

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053
тел./факс (3412) 46-07-49
e-mail: filial@18.kadastr.ru

**Жилье с довеском: что нужно знать о квартирах с
обременениями**

Недвижимость с обременением занимает все большие объемы на рынке недвижимости. В современной экономической ситуации причин тому множество - так, к примеру, заключение кредитных договоров при приобретении жилья пользуется все большей популярностью, даже несмотря на высокие проценты и длительный статус вынужденного должника. Недвижимость с довеском все чаще становится объектом сделок и на вторичном рынке. Однако такие сделки сопряжены с определенными рисками. Например, в ряде случаев сделку купли-продажи могут признать недействительной, а это обяжет стороны вернуть друг другу полученное в результате сделки, и неизвестно, сможет ли покупатель получить свои деньги сразу и в полном объеме.

Что нужно знать об обременениях, какие бывают разновидности и чем опасна покупка жилья, владельцу которого удалось скрыть факт обременения – рассказывают специалисты кадастровой палаты по Удмуртской Республике.

- Обременение объекта недвижимости, говоря простым языком – это не что иное, как наличие запретов или ограничений прав владельца распоряжаться, пользоваться или продавать обремененную недвижимость. – говорит начальник юридического отдела региональной кадастровой палаты Наталья Дергачева. - Обременение может возникнуть по решению суда, при заключении договора, совершении сделки или в соответствии с актом, изданным государственными органами. На российском рынке недвижимости наиболее часто встречаются такие виды обременений как ипотека, аренда, рента и арест.

Обременение в виде ипотеки

-На сегодняшний день самый популярный вид обременения, накладываемого на жилье, – это ипотека,- сообщают специалисты кадастровой палаты. – Только в 2018 году жители Удмуртии зарегистрировали 20 тыс. ипотечных договоров на квартиры и 12 тыс. договоров на земельные участки. – Такой вид обременения подразумевает, что заемщик при получении кредита предоставляет банку в качестве залога по ипотеке квартиру – либо ту, на которую брал ипотечный заем, либо иную, имеющуюся в собственности. Таким образом, заемщик не может свободно распоряжаться залоговым имуществом: на каждую операцию с квартирой он должен получать разрешение банка. Бывает, что владельцы решают продать квартиру, которая куплена в ипотеку и до сих пор еще находится в залоге у банка. Чтобы приобрести такую недвижимость, покупатель должен либо переоформить ипотечный кредит продавца на себя и продолжить его выплачивать, либо договориться с продавцом о досрочном погашении им кредита за счет задатка и снятии обременения.

Сделки с продажей ипотечных квартир — не редкость, и обычно они проходят без проблем. Риск заключается только в том, что владелец, погасив кредит за счет средств продавца, может отказаться от сделки. Впоследствии суд вправе обязать собственника вернуть покупателю деньги, но если сумма уже потрачена, он может выплачивать их частями, а на это уйдет много времени.

В течение всего срока пользования ипотекой собственник может прописывать на жилплощадь свою семью, пользоваться ею без ограничений, только не может ее отчуждать.

Обременение в виде ренты

По договору ренты права собственности на жилье переходят от одного человека (обычно пожилого и нуждающегося в уходе) к другому (готовому взять на себя пожизненное содержание бывшего владельца). В результате объект недвижимости получает обременение.

Рента — особый вид сделки, который предусматривает передачу недвижимости взамен на материальное обеспечение владельца до его смерти. Собственник проживает в квартире до конца жизни и получает ренту в виде денежных выплат, а после его смерти квартира переходит к плательщику ренты, с которым заключен соответствующий договор. Продать жилье без его письменного и заверенного согласия нельзя до прекращения действия договора ренты (то есть до смерти рентополучателя).

Если бывший собственник не против, договор ренты можно перезаключить на другого человека — в частности, на покупателя. Естественно, потенциальный покупатель должен быть уведомлен, что у квартиры есть такое обременение. В этом случае он может стать и собственником жилья, и рентодателем — то есть возьмет на себя все обязательства по содержанию получателя ренты. Но такие случаи очень редки.

Однако случается, что недобросовестные рентодатели пытаются продать жилье без ведома своих подопечных. Во избежание подлогов и последующих неприятностей юристы не рекомендуют рассматривать покупку жилья, обремененного рентой.

Обременение в виде ареста

- Самый тяжелый вид обременения — это арест, который на квартиру накладывает либо суд, либо судебный пристав в рамках исполнительного производства, — говорит Наталья Дергачева. — Как правило, на квартиру накладывает арест, когда человек, предоставивший собственнику данного жилья крупную денежную сумму, не может добиться возврата долга и обращается в суд с требованием наложить арест на квартиру. Арест также может быть наложен при разделе имущества при разводе или дележе наследства. Наложение ареста на квартиру означает, что с ней нельзя совершать никаких юридических действий: ни продать, ни сдать в аренду, ни завещать, ни подарить ее невозможно. Для того чтобы снова ввести квартиру в оборот, арест должен быть снят в судебном порядке. Информация о наложении ареста отражается в Едином государственном реестре недвижимости, и для органа регистрации прав этот факт незамеченным не останется. Ее в Росреестр передают судебные органы или органы социальной защиты.

Обременение в виде аренды

Такой тип обременения означает, что продаваемая квартира сдается в аренду и срок арендного договора еще не истек (то есть до этого выселить арендаторов нельзя). Если договор аренды регистрировался в Росреестре, то пометка о том, что квартира сдана, будет и в Едином государственном реестре недвижимости. Владелец может снять это обременение, досрочно расторгнув договор аренды (выполнив все указанные там условия расторжения). Он может также предложить покупателю купить квартиру вместе с арендаторами (перезаключить на себя договор с ними) и продолжать ее сдавать — в этом случае новый владелец берет на себя обязательства по предоставлению жилплощади и обременение не снимается.

Как обнаружить обременения

Большинство обременений легко обнаружить, даже если продавец о них не предупредил. Для этого нужно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую актуальные сведения об объекте недвижимости. Сделать это можно в любом из многофункциональных центров республики. Выписка будет готова в срок не более 5 рабочих дней. Также заказать выписку можно на интернет-портале Росреестра (www.rosreestr.ru).

Однако некоторые обременения отследить сложно, поскольку сведения о них в выписку не попадают и нужно внимательно изучать другие документы. Например, в квартире может быть зарегистрирован человек, который отказался от приватизации — по закону он имеет пожизненное право пользоваться жилплощадью. Также может оказаться, что человек получил право проживания в квартире по завещанию, и его тоже нельзя выселить даже при смене владельца.

Наконец, жилье может быть приобретено с использованием материнского капитала, а это значит, что права на доли в квартире имеют дети продавца. Для того чтобы выяснить, есть ли у каких-либо лиц право претендовать на жилплощадь, нужно требовать от продавца предоставления дополнительных сведений или документов. Например, выписку из поквартирной карточки, где указаны все зарегистрированные граждане. Можно также прописать в договоре купли-продажи требование о снятии всех проживающих в квартире с регистрационного учета.