 **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**

## КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Белгородский Росреестр напоминает о необходимости указывать в договорах информацию об ограничениях и обременениях объектов недвижимости**

Управление Росреестра по Белгородской области напоминает, что в соответствии с Федеральным Законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» одним из оснований для приостановления регистрации прав на недвижимое имущество является отсутствие в договоре установленных Федеральным законом или договором ограничений прав сторон договора.

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости. Рассмотрим наиболее частые случаи ограничений (обременений) объектов недвижимости, которые необходимо указывать при заключении сделок с ними.

Наиболее распространённый вариант обременения – это залог (ипотека). До ее полной выплаты имущество находится в залоге у кредитора, которым, как правило, выступает банк. По этой причине любые сделки с заложенным недвижимым имуществом, например, купля-продажа, дарение, должны происходить только по согласованию с банком.

Достаточно распространенным обременением является аренда. Продажа недвижимости, обремененной арендой, не будет являться основанием для расторжения договора аренды. В этом случае все права и обязанности арендодателя перейдут к новому собственнику, а арендатор сможет продолжать им пользоваться даже при новом собственнике.

Самым распространенным обременением являются арест, наложенный по решению суда в качестве обеспечительной меры, или запрет судебного пристава в процессе исполнительного производства. Недвижимость, обремененную арестом (запретом), нельзя подарить, продать или сдать в аренду пока запись об аресте (запрете) не будет погашена в ЕГРН.

К еще одному из распространённых видов ограничений относят сервитут. Он представляет собой права других лиц на ограниченное пользование земельным участком и устанавливается, например, для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции линейных объектов, не препятствующие использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием. В случае перехода права на землю, обремененную сервитутом, все обязательства по обременению переходят новому владельцу.

Следующий вид ограничений – рента. По договору ренты право собственности на объект недвижимости переходит от одного человека к другому, который берет на себя обязательство периодически выплачивать определенную денежную сумму либо предоставлять средства на содержание бывшего владельца. Это может быть, как договор постоянной ренты или пожизненной ренты, так и пожизненного содержания с иждивением.

Как правило, получателями ренты по договору обычно являются пожилые люди или иные малоимущие, социально незащищённые граждане. В связи с этим действующим законом предусмотрено, что рента обременяет имущество, переданное под ее выплату. Распоряжаться таким жильем можно только с предварительного согласия получателя ренты. В этом случае покупатель становится как собственником жилья, так и рентодателем, то есть берет на себя все обязательства по содержанию получателя ренты.

Отдельно стоит сказать о таком виде обременения как зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ). Для участков, расположенных в ЗОУИТ, вводится особый режим использования, он ограничивает или запрещает те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления данных зон. Например, если по территории участка проходит подземный электрический кабель, то земляные работы на участке можно вести только после согласования с собственником кабельной линии.

*«Важно отметить, что в случае, если гражданин не указал в договоре информацию о наличии ограничений и обременений объекта недвижимости, осуществление государственной регистрации прав приостанавливается до устранения причин, которые стали основанием для принятия данного решения (но не более чем на три месяца), т.е. пока в договоре не будут указаны существующие ограничения»,* **-** прокомментировал **исполняющий обязанности руководителя Управления Росреестра по Белгородской области Александр Масич.**

Таким образом, перед заключением сделки с недвижимым имуществом Управление Росреестра по Белгородской области рекомендует гражданам запрашивать выписку из ЕГРН. Это можно сделать одним из трех способов:

1. Через МФЦ. Если гражданин желает получить выписку из ЕГРН в бумажном виде, он может подать запрос в любое отделение МФЦ. С собой необходимо иметь только паспорт.

2. На портале «Госуслуги». Запрос на получение выписки можно подать в электронном виде через портал «Госуслуги».

3. На сайте Росреестра. Официальный сайт Росреестра позволяет подать запрос в формате онлайн.

**И.о. руководителя Управления Росреестра по Белгородской области – А.С. Масич**

**Контакты для СМИ:**

Анастасия Быстрова**,**

пресс-секретарь Управления Росреестра

по Белгородской области

тел.: 8 (4722) 30-00-22 доб. 1617

моб.: 8(910)2218898, BistrovaAA@r31.rosreestr.ru

сайт: <https://rosreestr.gov.ru>