

**Что делать, если недвижимость в обременении?**

*Что делать, если например сдаваемая квартира в ипотеке или под арестом? Насколько это может стать проблемой?*

В первую очередь, для собственного спокойствия, следует проверить безопасность сделки. Это можно сделать, заказав выписку из ЕГРН. В ней содержатся все сведения об объекте недвижимости. В России собственник имеет право сдавать жилье внаем, но о статусе сдаваемой квартиры может умолчать.

Несмотря на то, что информация общедоступна, выписка подтвердит наличие или отсутствие ограничений прав и обременений, не все пользуются возможностью обезопасить себя во время сделки и заказать ее.

Если в выписке встретилось ограничение или обременение, недвижимость все равно можно сдавать и снимать, но соблюдая ряд условий.

Есть небольшое различие между терминами "ограничение" и "обременение". Термин ограничения применяется к гражданским правам, а обремененным может быть имущество. Как раз в новой форме выписки, установленной в 2017 году, содержаться сведения и об ограничении и об обременении, так же информация о собственнике и о лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения объекта недвижимости.

Ограничения (обременения) возникают либо по соглашению с собственником: рента, ипотека, аренда (наем), доверительное управление, либо помимо его воли: арест, запрет на совершение регистрационных действий, запрет заключать сделки с недвижимостью в случае, если у собственника есть неисполненные имущественные обязательства.

***Разберемся в некоторых ограничениях.***

**Арест**, например, означает запрет на сделки с недвижимостью, такие как продажа, залог, аренда. Арест наложить могут суды, налоговые органы в случае задолженности по налогам или судебными приставами.

Если на имущество наложен арест, то это является основанием для приостановки любой сделки. Арест может снять только тот орган, который его наложил, на это потребуется три рабочих дня после предоставления акта уполномоченного органа в Росреестр.

То же самое происходит при "запрещении сделок", в таком случае также государственная регистрация приостанавливается по решению госрегистратора.

Владелец недвижимости может и сам остановить любые сделки. Для этого нужно подать заявление в МФЦ. Эта запись будет внесена в сведения об объекте недвижимости в ЕГРН. После любые сделки без личного участия станут невозможны, пока этого не захочет правообладатель.

Таким образом, если на арендуемую квартиру наложен арест, теоретически ее можно сдать внаем, но в договоре аренды следует указать сведения об аресте. В этом случае арендатор примет ответственность за риски, связанные с этим, на себя.

Самое неприятное, что может в данной ситуации случится- досрочное расторжение договора аренды и вынужденное расселение, если, например, квартира изымается в пользу кредиторов.

Как правило, договор предусматривает, что арендодатель оплатит арендатору неустойку и этим компенсирует расходы на поиск новой квартиры.

Аренда объекта под арестом на срок более года невозможна: договор аренды (найма) потребует государственной регистрации, которая с арестованным имуществом не производится.

В случае, если арест на квартиру накладывается при действующем договоре аренды (найма), собственник по закону должен уведомить об этом арендатора, который принимает решение о дальнейшем проживании в квартире. Если арендатор остается, в договор вносятся соответствующие правки.

***Чем страшна ипотека?***

Когда квартира находится в ипотеке (залоге), то заключать договор аренды можно только с разрешения банка. Согласие банка требуется для заключения любых сделок с обремененной квартирой.

Если квартиру взыскивают за долги как единственное жилье должника, и она находится в ипотеке, то лица, проживающие в такой квартире, больше не имеют право ею пользоваться.

Если помещение не освобождается добровольно, выселение происходит по решению суда. Проще говоря, если собственник не способен выплачивать ипотеку и банк изымает квартиру, арендатор вынужден ее освободить и искать себе новое жилье.

***Сложности наследования.***

Если собственник внезапно умер, открытие наследства не является основанием для изменения или расторжения действующего договора аренды.

Права и обязанности арендодателя по договору аренды переходят к наследнику. Несмотря на то, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства (даты смерти наследодателя), распоряжаться квартирой он вправе только после государственной регистрации права собственности в установленном законом порядке.

Пока квартира не перейдет в собственность наследника и не появится запись в ЕГРН — не удастся реализовать права и обязанности арендодателя в части получения арендной платы. Поэтому выплаты останавливают до оформления права собственности.