

Что такое обременение земельного участка и как его снять?



Сегодня нередкими являются случаи нарушения гражданских прав по владению, пользованию и распоряжению принадлежащими участками земли. Когда появляются определенные ограничения, владелец объекта теряет возможность в полной мере пользоваться им по собственной воле, не обращаясь за согласием к третьим лицам.

Чтобы избежать возникновения неприятностей в подобных ситуациях, изучите, что представляют собой обременения, какими они бывают для земельных участков, и какие способы существуют для разрешения спорных ситуаций.

Что такое обременение на земельный участок

Под обременением участка земли подразумевается наличие ограничения, установление которого происходит посредством закона или компетентных органов. Ограничивающие меры воздействуют на владельца имущества при обращении к своим законным правомочиям относительно собственного имущества.

Как накладывают обременения на земельные владения?

Для этой процедуры предусматривается наличие таких оснований:

- положения законодательных актов, предусматривающих необходимость ограничений по использованию надела;
- всевозможные договоры (об аренде, ипотеке и другие);
- акты, вынесенные судами (в отношении арестов, публичных

сервитутов и тому подобное).

Определенные виды обременений предусматривают наложение не на сам участок, а на размещенную на нем недвижимость. К примеру, когда на земле располагается памятник культуры.

Обременения, установленные на конкретные наделы, должны быть зарегистрированы. Так же как и в отношении права собственности, регистрация обременений является обязательной. Государственную регистрацию обременения осуществляют специалисты Росреестра, сопровождая процедуру внесением записи в информационную базу ЕГРН.

Приобретение обремененного землевладения возможно различными способами:

- в связи с волеизъявлением землевладельца;
- при оформлении наследства;
- согласно решению суда, вынесенного без учета пожеланий лица, являющегося собственником недвижимости;
- на основании договора купли-продажи.

Практически любые обременения, предусматривают возможность отчуждения и перехода прав по владению. В связи с этим приобретатель несет риск получения обремененной недвижимости. Привязка обременений происходит в отношении не собственника, а определенного имущества.

Для каких целей предусмотрены

Главный смысл различных обременений состоит в ограничении по использованию. Какой запрет будет налагаться, устанавливается исходя из вида обременения. Правомочие владения остается за собственником. Тем не менее землевладелец правомочен на совершение только некоторых действий. К примеру, может быть ограничен порядок использования или воспрещена продажа надела.

При получении заемных средств, когда земля выступает предметом залога, на объект накладывается обременение, заключающееся в

запрещении его отчуждать.

Чтобы продать либо передать такое имущество другим лицам, необходимо одобрение, выраженное залогодержателем.

Если в качестве обременения выступает рента, предусматривающая обязанность лица, приобретающего надел, содержать землевладельца, распоряжаться землей в полном объеме он сможет лишь после того, как исполнит все обязательства, либо после расторжения договора об обременении.

При наложении на участок ареста, собственнику не разрешается выполнять какие-либо действия с арестованной недвижимостью до тех пор, пока арест не будет снят.

Бывают и другие типы обременений. Но любой из них некоторым способом устанавливает ограничение прав владельца.

Законом предусмотрено несколько типов обременений. Для свободного понимания каждого из них, ознакомьтесь с каждым более подробно. Это будет полезным при совершении сделки купли-продажи.

Аренда надела

Ее суть заключается в заключении договора об аренде между владельцем и арендующим лицом, продолжительность действия данного документа превышает годовалый срок. Его положениями предусматривается право арендатора на последующее предоставление земли в субаренду.

Чтобы сделка считалась правомерной, сторонам следует обратиться в органы Росреестра для ее регистрации, обусловленной нормами Земельного кодекса РФ. Обычно в случае продажи собственником землевладения после того, как договор заключен, за арендатором сохраняется возможность пользоваться объектом в личных интересах. Расторгнуть договор можно по взаимному решению.

Выделяются две категории аренды: долгосрочная и краткосрочная.

Первая сопровождается необходимостью уплаты госпошлины в пределах 500 – 8000 рублей. При краткосрочной аренде договор действует не более года, тоже проходит регистрацию, но госпошлина для этого не требуется.

Сервитут

Виды сервитутов разделяют на публичные и частные. Публичный связывается с государством, частный оформляется между землевладельцем и заинтересованным лицом.

Сервитут разделяют на 2 вида: публичный и частный. Первый случай относится к государству (региональным, местным органам управления), а частный сервитут заключается между собственником и заинтересованным лицом.

Сервитуты – это ограничения права использовать землю, налагаемые в отношении третьих лиц, не являющихся собственниками.

Этим видом обеспечивается возможность доступа к наделу при определенных обстоятельствах:

- когда требуется прокладка коммуникаций;
- при наличии прав на размещение проезда или части дороги в пределах нахождения имущества;
- при необходимости использования земли в целях мелиорации.

