**Ограничения прав на объекты недвижимости, необходимые для указания в договоре**

Гражданам необходимо указывать в договоре (купли-продажи, дарения, мены, аренды и тд.) сведения об обременениях объекта недвижимости и ограничениях его использования. Такими ограничениями (обременениями) могут быть, например, аренда, безвозмездное пользование, ипотека, сервитут, доверительное управление, наем жилого помещения, а также ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий, таких как, приаэродромная территория, особо охраняемая природная территория, зона затопления и тд.

Отсутствие в договоре таких сведений об ограничении (обременении) объектов недвижимости будет являться основанием для приостановления государственной регистрации права.

Таким образом, Закон обязывает продавца при заключении договора купли-продажи предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях объекта недвижимости и ограничениях его использования. Покупатель, в свою очередь, в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях объекта недвижимости и ограничениях его использования вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи и возмещения причиненных ему убытков.

Как узнать есть ли обременение на объект недвижимости?

Такая информация является общедоступной и проверить наличие таких ограничений (обременений) может любой человек. Достоверно узнать по адресу объекта недвижимости либо его кадастровому номеру наличие зарегистрированных обременений (ограничений прав), можно двумя путями:

- сделать онлайн-запрос сведений по объекту недвижимости через интернет на сайте Росреестра (rosreestr.gov.ru), в разделе «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме online»;

- заказать Выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на том же сайте Росреестра, в офисе Кадастровой палаты или в многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ).

В первом случае сведения предоставляются моментально и бесплатно. Прямо на сайте Росреестра, в режиме онлайн выдается краткая информационная справка о площади объекта и его кадастровой стоимости. А в графе «Права и ограничения» можно увидеть номер и дату документа, подтверждающего регистрацию права собственности, а также обременения, если таковые имеются.

Во втором случае сведения предоставляются в виде официального документа – Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости либо об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Если сведений об объекте нет в ЕГРН, потенциальному покупателю целесообразно настаивать на получении информации о наличии (отсутствии) ограничений (обременений) из органа, который осуществлял регистрацию прав до начала деятельности на территории соответствующего субъекта Российской Федерации учреждения юстиции по регистрации (например, в отношении жилых помещений такую информацию может предоставить ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости»).

Будьте внимательны при совершении любых сделок с недвижимостью, удачных покупок!

Бадаева Валентина, главный специалист-эксперт отдела регистрации недвижимости №4 Управления Росреестра по Иркутской области