

Росреестр разъясняет: арест недвижимого имущества

Учитывая положения действующего законодательства, арест недвижимого имущества – это запрет на распоряжение им. Такое жилье нельзя продать, подарить, заложить или совершить с ним другие сделки до тех пор, пока арест не будет снят. Арест недвижимости осуществляется в качестве обеспечительной меры – когда у истца или другой заинтересованной стороны есть основания полагать, что ответчик пытается избавиться от имущества, чтобы не платить кредитору или выполнять другие законные обязательства.

Органами, которые могут наложить арест на имущество, а также вынести запрет на совершение сделок с ним, выступают: суды общей юрисдикции, арбитражные суды, судебные приставы-исполнители, таможенные и налоговые органы, с санкции прокурора, дознаватель или следователь, с разрешения судебного органа.

Самым распространенным основанием для наложения ареста на недвижимое имущество является задолженность лица, например, неуплата установленных платежей по ипотеке, налогов, начислений пени, штрафов. Также арест может быть наложен для обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю или реализации, или при исполнении судебного акта о конфискации имущества. Может быть арестовано имущество и в том случае, если оно фигурирует в уголовном деле.

Арест может быть наложен не только на квартиры, дома, но и на гаражи, земельный участок и другое недвижимое имущество.

Как узнать, есть ли арест на объекте недвижимости. Узнать такую информацию можно из выписки ЕГРН, которую можно получить по запросу заинтересованного лица. Особенно актуален этот вопрос при намерении продать или купить недвижимость – причем как для покупателя, так и для продавца. В отношении объектов недвижимости получить сведения можно через портал Госуслуги, на официальном сайте Росреестра или при личном обращении в МФЦ.

Арест будет снят с жилого помещения только после устранения оснований его наложения: то есть, если арестовали объект недвижимости за долги, то сначала надо оплатить всю задолженность, если по определению суда, то принять меры для разрешения вопроса, из-за которого было разбирательство. После устранения причин, нужно обратиться в орган, инициировавший его наложение: в случае ареста объекта недвижимости судом — то с заявлением об отмене ареста следует обратиться в тот же самый суд, в случае ареста судебными приставами – то в соответствующий отдел Федеральной службы судебных приставов.

Исходя из вышеизложенного, следует сделать вывод, что прежде, чем проводить различного рода сделки с недвижимым имуществом, необходимо удостовериться, что на объект недвижимости не наложен арест или запрет.