

Обременение земельного участка это?



Под обременением земельного участка подразумевается наличие определенных ограничений, которые могут быть наложены на возможности его использования.

На земельные объекты обременения налагаются двумя способами: законодательно либо при заключении договоров. Далее следует рассмотреть, какие ограничения существуют, и каким образом они снимаются.

Что такое обременение земельного участка?

Различные обременения, предусмотренные для объектов недвижимости, появились еще в древние времена. По поводу сервитута, который можно считать наиболее известным, еще римскими правоведомы была приведена информация. Сегодня в нашем государстве в качестве обременения земельного участка понимают ограничение в пользовании и распоряжении собственником принадлежащим ему участком.

Это может предусматривать:

- некоторое сдерживание в пользовании (к примеру, запрещение расположения объектов промышленности на территории охранных зон);
- возложение сервитута, то есть обязанности по предоставлению участка иным физическим или юридическим лицам с целью ограниченного пользования;
- ограниченность правомочий по владению и распоряжению (например, при ипотеке).

Каким образом происходит наложение обременений?

Основаниями к наложению обременений являются:

- нормативно-правовые акты, предусматривающие необходимость ограничений в отношении земельного объекта;
- договоры (например о долгосрочной аренде и прочие);
- судебные решения (об аресте, различных сервитутах и другие).

Действующее на территории Российской Федерации законодательство предусматривает установление ограничений для земельных объектов посредством:

- сервитута;
- ипотеки;
- аренды, относящейся к виду долгосрочной (то есть, длительность ее составляет не менее года);
- концессии;
- арестов, которые накладываются судебным решением;
- доверительного управления.

Помимо перечисленного, допускаются также обременения относительно не только земли, но и недвижимого имущества, расположенного на участке, которое причислено к культурным памятникам.

Аренда земельных участков

Заключается в передаче объекта другому лицу для использования в течение установленного срока. Может осуществляться как на платной, так и на бесплатной основе. Оформляется посредством письменного соглашения, удостоверенного нотариально.

Арендатор вправе пользоваться предоставленным имуществом согласно положениям заключенного соглашения, которое определяет также условия осуществления выплат, если они установлены.

Существует два типа аренды: краткосрочная и долгосрочная. Первая применяется тогда, когда земельный объект предоставлен для эксплуатации менее, чем на один год. Если оговоренный в документе срок равен году и более, то такая аренда является долгосрочной.

Именно второй тип рассматривается в качестве обременения, что порождает необходимость для регистрации заключенной сделки в соответствующих органах. При этом в правоустанавливающем документе на участок об этом делается запись.

Сервитут

Данная форма применяется довольно широко, поэтому ее считают самой востребованной. Эта ограничительная мера заключается в эксплуатации чужого участка земли любыми лицами. Установление сервитутов обычно происходит в ситуациях, когда на территории надела располагается путь к недвижимости, принадлежащей другим собственникам.

Указанное право может возникать как на возмездной и безвозмездной основе. Применение сервитута допускается лишь тогда, когда пользоваться собственной недвижимостью без эксплуатации земли, которой владеет другой гражданин, не представляется возможным. Ограничить какой-либо надел сервитутом можно либо договорным способом, либо через суд.

Гражданину, в интересах которого требуется установить сервитут, следует постараться решить вопрос с собственником надела посредством подписания договора, который необходимо заключить письменно и заверить у нотариуса. В случаях, когда достижение согласия между участниками процедуры невозможно, нужно обращаться в судебную инстанцию.

Ипотека

Суть ее состоит в залоге принадлежащего надела по кредитному договору. Она имеет место в таких обстоятельствах, когда финансовая организация выдает лицу крупную денежную сумму.

Наличие ипотечных обязательств устанавливает необходимость заемщика получить одобрение банка для совершения какой-либо сделки в отношении заложенной недвижимости.

