда отношения, связанные с договором аренды, прекратились, а запись об ипотеке в ЕГРН не погашена, поскольку банк своевременно не подал заявление в Росреестр. Если Росреестр отказывается погашать запись об обременении либо признавать его отсутствующим, оспорьте это решение в суде.

**Пример 2.** Администрация муниципального образования предоставила компании земельный участок для строительства многоквартирного жилого дома. Застройщик передал права аренды в залог банку.

Администрация расторгла договор с компанией в одностороннем порядке из-за долгов по арендной плате. Чиновники обратились в Росреестр с заявлением о погашении записи об ипотеке. Однако регистрирующий орган ответил отказом в связи с наличием зарегистрированных обременений земельного участка, не погашенных в установленном порядке. Тогда орган местного самоуправления обратился в суд с иском к Росреестру.

Судьи признали отказ регистрирующего органа незаконным. Они отметили, что аренда земельного участка была прекращена, в связи с чем перестал существовать и предмет ипотеки. Следовательно, ипотека права аренды земельного

участка должна была быть прекращена на основании подпункта 3 пункта 1 статьи 352 ГК в связи с прекращением заложенного права (определение Верховного суда от 31.10.2014 по делу № А41-23298/13).

### **3. Потребуйте прекратить залог после передачи имущества в собственность арендатора**

Основания для прекращения предмета залога не исчерпываются только теми, которые прямо указаны в статье 352 ГК. На это указал Конституционный суд в определении от 28.06.2012 № 1252–0. Последняя практика Верховного суда расширила эти основания до конкретных ситуаций.

**Пример 3.** Администрация муниципального образования предоставила компании в аренду земельный участок. Компания передала в залог банку права аренды. Впоследствии муниципалитет заключил с компанией договор купли-продажи переданного в аренду муниципального участка. Запись о переходе права собственности внесли в ЕГРП. Однако запись об обременении в виде залога Росреестр не погасил.

Компания обратилась в суд с иском к банку и попросила признать отсутствующим залог на участок. В свою очередь, банк потребовал отразить в договоре с заемщиком, что участок находится в собственности залогодателя, а также изменить предмет залога с прав аренды на само муниципальное имущество.

Суд отказал банку. Залог прекращается вследствие прекращения заложенного права, если получатель кредита не воспользовался возможностью заменить предмет залога (п. 2 ст. 345 ГК). Об этом говорится в подпункте 3 пункта 1 статьи 352 ГК. Таким образом, залог права аренды земельного участка действовал, пока компания была арендатором участка. Когда она его купила, залог был прекращен. При этом договор с банком не содержал условия о том, что при реоформлении отношений между компанией и муниципалитетом приобретенное право подлежит передаче в залог. Договор залога земельного участка банк с компанией не заключал. А из договора ипотеки не следовало, что компания должна предоставить в залог банку иное имущество, если прекратится залог права аренды земельного участка (определение Верховного суда от 01.03.2016 № 307-ЭС15-20199 по делу № А21-6115/2014).

Таким образом, если арендатор выкупает земельный участок, залог права аренды подлежит прекращению в связи с прекращением обязательства. Основание для этого — совпадение должника (арендатора) и кредитора (собственника) в одном лице (ст. 413 ГК).

### **4. Обратите взыскание на объекты незавершенного строительства**

Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной передачей в залог по тому же договору и земельного участка. Если он находится в аренде, передаче в залог подлежит право аренды (ст. 69 Закона № 102-ФЗ). Но это правило не обязательно для применения к объектам незавершенного строительства.

В отношении зданий, строений, сооружений, а также объектов недвижимости незавершенного строительства, расположенных на муниципальных земельных участках, действует другой правовой режим. Если ипотека права аренды прекратилась и стороны не договорились о замене ипотеки, в залоге может

оказаться только объект недвижимости без прав на земельный участок.

**Пример 4.** Администрация муниципального образования предоставила компании в аренду земельный участок. Компания передала в залог банку не только объекты незавершенного строительства, возведенные на участке, но и право аренды. Банк обратился в суд с иском об обращении взыскания на объекты незавершенного строительства и право аренды участка.

Администрация муниципального образования выступила в судебном споре в качестве третьего лица. Она заявила, что договор аренды был расторгнут, в связи с чем перестал существовать и предмет ипотеки. Судьи с этим согласились и обратили взыскание только на заложенный недострой. При этом они отметили, что в законе не содержится указание на обязательный залог вместе с объектами незавершенного строительства соответствующих прав на земельный участок (постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2011 по делу № А35-9014/08-С23).

### **Выводы**

1. Когда муниципалитет досрочно расторгает договор аренды, залог прав аренды прекращается. Воспользуйтесь этим в случае, если арендатор существенным образом нарушает договор (например, не вносит плату), и в других ситуациях, которые указаны в статье 450 ГК или в договоре.

2. Расторжение договора аренды земельного участка — основание погасить запись об обременении участка. Если банк и компания не оформили соответствующее заявление, подавайте в суд сразу на Росреестр.

3. Выкуп арендуемого земельного участка — самостоятельное основание для прекращения залога арендных прав.

Секретарь Совета (ассоциации)

В.А. Щепачев