

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

О правах на недвижимость и обременениях прав

Пожалуй, самый острый практический вопрос в отношении недвижимости – определение правообладателя, т.е. кому принадлежит имущество, кто вправе им пользоваться, кто может совершать с ним сделки?

Правообладатель – это то лицо, которое имеет в отношении объекта недвижимого имущества какое-либо право. Права бывают разные, и от вида права зависит объем полномочий правообладателя. В Гражданском кодексе РФ применяется специальный термин: вещные права.

Вещные права на недвижимость бывают следующие:

– собственность;

– постоянное (бессрочное) пользование;

– пожизненное (наследуемое) владение;

– оперативное управление;

– хозяйственное ведение;

– сервитут.

Собственность – это вид права, который дает наиболее широкие возможности – владеть, пользоваться и распоряжаться объектом недвижимости (т.е. совершать сделки). В отличие от собственности, остальные права называются ограниченными, т.к. дают возможность либо только пользоваться, либо пользоваться и распоряжаться объектом недвижимости, по сути это права в отношении чужого имущества.

Существует право частной собственности (физических и юридических лиц), а также право государственной и муниципальной собственности. Кроме того, объект недвижимости может одновременно принадлежать нескольким лицам, тогда возникает общая совместная собственность (например, у супругов) или общая долевая собственность (например, общее имущество многоквартирного дома).

При этом право постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного (наследуемого) владения могут существовать только в отношении земельных участков, правами хозяйственного ведения и оперативного управления могут обладать только юридические лица – государственные и муниципальные предприятия и учреждения.

Напомним, что вещные права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации и признаются возникшими только после проведения такой регистрации.

Важно научиться отличать вещные права от обязательственных отношений. Например, в списке вещных прав, приведенном выше, отсутствуют аренда и ипотека. Дело в том, что аренда, ипотека, рента, доверительное управление и т.д. относятся не к вещным правам, а к обязательствам – договорным отношениям. Такие сделки создают ограничения прав. Основное отличие от вещных прав состоит в том, что конкретные условия передачи и использования имущества устанавливаются договором, то есть зависят от воли сторон такого соглашения.

Ограничения прав на недвижимое имущество также подлежат обязательной государственной регистрации.

По информации Управления Росреестра по Иркутской области