

**Почему следует знать об ограничениях на объект недвижимости при его покупке**

**На что нужно обратить внимание при покупке недвижимости? Как проверить информацию о квартире или жилом доме перед покупкой? Что может стать препятствием для регистрации перехода права на объект недвижимости? Что следует учесть при покупке земельного участка? Ответы на эти и другие вопросы дает Кадастровая палата Иркутской области.**

Вопрос о том, находится ли объект недвижимости под арестом или обременением, особенно актуален для тех, кто собирается купить жилье. Перед покупкой можно получить информацию об интересующем объекте обратившись в МФЦ или воспользовавшись официальными сайтами [Кадастровой палаты](kadastr.ru) (kadastr.ru) или [Росреестра](rosreestr.gov.ru) (rosreestr.gov.ru).

Чтобы установить факт принадлежности объекта недвижимости определенному лицу, можно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В выписке содержится вся необходимая информация об адресе объекта, его собственнике, а также сведения об имеющихся обременениях или ограничениях (например, залоге или аресте). При аресте запрещается производить следующие действия: продавать недвижимость, оформлять на объект аренду, производить обмен или размен недвижимости, передавать недвижимость по завещанию, дарить либо оформлять недвижимость в залог. Следовательно, если в отношении объекта недвижимости зарегистрировано ограничение или обременение, то это может стать препятствием для регистрации перехода права на этот объект.

При покупке земельного участка следует проверить, не входят ли его границы в одну из зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ). Согласно Земельному кодексу всего насчитывается 28 видов таких зон. ЗОУИТ накладывает на собственника земельного участка ряд ограничений. Например, в границах зон затопления запрещается размещение новых населенных пунктов и строительство капитальных зданий без проведения специальных защитных мероприятий – обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов, в том числе строительства берегоукрепительных сооружений, дамб и так далее. На земельных участках, где размещены объекты системы газоснабжения, запрещается строительство зданий, строений, сооружений в пределах минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Сейчас в ЕГРН содержится около 20 тыс. сведений о ЗОУИТ Иркутской области.

Запретов на совершение сделок с недвижимостью, обремененной ЗОУИТ, нет. Но знать о том, что на земельном участке имеется такая зона, нужно обязательно. Такая информация поможет потенциальному покупателю принять взвешенное решение о приобретении недвижимости.

Имеющиеся ограничения на приобретаемый земельный участок должны быть указаны в договоре купли-продажи. Отсутствие в договоре таких сведений будет являться основанием для приостановления государственной регистрации.

Проверить земельный участок на наличие ЗОУИТ можно с помощью сервиса «[Публичная кадастровая карта](https://pkk.rosreestr.ru)» на официальном сайте [Кадастровой палаты](kadastr.ru). Информация, полученная с помощью этого сервиса, носит справочный характер. Также можно проверить земельный участок на наличие ЗОУИТ с помощью выписки из ЕГРН.

Получить информацию о характеристиках объектов недвижимости, проверить собственников или уточнить наличие обременений можно воспользовавшись сервисом Федеральной кадастровой палаты по выдаче сведений из ЕГРН [**spv.kadastr.ru**](https://spv.kadastr.ru/). Главной его особенностью является оперативность предоставления сведений и удобство использования. Получить сведения с помощью сервиса можно всего за несколько минут.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Иркутской области