

АРЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ: ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ВЛАДЕЛЬЦЕВ

Собственникам, на имущество которых наложен арест, а также всем покупателям недвижимости важно помнить о правилах в регистрации арестов недвижимого имущества. Это позволит им сохранить время и деньги и избежать неприятных ситуаций.

Арест на объект недвижимости – это запрет на распоряжение им. Такую недвижимость нельзя продать, подарить, оформить на нее ипотеку. Наиболее часто арест накладывается в связи с долгами собственников по уплате налогов, штрафов или ипотеке. Еще одна распространенная ситуация – когда арест обеспечивает сохранность имущества, фигурирующего в судебном споре о недвижимости и подлежащее передаче взыскателю или реализации.

Покупателям недвижимости следует позаботиться о безопасности сделки: прежде чем отдать задаток, стоит убедиться, что недвижимое имущество не находится под арестом. Информацию можно посмотреть на сайте Росреестра, бесплатно, в режиме он-лайн.

Если в отношении недвижимости наложен запрет на проведение регистрационных действий, в ведомстве советуют начать поиск другой квартиры (офиса, гаража, дачного домика) для покупки. «При наличии ареста и в случае обращения собственника с заявлением о проведении государственной регистрации прав, например, по сделке купли-продажи, дарению недвижимости, регистрация будет приостановлена в соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»». Доводы продавца о том, что документы о снятии ареста находятся в регистрирующем органе, а значит, объект скоро станет «чистым» и сделка будет зарегистрирована, стоит поставить под сомнение. «Покупка недвижимости – это всегда серьезное вложение средств, поэтому необходимо дождаться, когда арест будет снят, и только после этого вносить задаток. Документы о снятии ареста Управление Росреестра рассматривает быстро: всего за три рабочих дня с момента их поступления.

Следует также отметить, что продавцу – даже если у него на руках есть документы, позволяющие снять арест на недвижимость, – нет смысла обращаться в Управление Росреестра. Дело в том, что федеральным законодательством установлено, что обратиться за снятием ареста недвижимого имущества могут только судебные органы, налоговая инспекция и служба судебных приставов. Таким образом, в данном вопросе предусмотрено исключительно межведомственное взаимодействие, и обращение гражданина или юридического лица не ускорит погашения ареста. Арест будет погашен только тогда, когда соответствующие документы поступят из органа, которым он был снят.

Участникам рынка недвижимости надо учитывать, что суды и налоговые инспекции направляют документы о снятии арестов почтовым отправлением, а судебные приставы — посредством специально созданных защищенных средств электронной связи по месту нахождения объекта недвижимости.