

Омский Росреестр о порядке заключения договора при отчуждении обремененного правами третьих лиц объекта недвижимого имущества

Обременение объекта недвижимости может стать препятствием для заключения сделки либо создать проблемы будущему собственнику или пользователю объекта. Поэтому перед любой сделкой, предметом которой является недвижимое имущество или права на него, необходимо проверить объект на предмет зарегистрированных обременений и ограничений.

В соответствии с действующим законодательством единственным достоверным источником информации об объекте недвижимости является Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), сведения из которого мы получаем в виде Выписки о характеристиках объекта недвижимости.

Статья 460 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) требует, чтобы продавец передавал покупателю товар, свободный от любых прав третьих лиц. Исключение – когда покупатель соглашается принять товар с обременением. Неисполнение продавцом обязанности передать «свободный» товар дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

Объект недвижимости может быть обременен арендой или залогом (ипотекой). Покупатель такой недвижимости должен понимать, что право залога и аренды следует за судьбой такой вещи, то есть покупатель получит недвижимость в собственность, но обремененную обязательствами прежнего собственника. И если данный вопрос не урегулировать на стадии заключения сделки, то тогда новый собственник рискует потерять недвижимость в случае, если обязательства продавца не будут исполнены надлежащим образом.

Кроме аренды (найма) и залога (ипотеки), недвижимость может быть обременена доверительным управлением или частным или публичным сервитутом, рентой с пожизненным содержанием.

Объект может находиться в общей совместной или долевой собственности, что требует соблюдения установленного порядка заключения сделок с таким имуществом. Например, соблюдения преимущественного права покупки доли в праве собственности на квартиру.

Кроме того, недвижимость может быть ограничена арестом на основании судебного акта в качестве меры по обеспечению иска или в рамках уголовного дела. В таком случае любые сделки и даже пользование недвижимым имуществом может быть запрещено.

Земельные участки могут быть ограничены в использовании особыми зонами, резервированием для государственных или муниципальных нужд, инженерными сетями.

Зарегистрированное обременение вносится в общие сведения о недвижимости в Реестр прав, которые можно узнать, запросив выписку из ЕГРН.

Если недвижимое имущество находится в аренде (найме), то наниматель сохранит право пользования объектом на условиях ранее заключенного договора аренды (найма).

Если договором ипотеки не запрещено отчуждение заложенного имущества, то приобрести в собственность такое имущество можно, но при этом необходимо решить вопрос о погашении обязательств продавца, обеспеченных залогом продаваемого объекта недвижимости, до сделки или в ходе сделки.

Продать объект, обремененный сервитутом, то есть правами третьих лиц, можно, но сервитут как обременение сохранится при переходе права собственности.

При обременении объекта рентой с пожизненным содержанием продать его можно только после смерти получателя ренты.

Обременения объектов недвижимости подлежат регистрации в ЕГРН в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). Для государственной регистрации должны быть предоставлены соответствующие документы-основания: договоры, нормативно-правовые и судебные акты, постановления правительства, местных органов.

Необходимо отметить, что согласно пункту 17 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки. Следовательно, заключая договор о переходе права собственности на объект недвижимости, сторонам следует указать в данном договоре имеющиеся обременения объекта недвижимости.

Земельным кодексом Российской Федерации в части регулирования отношений по купле-продаже земельных участков установлена специальная обязанность продавца – предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования (часть 1 статья 37).

Сторона сделки, не уведомленная в установленном законом порядке о наличии ограничений (обременений), вправе требовать замены такого объекта недвижимости, изменения условий или расторжения договора, возмещения убытков. Стороны сделки также имеют возможность использовать общие способы защиты своих гражданских прав, предусмотренные статьями 11-12 ГК РФ.

Осуществление государственной регистрации таких сделок проводится с учетом всех обстоятельств и в рамках действующего законодательства.

**Вероника Пацукова,
главный специалист-эксперт
Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**