Ипотека

Когда надел выступает залогом при получении кредитных средств, он подлежит определенным ограничениям, к которым относят запрещение продажи имущества и предоставления в аренду.

Для снятия обременения владельцу надлежит исполнить обязательства перед кредитным учреждением, а при заключении арендного договора или купли-продажи, получить согласие банка. При неисполнении обязательств по кредиту, банк правомочен произвести изъятие земли или наложение на нее ареста,

обратившись в суд.

Землевладелец может не поставить приобретателя в известность о наличии ипотеки и залоге надела. При заключении сделки по продаже, финансовой организацией может быть изъят участок у нового собственника.

Концессия

Малораспространенная форма обременения недвижимости, которая в то же время часто оформляется к участкам строительного назначения. Смысл состоит в передаче концедентом или государственным лицом прав пользования наделом концессионеру.

Подобные сделки оформляются на возмездной основе: на концессионера возлагается обязанность регулярно производить оплату вознаграждения концедента. Это означает, что суть концессии – заключение добровольным путем, а ее условия взаимовыгодны для участников.

Концессионным договором отражается продолжительность аренды, цели пользования землей, сумма квартальных платежей, предоставляемые арендатору права на имущество. Разновидность концессии, пользующаяся популярностью – совершение сделок для возведения разнообразных построек и центров, открытие рудников, которые были закрыты.

Арест

Только этим видом допускается наложение запрещения на пользование наделом. Землевладелец не вправе оформлять продажу либо предоставлять в аренду арестованное имущество. Недвижимость подвергается наложению ареста исключительно на основании судебного решения, при условии, что объект является предметом залога.

Также в компетенцию судов входит ограничение прав на землю в случае невнесения землевладельцем ежемесячных платежей для банковской организации, когда имеет место наличие задолженности

по оплате коммунальных услуг и налоговых взносов. Нередко землевладельцем утрачивается право на участок при уклонении от уплаты алиментов.

Доверительное управление

Предполагает передачу прав на надел определенному лицу, именуемому управляющим, правомочным сдавать землю в субаренду, вести строительство и разрешать вопросы финансового и организационного плана. При этом действия управляющего совершаются во исполнение интересов владельца или руководителя компании.

После передачи недвижимости доверительному управляющему, последний должен исполнять данные собственником поручения. В это время законной обязанностью владельца либо директора является ежемесячная выплата сумм, предназначенных для управляющего. Обременения такого плана регистрируются Росреестром.

Узаконение доверительного управления представляется важным по той причине, что несоблюдение предписаний закона дает право для аннулирования сделки и признания ее недействительности.

В силу того, что наличие обременений негативно отражается на праве собственника использовать земельное владение, при оформлении сделки, в интересы нового собственника входит получение подробных сведений относительно предполагаемых затруднений, касающихся надела.

Для исключения последующих проблем посетите орган Росреестра для заказа выписки на объект. Она покажет информацию об обременениях, если они есть – обозначит их вид.

Тем более этот документ понадобится для того, чтобы зарегистрировать сделку. Выдача выписки доступна любому обратившемуся гражданину.

Владелец земли должен известить приобретателя о правовом

положении надела перед тем, как заключить сделку. Основное затруднение при покупке обремененного участка – последующее отчуждение. Сделки с подобной недвижимостью должны совершаться с предельной осторожностью.

Информацию об обременениях собственности выясняйте заблаговременно. При аресте надела или нахождении его под залогом, лучше не заключайте такую сделку. При покупке обремененной таким способом земли, новый собственник может быть выселен правоохранительными органами.

Сделки должны отражать факт ознакомления приобретателя со статусом недвижимости, в силу чего дальнейшей ответственности подвергается он и остальные совладельцы.

При составлении договора пропишите пункт о том, что на собственника возлагается обязанность возмещения убытков, понесенных в связи с недвижимостью, при выявлении ареста.

Как снять обременение с земельного участка

Процедура снятия обременения с землевладения определяется видом наложенного на него ограничения.

При наличии аренды, сервитутов либо доверительного управления, снять ограничение можно:

- по окончании действия договора;
- по договоренности сторон о расторжении таких правоотношений;
- согласно судебного решения, которым признана недействительность договора (такой порядок предполагает существование у заявителя серьезных оснований, доказывающих то обстоятельство, что сделка оспорима, и, как следствие, ничтожна.

При залоге участка ввиду ипотеки, снятие возможно после

исполнения обязательств относительно выплаты долга по кредиту, существующему при покупке. Для отчуждателя удобно то, что цена обремененного надела аналогична либо выше суммы задолженности перед финансовой организацией.

Собственник арестованной недвижимости после выплаты долга подает заявление на устранение ареста земли тому же суду, который его накладывал.

В результате изучения заявленных требований, государственным органом выносится постановление, посредством которого обременение снимается.

Но все же обратитесь к помощи компетентных в этом вопросе юристов, которые окажут должное содействие в разрешении проблемы, исключая вероятность негативных последствий.