

**Новосибирский Росреестр рассказал о возможных препятствиях проведения сделок с недвижимостью**

Провести сделку с недвижимостью без препятствий не получится, если на объект недвижимости наложено обременение или ограничение. Особое внимание на наличие таких сведений следует обращать покупателям, решившим приобрести недвижимость, поскольку данная сделка влечет определенные риски.

Ограничения и большинство видов обременений подлежат обязательной государственной регистрации в Росреестре, поэтому узнать о них можно, запросив выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Рассмотрим самые популярные виды обременений и ограничений прав на недвижимость:

1. **Ипотека.** Третьим лицом здесь выступает кредитная организация, чаще всего банк, перед которой собственник имеет обязанность полностью выплатить долг. Банк, в свою очередь, имеет право реализовать квартиру, если долг не выплачен, с целью возмещения своих убытков. При наличии обременения в виде ипотеки объект недвижимости можно продать, но потребуется обязательное письменное согласие от банка. Новый собственник становится на место предыдущего и исполняет все обязанности по ипотеке. Как только ипотечные обязательства выполнены, запись об ипотеке гасится на основании закладной или соглашения между залогодателем и залогодержателем.

2. **Аренда.** Данный вид обременения подразумевает обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество за плату для временного пользования. Обременение в виде аренды регистрируется в Росреестре, если договор аренды заключается на срок более одного года. Продать объект, находящийся в аренде, может только его владелец. Свои права и обязанности в случае продажи арендодатель передает покупателю при условии, что это не запрещено действующим законодательством или самим договором.

3. **Арест.** Вид ограничения, при котором нельзя распоряжаться недвижимым имуществом: продавать, сдавать в аренду, дарить. Арест может быть наложен из-за судебных тяжб, имущественных споров, неоплаченных штрафов ГИБДД, задолженностей за жилищно-коммунальные услуги, неуплату налогов или алиментов и т.д.

Для снятия ареста с объекта недвижимости нужно определить орган, наложивший обременение (это может быть суд, судебные приставы, налоговая служба). Далее необходимо устранить причины наложенных ограничений и обратиться в соответствующий орган для снятия ареста и направления информации в Росреестр, после чего запись об аресте в ЕГРН будет погашена в течение трех рабочих дней.

Владелец недвижимости может обратиться в Росреестр для снятия ареста самостоятельно, приложив копию документа об отмене обеспечительных мер (например, решение суда или постановление судебных приставов).

Получить выписку из ЕГРН чтобы узнать о наличии обременения можно в офисе [центра](https://www.mfc-nso.ru) «Мои Документы», с помощью онлайн-[сервиса](https://spv.kadastr.ru/) Федеральной кадастровой палаты, в личном [кабинете](https://rosreestr.gov.ru/) на официальном сайте Росреестра, на [портале](https://www.gosuslugi.ru/) Госуслуг, в рамках [выездного обслуживания](https://kadastr.ru/services/vyezdnoe-obsluzhivanie/) региональной Кадастровой палаты.

***Материал подготовлен Управлением Росреестра и филиалом Федеральной кадастровой палаты по Новосибирской области***

**Об Управлении Росреестра по Новосибирской области**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управление Росреестра по Новосибирской области) является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Руководителем Управления Росреестра по Новосибирской области является Светлана Евгеньевна Рягузова.

**Контакты для СМИ:**

Управление Росреестра по Новосибирской области

630091, г.Новосибирск, ул.Державина, д. 28

Электронная почта:

[oko@54upr.rosreestr.ru](mailto:oko@54upr.rosreestr.ru)

[54\_upr@rosreestr.ru](mailto:54_upr@rosreestr.ru)

Сайт: [Росреестр](https://rosreestr.gov.ru/)

Мы в ВКонтакте: [Управление Росреестра по Новосибирской области](https://vk.com/rosreestr_nsk)

[ЯндексДзен](https://zen.yandex.ru/id/604850742889ec)

[Телеграм](https://t.me/rosreestr_nsk)