**Ограничения (обременения) прав на объекты недвижимого имущества**

Ограничения вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации - это закреплено в ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)и Федеральным законом №218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» (далее Закон).

Термины "ограничения" и "обременения" используются в действующем законодательстве как синонимы. Обычно ограничение применимо к правам, тогда как слово "обременение" сочетается с объектом недвижимости.

Обременение — это права третьих лиц на недвижимость, возникающие при различных условиях. При этом эти лица не являются собственниками. Обременение возникает в результате вступления в силу судебного акта, по соглашению двух сторон или подписания договора. Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других). Обременение означает ограничение пользованием, владением и распоряжением имуществом. Однако не всякое ограничение им является. Основная особенность заключается в том, что оно налагается в соответствии с законом. Бывает двух форм: по воле собственника, добровольное; помимо воли собственника, принудительное.  
добровольное обременение – залог: собственник закладывает то, чем владеет, тем самым обременяя его. Принудительное обременение – арест. Когда собственность арестовывают по решению суда, мнения владельца уже не спрашивают. Обременение означает ограничение в действиях по любому распоряжению имущества. Именно поэтому, во избежание проблем, при покупке недвижимости необходимо точно узнать, не обременено ли оно. При переходе из одних рук в другие не меняется характер и срок обременения. Таким образом, при покупке или принятии в наследство объекта недвижимости, покупатель берет на себя все сопутствующие обременения.

Виды обременений:

Залог: владелец закладывает имущество под обеспечение долга;

Арест: имущество арестовывают за долги;

Доверительное управление: имуществом управляет не сам владелец, а его попечитель, законный представитель (к примеру, при недееспособности собственника);

Ограничение на распоряжение имуществом в нуждах государственных органов; Любые иные действия, сделки и ограничения, которые имеют обременительный характер.

Основания возникновения ограничения:

законы РФ. По указанным в законах поводам имущество может подлежать обременению;

решение суда;

договор, сделка, результатом которой является обременение;

акт, изданный государственными органами.

В соответствии с 218-ФЗ от 13.07.2018 г. «О государственной регистрации недвижимости» государственной регистрации подлежат:

ограничения (обременения) прав на него, в том числе **сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, концессионное соглашение, арест имущества и др.** Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренныхзаконом.

Записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество (сервитуте, ипотеке, доверительном управлении, аренде, концессионном соглашении, аресте имущества, заявлении о праве требовании в отношении объекта недвижимого имущества и других), вносятся в подраздел III.

В записях об ограничениях (обременениях) права указывается содержание ограничения (обременения), срок его действия, лица, в пользу которых ограничиваются права, сумма выданного кредита для ипотеки (залога), сумма ренты при отчуждении недвижимого имущества, наименование документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права, время его действия, содержание сделок с отложенным исполнением, стороны по таким сделкам, сроки и условия исполнения обязательств по сделкам, цены сделок. Для объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия указываются содержание обязательств по сохранению объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия, наименование документа, на основании которого внесена запись о содержании указанных обязательств. Общим для всех указанных выше ограничений (обременений) является так называемое право следования, суть которого состоит в том, что при переходе прав на объект недвижимости автоматически переходит и соответствующее ограничение (обременение), независимо от того, есть ли положение в договоре о переходе прав, которое предусматривало бы такой переход. Цель их государственной регистрации и состоит в том, чтобы потенциальный приобретатель недвижимого имущества знал об их наличии еще до заключения сделки. При этом регистрация ограничений (обременений) прав возможна только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРН.

Ограничения (обременения) также объединяет то, что они носят вещно-правовой характер. А значит тот, к кому переходит недвижимость по сделке, получает ее вместе с соответствующими ограничениями (обременениями), даже если на этот счет ничего не говорится в сделке, на основе которой этот переход происходит.

Среди упомянутых ограничений следует обратить внимание на **арест имущества**, который можно рассматривать как ограничение в чистом виде. Арест имущества означает запрет распоряжаться имуществом (то есть продавать его, менять, дарить, передавать под выплату ренты, передавать его в залог, аренду, доверительное управление и т.д.). Он применяется судом как мера по обеспечению иска при принудительном исполнении судебных решений (ст. 45 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ "Об исполнительном производстве"), как способ обеспечения исполнения решения о взыскании налога (применяется налоговым или таможенным органом с санкции прокурора в случае неисполнения налогоплательщиком в установленные сроки обязанности по уплате налога и при наличии у налоговых или таможенных органов достаточных оснований полагать, что указанное лицо примет меры, чтобы скрыться либо скрыть свое имущество (ст. 77 Налогового кодекса РФ (далее – НК РФ)), следователем в целях обеспечения гражданского иска или возможной конфискации имущества). В Законе о регистрации говорится о государственной регистрации **сервитутов** и как обременений, и как ограниченных вещных прав. При этом регистрация сервитута как ограничения (обременения) возможна только после регистрации права собственности на недвижимость в ЕГРН. В статьях Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), посвященных сервитуту, о необходимости государственной регистрации сервитутов ничего не говорится. Такая обязанность вытекает из смысла ст. 131 ГК РФ, согласно которой право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество (в том числе и право сервитута), ограничения этих прав подлежат государственной регистрации. Конкретный порядок совершения регистрационных действий регулируется Правилами ведения ЕГРН, лицу, в пользу которого установлен сервитут, выдается свидетельство о государственной регистрации права. Государственной регистрации подлежат, прежде всего, частные сервитуты, однако в случаях, установленных законом, регистрируются и публичные сервитуты.

Регистрация **доверительного управления**как обременения осуществляется на основании договора доверительного управления. По этому договору собственник передает имущество доверительному управляющему не в собственность, а лишь для осуществления в течение определенного срока управления этим имуществом в интересах учредителя или указанного им лица. Этим данный договор отличается от договоров, направленных на переход к приобретателю права собственности на передаваемое имущество (купля-продажа, дарение и др.). Доверительный управляющий получает имущество не только для осуществления правомочия пользования, как при аренде, но реализует от своего имени все правомочия собственника, включая распоряжение этим имуществом (п. 1 ст. 1020 ГК РФ). Однако у доверительного управляющего не возникает вещного права на полученное имущество, как это имеет место при хозяйственном ведении или оперативном управлении. По данному договору передаются все правомочия собственника без передачи самого права собственности. Таким образом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении переданного имущества все юридические и фактические действия в соответствии с договором в интересах выгодоприобретателя от своего имени.

СулименкоГ.И.