

ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО



Необходимо помнить, что наличие обременений ограничивает собственника полноправно распоряжаться своим имуществом. Поэтому, прежде чем распорядиться имуществом или приобрести недвижимое имущество, следует убедиться, что оно свободно от ограничений (обременений).

В соответствии со статьей 131 Гражданского кодекса РФ государственной регистрации подлежат не только права на недвижимое имущество и отдельные виды сделок с ним, но и ограничения (обременения) этих прав.

Что же понимается под термином «ограничения (обременения) права»?

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Обременения на недвижимость можно разделить на две группы:

- те, что возникают по воле владельца (добровольное);
- те, что не зависят от владельца (принудительное).

Пример добровольного обременения – залог: собственник закладывает то, чем владеет, тем самым обременяя его. Принудительное обременение – арест. Когда собственность арестовывают по решению суда, мнения владельца уже не спрашивают.

В любом случае наличие обременения в любой форме существенно сковывает свободу действий владельцев (полноценное пользование, осуществление сделок).

Виды обременений:

- Залог: владелец закладывает имущество под обеспечение долга;
- Арест: имущество арестовывают, например: за долги;
- Доверительное управление: имуществом управляет не сам владелец, а его попечитель, законный представитель (к примеру, при недееспособности собственника);
- Ограничение на распоряжение имуществом в нуждах государственных органов;
- Любые иные действия, сделки и ограничения, которые имеют обременительный характер.

Основания возникновения ограничения:

- законы РФ (по указанным в законах поводам имущество может подлежать обременению);
- судебный акт, постановление судебного пристава-исполнителя;

- договор, сделка, результатом которой является обременение;
- акты, изданные государственными органами.

Государственной регистрации подлежат следующие ограничения (обременения):

- ипотека (залог) в силу договора или в силу закона,
- доверительное управление,
- аренда,
- арест имущества,
- запрет на совершение сделок с имуществом,
- сервитут,
- рента,
- право требования в судебном порядке,
- и другие.

Особенности регистрации ограничения прав изложены в отдельных положениях Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

- каждая запись об обременении прав идентифицируется с помощью неизменяемого и неповторяющегося номера регистрации;
- запись об обременении прав содержит в себе информацию об основаниях возникновения и виде ограничения права, дату и номер проведенной регистрации ограничения, о лицах, у которых появляются ограниченные вещные права.

Когда ограничение (обременение) права зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), то в выписке об объекте или о зарегистрированных правах будет содержаться запись о таком ограничении.

Поэтому, чтобы более подробно узнать о зарегистрированных ограничениях (обременениях) прав на объект недвижимости, рекомендуется запросить информацию из ЕГРН. Данная рекомендация относится как к отчуждателям (собственникам) имущества, так и к приобретателям.

**Междуреченский отдел
Управления Росреестра по Кемеровской области-Кузбассу.**