

## **Можно ли купить жилье с обременением?**

**Рынок недвижимости полон предложений о продаже жилплощади. Однако по красивой картинке достаточно сложно понять, есть ли какие-то проблемы у выставленного на продажу объекта. Ограничения прав собственности на недвижимое имущество встречаются нечасто, но могут послужить причиной отказа от сделки купли-продажи. Что такое обременение? Какие бывают виды обременений и можно ли узнать об их наличии? Об этом рассказывают эксперты Росреестра.**

### **Что такое обременение на объект недвижимости?**

Обременение – это вид ограничения права собственности на объект недвижимости (дом, квартиру, земельный участок и т.д.).

### **Как узнать, зарегистрированы ли в ЕГРН обременения объекта недвижимости?**

Выяснить это можно, получив выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В ней нужно обратить внимание на реквизит **№4 «Ограничение прав и обременение объекта недвижимости»** раздела **2**. В нем указываются сведения о наличии обременений, в том числе вид (например, аренда ипотека), предмет (например, часть объекта недвижимости), срок, на который установлено обременение, лицо, в пользу которого оно установлено. Если обременений нет, то в данном реквизите будут указаны слова «не зарегистрировано».

Заказать и получить выписку из ЕГРН можно с помощью [электронных сервисов](#) на сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>), на [портале Госуслуг](#) или на

[сайте](https://kadastr.ru/) подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра» (<https://kadastr.ru/>). Также можно обратиться с соответствующим запросом в МФЦ.

Информацию о наличии зарегистрированного в ЕГРН обременения можно также получить с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>). Сервис позволяет получить информацию о номере регистрационной записи и дате регистрации обременения.

### **Какие бывают обременения:**

#### **Ипотека**

На сегодняшний день самым распространенным видом обременения является ипотека. До ее полной выплаты имущество находится в залоге у кредитора, которым, как правило, выступает банк. Соответствующая запись о кредиторе вносится в ЕГРН. Таким образом, владелец недвижимости не может совершить сделку без согласия банка.

Можно ли купить квартиру, которая находится в ипотеке? Можно, при наличии письменного согласия банка. Новый собственник в этом случае становится на место предыдущего залогодателя и несет все обязанности по выплате кредита.

### **Как снять обременение после погашения ипотеки?**

Сегодня ряд крупных кредитных организаций самостоятельно подают в Росреестр документы о погашении регистрационной записи об ипотеке в рамках электронного взаимодействия с Росреестром. В этом случае собственнику не нужно запрашивать никаких документов. В течение 3 дней запись об ипотеке в реестре недвижимости будет погашена. После завершения процедуры банк сам вас проинформирует, что обременение снято.

Кроме того, законодательство предусматривает [другие способы](#) снятия обременения по ипотеке. Например, если выдавалась закладная, то собственник квартиры и банк могут направить в Росреестр совместное заявление, предоставив закладную на объект недвижимости с отметкой об исполнении кредитного

обязательства в полном объеме. То же самое хозяин квартиры может сделать самостоятельно, перед этим запросив закладную в банке. Если закладная не выдавалась, собственник и банк также могут составить совместное заявление и подать в орган регистрации прав для снятия обременения.

## **Арест**

Не менее распространенное обременение – арест (запрет на совершение регистрационных действий). Арест имущества должника означает, что им никак нельзя распоряжаться: его невозможно ни продать, ни сдать в аренду, ни завещать, ни подарить. Информация об аресте квартиры отображается в выписке из ЕГРН. Причин для наложения ареста на недвижимость может быть много:

- долговые обязательства перед банком или частным кредитором;
- раздел имущества при разводе;
- спор о праве на недвижимое имущество.

Как показывает практика, большая часть арестов (запретов) на недвижимое имущество накладывается судом или службой судебных приставов в рамках исполнительного производства. В этом случае суд или территориальное управление Федеральной службы судебных приставов (ФССП) направляют соответствующий документ о принятии обеспечительных мер в Росреестр, после чего государственный регистратор прав вносит в ЕГРН сведения об аресте (запрете) на объект недвижимости.

## **Как снять арест с объекта недвижимости?**

Арест (запрет) можно снять. Но начинать это процедуру надо не с Росреестра. Во-первых, необходимо любым доступным способом, в том числе опираясь на сведения из ЕГРН, уточнить, кто и в рамках какого исполнительного производства наложил арест (запрет) на вашу недвижимость. От этого зависят конкретные дальнейшие действия. Сначала придется исполнить требования судебных приставов (чаще всего, оплатить долги), а затем обратиться с заявлением о прекращении

исполнительного производства и вынесении постановления об отмене ареста (запрета).

Постановление об отмене ареста (запрета) судебный пристав-исполнитель направит в Росреестр. Запись об аресте (запрете) будет погашена в течение трех рабочих дней с даты поступления в Росреестр соответствующего акта.

Проверить, снят ли арест (запрет) с вашей недвижимости, можно, заказав на сайте Росреестра выписку из ЕГРН [об основных характеристиках объекта недвижимости](#) или с помощью сервиса «[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)» (<https://rosreestr.gov.ru/eservices/services/tickets/>). Если вы увидите, что арест до сих пор не снят, можно обратиться в Росреестр самостоятельно с заявлением о государственной регистрации прекращения ареста (запрета), приложив к нему копию документа об отмене обеспечительных мер (например, решение суда или судебных приставов). В этом случае в течение 3 рабочих дней Росреестр сам запросит в ФССП соответствующий документ. Ответ на такой запрос соответствующие органы также должны направить в течение 3 рабочих дней. Далее после поступления сведений в Росреестр обременение будет снято.

## **Рента**

По договору ренты право собственности на объект недвижимости переходит от одного человека (как правило пожилого и нуждающегося в уходе) к другому, который берет на себя обязательство по пожизненному содержанию бывшего владельца. Это может быть договор пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением. В результате на объект недвижимости регистрируется обременение. Распоряжаться таким жильем можно только с предварительного согласия получателя ренты.

Объекты недвижимости с таким обременением приобретают редко, но такое бывает. В этом случае покупатель становится как собственником жилья, так и рентодателем, то есть берет на себя все обязательства по содержанию получателя ренты.

## Какие обременения отследить сложно?

Ряд обременений сложно обнаружить, так как они не указываются в выписке ЕГРН (так как не подлежат внесению в ЕГРН).

Неприятным сюрпризом может оказаться, если в квартире зарегистрирован человек, который ранее отказался от приватизации этой квартиры. По законодательству он имеет пожизненное право пользования жилплощадью. В этом случае, чтобы себя обезопасить, следует попросить продавца предоставить выписку из домовой книги, где указаны все зарегистрированные на жилплощади граждане.

Кроме того, если квартира досталась по завещанию, в нем может быть прописана обязанность для наследника предоставить другому лицу право пользования квартирой (проживания в ней) - так называемый завещательный отказ. Поэтому, если продавец получил квартиру по наследству, стоит это выяснить и ознакомиться с завещанием.

Также следует обратить внимание, использовался ли при покупке жилья материнский капитал, так как в этом случае квартира должна быть переоформлена на всех членов семьи (родителей и всех несовершеннолетних 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, а также справку из Пенсионного фонда об остатке средств на сертификате на материнский капитал.

---

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



[press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru)



[https://www.instagram.com/kadastr\\_kuban](https://www.instagram.com/kadastr_kuban)



[https://twitter.com/Kadastr\\_Kuban](https://twitter.com/Kadastr_Kuban)



[https://t.me/kadastr\\_kuban](https://t.me/kadastr_kuban)