

**10.06.2024**

**Какие бывают обременения на недвижимость**

В рамках рубрики «Спрашивали? Отвечаем!» эксперты Управления Росреестра по Республике Адыгея расскажут об основных видах ограничений (обременений) прав на объекты недвижимости, какие они бывают и в каких случаях накладываются.

Обременение недвижимости – это ограничение собственника недвижимости в пользовании и распоряжении своим имуществом. Пока есть обременение, собственник не может полноценно распоряжаться своей недвижимостью. Квартиру нельзя продать, подарить или обменять.

Обременение накладывают в следующих случаях:

* чтобы обезопасить кредитора при отказе от платежей по кредиту. Залоговое имущество заберут в случае, когда должник не платит;
* чтобы собственник, у которого есть долги и обязательства, не подарил и не продал квартиру. Обременения ограничит собственника при сделках с жильем;
* чтобы «заморозить «квартиру, пока не будет разрешен судебный спор.

Официальный перечень обременений на законодательном уровне не утвержден, однако самые распространенные виды обозначеныв Федеральном законе № 218-ФЗ и Гражданском кодексе РФ.

**Ипотека**

Самым распространенным из них является ипотека. Это передача квартиры, дома или другого недвижимого имущества в залог банку или иному кредитору. Такой вид обременения считается добровольным, т.к. собственник сам дает согласие на приобретение недвижимости за счет использования его в качестве залога у банка. Ипотечное обременение официально регистрируется в Росреестре и может быть снято после погашения ипотеки.

**Арест**

Еще одним распространенным обременением является арест. Данное обременение накладывается судом (обеспечительные меры) или судебным приставом-исполнителем в рамках исполнительного производства, а также налоговыми или таможенными органами. Недвижимость, обремененную арестом, нельзя подарить, продать или купить пока запись об аресте не будет погашена в Едином государственном реестре недвижимости. Такой вид обременения считается принудительным и применяется в отношении всего недвижимого имущества собственника или конкретного объекта недвижимости.

**Сервитут**

Также крайне распространенным обременением является публичный сервитут. Он представляет собой права других лиц на ограниченное пользование земельным участком. Чаще всего с таким обременением сталкиваются владельцы дач и загородных участков. Сервитут, например, нужен, чтобы проложить через чужой земельный участок дорогу к своему участку, если другого пути нет. Сервитут прекращается по истечению срока, на который он был установлен либо по решению суда.

**Рента**

К ренте нередко прибегают пожилые одинокие люди, которые нуждаются в уходе. При заключении договора ренты право собственности на имущество переходит к другому человеку, который берет на себя обязательство по обеспечению и уходу за бывшим владельцем.

Это может быть договор пожизненной ренты или пожизненного содержания c иждивением. Распоряжаться таким жильем можно только с предварительного согласия получателя ренты.

**Аренда**

Препятствий для купли-продажи жилья это обременение не создает. При заключении договора аренды (или найма) квартиру, в которой проживают арендаторы, можно будет продать, но только с квартиросъемщиком. Точнее, те сохранят право проживать в ней, пока не закончится срок договора. Владелец может снять обременение, досрочно расторгнув договор аренды с соблюдением всех прописанных в нем условий.

Зарегистрированные в ЕГРН обременения и ограничения можно увидеть в выписке из Единого государственного реестра недвижимости «об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости». Заказать ее можно лично, обратившись в офисы МФЦ, в электронном виде с помощью [портала госуслуг](https://gosuslugi.ru) или воспользовавшись [выездным обслуживанием](https://kadastr.ru/services/vyezdnoe-obsluzhivanie/) Роскадастра.

**------------------------------------**

Контакты для СМИ:

(8772)56-02-48

01\_upr@rosreestr.ru

www.rosreestr.gov.ru

385000, Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 44