Обременений точно нет? Как узнать?

Специалисты Роскадастра рассказали как не попасть в затруднительное положение, при котором сделку с покупкой недвижимости могут признать недействительной. Для начала надо убедиться в отсутствии наложенных на объект обязательств и обременений, которые могут стать препятствием для вступления в право собственности.

«Обременение не дает возможности собственника в полном объеме распоряжаться своей недвижимостью: продать, подарить или завещать. Гражданину не принадлежит «до конца» право собственности, пока на недвижимости остается обременение и об этом имеется отметка в Едином госреестре недвижимости (ЕГРН)»,- говорит заместитель директора Роскадастра по Орловской области Вячеслав Бувин.

Узнать об обременении можно по выписке из ЕГРН. Там будут указаны сведения о его наличии, виде, сроке, на который установлено обременение, а также лицо, в чью пользу оно наложено. Если объект без обременений - есть запись «не зарегистрировано». Проверить объект перед заключением договора и получить выписку можно с помощью сервиса Роскадастра на официальном сайте. Она будет готова за считанные минуты.

Какие бывают обременения недвижимости.

1. Ипотека.

До полного погашения ипотечного кредита имущество находится в залоге у банка. Приобретая квартиру в ипотеку, гражданин хоть и является собственником квадратных метров, но не может совершить сделку без согласия кредитной организации. Если заемщик вовремя погашает заем, выполнив все условия договора, банк снимает обременение, и дальше собственник получает возможность распоряжаться квартирой по своему усмотрению без получения какого-либо согласия. Но, если возникли проблемы с погашением долга, банк может изъять ипотечную квартиру. Согласно статье 446 Гражданского кодекса, заложенное жилье могут взыскать и продать, даже когда оно у человека единственное. Как правило, это происходит после судебного решения. В этом случае жилье становится собственностью кредитора, которое он вправе продать с торгов, чтобы вернуть остаток долга.

Ипотечное обременение наступает также, если гражданин:

— взял потребительский кредит под залог квартиры;

— купил квартиру в рассрочку.

После погашения ипотеки собственник самостоятельно, запросив закладную в банке, или через кредитную организацию подает документы в Росреестр. После этого запись об ипотеке в ЕГРН удаляется.

2. Арест.

Собственник не может распоряжаться арестованной недвижимостью: продать, завещать, сдать в аренду, подарить. Причины для наложения ареста: раздел имущества при разводе, спор о правах на квартиру или дачный участок, арест судебных приставов в процессе изъятия долга. Информация также отображается в выписке из ЕГРН.

Если пристав наложил запрет на регистрационные действия с недвижимостью, но объект не изъят, то препятствий на его использование нет. Должник может проживать в арестованной квартире, если имущество не было опечатано. Если опечатано, то запрет устанавливается и на его использование, а нарушение установленного требования грозит административной ответственностью в соответствии со статьей 17.14 КоАП «Нарушение законодательства об исполнительном производстве».

Арест снимается после погашения долга, после нужно обратиться судебным приставам с заявлением о прекращении исполнительного производства. Пристав передаст информацию в Росреестр, и запись об аресте будет погашена в течение трех рабочих дней с даты поступления документов. Если арест нужно снять срочно, тогда гражданин имеет право самостоятельно обратиться в Росреестр и подать соответствующее заявление, приложив заверенную копию акта о снятии ареста с недвижимости. В этом случае Росреестр сам запросит документы в службе судебных приставов.

3. 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 или постоянной ренты, либо пожизненного содержания c иждивением. Наличие ренты также отображается в выписке ЕГРН. Распоряжаться таким жильем можно только с предварительного согласия получателя ренты.

Если у плательщика ренты больше нет возможности ухаживать за собственником недвижимости, он может подыскать другого человека, который готов взять на себя эти заботы, и переоформить на него договор ренты.

4. Сервитут

Право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости (статья 274 Гражданского кодекса РФ). 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.

Сторона, имеющая сервитут, не получает дорогу по участку соседа во владение, а лишь использует его в целях, установленных договором или соглашением.

