

В рамках рубрики Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости. Рынок недвижимости полон предложений о продаже жилплощади. Однако по красивой картинке достаточно сложно понять, есть ли какие-то проблемы у выставленного на продажу объекта. Ограничения прав собственности на недвижимое имущество встречаются нечасто, но могут послужить причиной отказа от сделки купли-продажи. Что такое обременение? Какие бывают виды обременений и можно ли узнать об их наличии? Об этом рассказывают эксперты Росреестра. Что такое обременение на объект недвижимости? Обременение – это вид ограничения права собственности на объект недвижимости (дом, квартиру, земельный участок и т.д.). Как узнать, зарегистрированы ли в ЕГРН обременения объекта недвижимости? Выяснить это можно, получив выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В ней нужно обратить внимание на реквизит №4 «Ограничение прав и обременение объекта недвижимости» раздела 2. В нем указываются сведения о наличии обременений, в том числе вид (например, аренда ипотека), предмет (например, часть объекта недвижимости), срок, на который установлено обременение, лицо, в пользу которого оно установлено. Если обременений нет, то в данном реквизите будут указаны слова «не зарегистрировано». Заказать и получить выписку из ЕГРН можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на портале Госуслуг или на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра». Также можно обратиться с соответствующим запросом в МФЦ. Информацию о наличии зарегистрированного в ЕГРН обременения можно также получить с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра. Сервис позволяет получить информацию о номере регистрационной записи и дате регистрации обременения. Какие бывают обременения: Ипотека На сегодняшний день самым распространенным видом обременения является ипотека. До ее полной выплаты имущество находится в залоге у кредитора, которым, как правило, выступает банк. Соответствующая запись о кредиторе вносится в ЕГРН. Таким образом, владелец недвижимости не может совершить сделку без согласия банка. Можно ли купить квартиру, которая находится в ипотеке? Можно, при наличии письменного согласия банка. Новый собственник в этом случае становится на место предыдущего залогодателя и несет все обязанности по выплате кредита. Как снять обременение после погашения ипотеки? Сегодня ряд крупных кредитных организаций самостоятельно подают в Росреестр документы о погашении регистрационной записи об ипотеке в рамках электронного взаимодействия с Росреестром. В этом случае собственнику не нужно запрашивать никаких документов. В течение 3 дней запись об ипотеке в реестре недвижимости будет погашена. После завершения процедуры банк сам вас проинформирует, что обременение снято. Кроме того, законодательство предусматривает другие способы снятия обременения по ипотеке. Например, если выдавалась закладная, то собственник квартиры и банк могут направить в Росреестр совместное заявление, предоставив закладную на объект недвижимости с отметкой об исполнении кредитного обязательства в полном объеме. То же самое хозяин квартиры может сделать самостоятельно, перед этим запросив закладную в банке. Если закладная не выдавалась, собственник и банк также могут составить совместное заявление и подать в орган регистрации прав для снятия обременения. Арест Не менее распространенное обременение – арест (запрет на совершение регистрационных

действий). Арест имущества должника означает, что им никак нельзя распоряжаться: его невозможно ни продать, ни сдать в аренду, ни завещать, ни подарить. Информация об аресте квартиры отображается в выписке из ЕГРН. Причин для наложения ареста на недвижимость может быть много: · долговые обязательства перед банком или частным кредитором; · раздел имущества при разводе; · спор о праве на недвижимое имущество. Как показывает практика, большая часть арестов (запретов) на недвижимое имущество накладывается судом или службой судебных приставов в рамках исполнительного производства. В этом случае суд или территориальное управление Федеральной службы судебных приставов (ФССП) направляют соответствующий документ о принятии обеспечительных мер в Росреестр, после чего государственный регистратор прав вносит в ЕГРН сведения об аресте (запрете) на объект недвижимости. Как снять арест с объекта недвижимости? Арест (запрет) можно снять. Но начинать это процедуру надо не с Росреестра. Во-первых, необходимо любым доступным способом, в том числе опираясь на сведения из ЕГРН, уточнить, кто и в рамках какого исполнительного производства наложил арест (запрет) на вашу недвижимость. От этого зависят конкретные дальнейшие действия. Сначала придется исполнить требования судебных приставов (чаще всего, оплатить долги), а затем обратиться с заявлением о прекращении исполнительного производства и вынесении постановления об отмене ареста (запрета). Постановление об отмене ареста (запрета) судебный пристав-исполнитель направит в Росреестр. Запись об аресте (запрете) будет погашена в течение трех рабочих дней с даты поступления в Росреестр соответствующего акта. Проверить, снят ли арест (запрет) с вашей недвижимости, можно, заказав на сайте Росреестра выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости или с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Если вы увидите, что арест до сих пор не снят, можно обратиться в Росреестр самостоятельно с заявлением о государственной регистрации прекращения ареста (запрета), приложив к нему копию документа об отмене обеспечительных мер (например, решение суда или судебных приставов). В этом случае в течение 3 рабочих дней Росреестр сам запросит в ФССП соответствующий документ. Ответ на такой запрос соответствующие органы также должны направить в течение 3 рабочих дней. Далее после поступления сведений в Росреестр обременение будет снято.

Рента По договору ренты право собственности на объект недвижимости переходит от одного человека (как правило пожилого и нуждающегося в уходе) к другому, который берет на себя обязательство по пожизненному содержанию бывшего владельца. Это может быть договор пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением. В результате на объект недвижимости регистрируется обременение. Распоряжаться таким жильем можно только с предварительного согласия получателя ренты. Объекты недвижимости с таким обременением приобретают редко, но такое бывает. В этом случае покупатель становится как собственником жилья, так и рентодателем, то есть берет на себя все обязательства по содержанию получателя ренты. Какие обременения отследить сложно? Ряд обременений сложно обнаружить, так как они не указываются в выписке ЕГРН (так как не подлежат внесению в ЕГРН). Неприятным сюрпризом может оказаться, если в квартире зарегистрирован человек, который ранее отказался от приватизации этой квартиры. По законодательству он имеет пожизненное право пользования жилплощадью. В этом случае, чтобы себя обезопасить, следует попросить продавца предоставить выписку из домовой книги, где

указаны все зарегистрированные на жилплощади граждане. Кроме того, если квартира досталась по завещанию, в нем может быть прописана обязанность для наследника предоставить другому лицу право пользования квартирой (проживания в ней) - так называемый завещательный отказ. Поэтому, если продавец получил квартиру по наследству, стоит это выяснить и ознакомиться с завещанием. Также следует обратить внимание, использовался ли при покупке жилья материнский капитал, так как в этом случае квартира должна быть переоформлена на всех членов семьи (родителей и всех несовершеннолетних детей) и не может продаваться без разрешения органов опеки и попечительства. Узнать информацию о долях собственников можно в выписке из ЕГРН. Также стоит запросить у продавца разрешение от органов опеки и попечительства, а также справку из Пенсионного фонда об остатке средств на сертификате на материнский капитал. ----- Контакты для СМИ: Пресс-служба Управления Росреестра по Республике Адыгея (8772)56-02-48 01_upr@rosreestr.ru www.rosreestr.gov.ru 385000, Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 44