Когда гражданином не производятся платежи по кредиту, кредитное учреждение вправе забрать землю и выставить ее на торги, погасив имеющуюся задолженность полученными после реализации объекта средствами. Иногда происходит так, что заемщик вынужден произвести отчуждение обремененного ипотекой участка.

Совершение подобной сделки возможно, но только при одобрении банком. Однако нужно учитывать один важный момент. Законодательством не предусмотрено положений, предписывающих обязательность необходимости на наличие ипотеки при оформлении сделки по продаже. Отсюда следует, что отчуждатель сам определяет, уведомлять ли приобретателя о существовании залога.

Естественно, при подобном раскладе обязанности по погашению кредита возлагаются на нового собственника. Поэтому важно знать, что данные об обременениях в отношении землевладения отражает выписка из ЕГРП. Именно этот документ поможет избежать покупателю возможных проблем после заключения договора.

Налоговый залог

Применяется относительно граждан, которые уклоняются от произведения платежей обязательного характера, предоставляемых в сферу бюджета. При наложении налогового залога недвижимость изымается у собственника до того момента, когда долг будет погашен. При применении данной меры запрещается проведение сделок с земельным объектом. Как только задолженность ликвидируется, обременение снимают.

Концессия

Эта разновидность ограничительных мер на текущий момент не

пользуется особой популярностью. Суть ее состоит в предоставлении собственником своего участка концессионеру на оговоренный отрезок времени на платной основе.

По сути положения концессионных соглашений аналогичны арендным. Тем не менее концессия отличается тем, что она обеспечивает для заинтересованного субъекта некоторые правомочия относительно участка. Например, это может быть право на возведение строений, ведение раскопок, эксплуатацию зданий, получение дохода в результате осуществления таких работ.

Доверительное управление

Указанной формой предусматривается передача имеющихся на землю прав. Субъект, который их принимает, получает возможность осуществлять действия по заключению сделок, управлению и разрешению возникающих вопросов, но при этом все указанное совершается только в интересах владельца.

Круг предоставляемых полномочий устанавливает сам собственник объекта или суд. Передаются правомочия составлением специального соглашения, которое подлежит регистрации. Алгоритм действий в таком случае подобен процедуре, проводимой при постановке недвижимости на учет.

Арест

Указанная категория подлежит наложению исключительно судьей либо судебным приставом. При аресте запрещается совершать любые сделки с обремененным таким образом наделом. Длительность ограничения устанавливается с учетом каждой конкретной ситуации. Когда земля подлежит аресту, требуется составление описи имущества, а собственнику или другому ответственному лицу предписывается обязанность принять меры для сохранения недвижимости.

Снятие обременений различается в зависимости от их формы:

- при аренде бывший либо настоящий владелец может оформить расторжение договора ранее срока. Желательно договориться об этом с арендатором и провести процедуру по обоюдному согласию. В случае судебного разбирательства должны иметь место весомые и обоснованные причины;
- наложенный сервитут не обязывает получать одобрение других лиц в случае продажи земли. Однако если возникает необходимость снять данное ограничение, если это допустимо, потребуется обращение в судебную инстанцию либо решение вопроса мирным путем с заинтересованной стороной. Когда сервитуты являются краткосрочными, снимают их без непосредственного обращения субъектов;
- когда имеет место ипотека, для ее снятия нужно только погасить задолженность перед кредитной организацией;
- аресты снимаются только путем вынесения судебного решения, которое обычно происходит по окончании рассмотрения ситуации, являющейся причиной к их наложению.

Когда возникает желание приобрести участок земли, нужно учитывать, что не исключен факт нахождения его в обременении. Существующие правовые нормы допускают проведение юридических операций с такими объектами, кроме случаев, когда наложен арест.

Естественно, продавцу следует заранее известить приобретателя о существовании обременений на отчуждаемую землю, однако он вполне может это утаить. Поэтому во избежание спорных ситуаций и негативных последствий рекомендуется заблаговременно выяснить, не находится ли покупаемый участок под обременением.