

В Кадастровой палате пояснили, какие бывают виды обременений на квартиры и как их обнаружить

Большинство квартир имеют свою особую «историю». У кого-то она чистая, но есть «истории» с «отягчающими обстоятельствами» – обременениями. С таким понятием в равной степени можно столкнуться как при покупке квартиры в новостройке, так и на вторичном рынке. Что такое обременение? И стоит ли покупать квартиру с «грузом»? Рассказали эксперты Кадастровой палаты.

Обременение – это вид ограничений прав собственности на объект недвижимости. Иными словами, хозяин квартиры не может продать его без согласования с третьими лицами или государством.

Наличие обременений на недвижимость может обернуться проблемами как для покупателя, так и для продавца. Покупая квартиру, важно понимать: если есть какие-то запреты – обременения – на неё могут предъявить права иные лица, не являющиеся по документам собственниками недвижимости.

Какие бывают виды обременений?

Сегодня самое популярное обременение – **ипотека**. Владелец недвижимости не может выставить квартиру на продажу и реализовать сделку без разрешения банка. Фактически, до окончания выплаты ипотеки имущество находится в залоге у банка. Иными словами, банк является собственником недвижимости.

Второе по популярности обременение – **зарегистрированные несовершеннолетние дети**. Если в квартире зарегистрированы граждане до 18 лет, на момент покупки следует проверить: а не нарушает ли сделка купли-продажи жилья права ребенка. Особенно, если квартира была приобретена под материнский капитал.

При использовании государственной субсидии на покупку недвижимости каждый член семьи получает долю имущества, в том числе дети. При неправильно оформленной сделке впоследствии уже совершеннолетние граждане имеют право претендовать на долю в квартире.

Арест не менее распространенное обременение. Причин для ареста недвижимости много: долговые обязательства перед банком или частным кредитором, раздел имущества при разводе, просрочки по услугам ЖКХ. В этих случаях на квартиру может быть наложен арест судебным приставом по решению суда.

Нечастое для нашей страны обременение – **аренда**. Случались ситуации продажи квартиры, когда в ней проживали арендаторы, официально заключившие договор с собственником имущества. В основном, это распространенная практика европейских стран, когда человек покупает жилье в инвестиционных целях. Кроме квартиры, новому собственнику достаются квартиранты, которые продолжают платить за жилье, только уже новому хозяину.

Еще один редкий вид обременений на российском рынке недвижимости – **рента**. Зачастую пожилые люди продают свои квартиры с условием пожизненного проживания в них. Если право собственности переходит новому владельцу жилья, получателя ренты выселить невозможно.

Одна из критических ситуаций, которая может возникнуть при покупке квартиры – обнаружить в ней **жильцов с правом безвозмездного пользования**. Большинство недвижимости, построенной в 90-е годы, было в государственной или муниципальной собственности. В процессе продажи-передачи недвижимости в частные руки гражданин мог отказаться от приватизации в пользу другого человека, тем самым сохраняя за собой право бессрочного пользования жилплощадью. Проблема в том, что такого жильца невозможно выселить из квартиры и лишить его права проживания в ней.

Завещательный отказ – последняя воля умершего – тоже может стать камнем преткновения при купле-продаже квартиры. По завещанию собственника жилья, выраженном в нотариальной форме, гражданин получает право на проживание в

квартире. Даже при смене собственника недвижимого имущества, человек не теряет своего права ([ст. 1137 ГК РФ](#)).

Как узнать об обременениях на квартиру?

Главное – [тщательно проверить все документы](#) на недвижимость. Приложенные справки или нотариальные свидетельства станут первым «звоночком». Не лишним будет спросить продавца «историю» квартиры: купил он ее, взял в ипотеку или получил по наследству. Из рассказа легко понять, правильно ли сформирован пакет документов для сделки, и запросить недостающие бумаги, если это необходимо.

Не все продавцы квартир добропорядочные граждане. От действий злоумышленников покупатель может обезопасить себя сам, заказав выписку из ЕГРН на [официальном сайте Кадастровой палаты](#). В выписке, которую может получить любой гражданин, нужно обратить внимание на пункт №4 «Ограничение прав и обременение объекта недвижимости», в котором указано, есть ли у третьих лиц какие-то права на приобретаемое жильё. Если нет, то в этом разделе выписки будет указано «не зарегистрировано».

«Обременения на недвижимое имущество встречаются нечасто, но могут послужить причиной отказа от сделки купли-продажи, долгих судебных тяжб или, в худшем случае, потери жилья и денег покупателя. Поэтому любой приобретаемый объект необходимо проверять на юридическую чистоту. Сегодня выписка из ЕГРН является единственным правоудостоверяющим документом, с помощью которого можно понять, что явилось основанием для возникновения права собственности, действительно ли продавец является законным владельцем недвижимости и, конечно, узнать о наличии обременений на приобретаемую квартиру»,

отметила

директор Кадастровой палаты по Нижегородской области Оксана Штейн

Рынок недвижимости всегда полон красочных предложений о продаже жилплощади. Кому-то удастся поймать чистую квартиру, но зачастую приходится выбирать из квартир с «историей». Обременение не порок, если учитывать, что некоторые виды обременений имеют временный характер и снимаются сразу же после устранения

Нехорошая квартира: как обнаружить обременения на недвижимость.

Автор: Гаврин О.С.
21.04.2020 10:53

причины наложения. Цена обузы, и правда, очень привлекательна для покупателей, и продавцы таких квартир весьма уступчивы ради сделки.

Главное, при купле-продаже квартиры внимательно изучить все документы. А в целях экономии времени и нервов, покупателю следует самому позаботиться о безопасности проведения сделки и заранее [заказать выписку из ЕГРН](#). Рекомендуем заказывать выписку как можно ближе к планируемой дате, так как данные, содержащиеся в ЕГРН, постоянно актуализируются.