5. 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 пpaвo проживать в ней, пока не закончится срок дoгoвopa. Владелец может снять обременение, досрочно расторгнув договор аренды с соблюдением всех прописанных в нем условий. Речь идет о длительных договорах, которые заключаются на срок от года и более. В этом случае регистрируется обременение на объект в Росреестре. В других случаях регистрация не обязательна.

Доверительное управление объектом.

В этом случае право управления недвижимостью делегируется стороннему специалисту, чтобы квартира или дача приносила прибыль. Таким третьим лицом, к примеру, может выступать риелтор. При этом доверительное управление не означает полную передачу прав собственника на имущество. Продавать, дарить или совершать иные действия, не предусмотренные договором, распорядитель не может.

Передача недвижимого имущества в доверительное управление также регистрируется в Росреестре, а в выписке из ЕГРН появляется соответствующая отметка. Однако после оформления документов кyпли-пpoдaжи это обременение теряет юридическую силу.

6. Материнский капитал.

Это обременение не указывается в выписке из ЕГРН.

«Следует обратить внимание, использовался ли при покупке жилья материнский капитал. В этом случае квартира должна быть оформлена на всех членов семьи, и родителей и 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. Вообще при наличии несовершеннолетних собственников продавцу квартиры до заключения договора нужно будет обратиться за согласием в органы опеки и попечительства. Пpи продаже квapтиpы они могут наложить запрет на сделку, если каким-то образом нарушаются права детей. Пocлe тoгo, кaк бyдeт дoкaзaнo, чтo peбeнoк пoлyчит paвнoe пo ycлoвиям новое жильe, орган опеки дает разрешение на сделку”, - говорит Бувин.

Регистрация лица, ранее отказавшегося от приватизации.

Также не будет указана в выписке из ЕГРН.

В таком случае закон предоставляет лицу право пожизненно пользоваться жилплощадью. Чтобы не упустить этот момент при покупке, следует попросить продавца предоставить выписку из домовой книги, где указаны все зарегистрированные на жилплощади граждане.

7. Обременение при завещании- завещательный отказ.

При получении квартиры по завещанию в документе может быть прописана обязанность для наследника предоставить другому лицу право проживания на этой жилплощади — так называемый завещательный отказ. Поэтому, если продавец получил квартиру по наследству, нелишним будет ознакомиться с завещанием.

8. Сделки с квартирами, расположенными в аварийных домах или домах, признанных архитектурными и историческими памятниками.

Не указано в ЕГРН. Владельцы аварийного жилья не могут так продать, так как имеют право получить взамен от государства новые квартиры.

Объекты, которые признаны культурным достоянием, охраняются законом, и их изменение или реализация дoлжны согласовываться c соответствующими органами.

9. Самостоятельноналоженное обременение на квартиру.

Бывают случаи, когда собственник сам хочет ограничить перечень действий, которые можно проводить с недвижимостью. Так могут поступать, к примеру, те, кто сдает свою квартиру в аренду, чтобы иcключить вoзмoжнocть мoшeнничecтвa co cтopoны квapтиpocъeмщикoв.

После наложения ограничения никто без личного участия владельца не сможет продать такую квартиру или отдать в залог. Если квартира в долевой собственности, запрет можно оформить только на часть объекта. Однако в этом случае другие собственники все равно смогут распоряжаться своими долями как хотят. Подать заявление можно лично в отделениях МФЦ. Запись о запрете отобразится в ЕГРН в течение пяти рабочих дней со дня приема заявления. Обременение снимает тот, кто его наложил.

«Для снятия обременения нужно устранить причину, по которой оно возникло. Если это кредит, нужно полностью его погасить. Если арест по исполнительному производству, рассчитаться с долгами. Запись об аресте или запрете будет погашена после постановления о прекращении исполнительного производства. Без полного выполнения требований обременение можно снять только в суде. Например, если ограничение было наложено по ошибке или сумма требований незначительна по сравнению с ценой недвижимости. Скажем, если на квартиру наложен арест из-за долга в 50 тысяч рублей, а стоимость жилья оценивается в несколько миллионов»,- поясняет Вячеслав Бувин.