

## Если объект арестован: причины и последствия

При совершении сделок с объектами недвижимости важно предварительно проверить объект недвижимости, который является предметом сделки, на наличие ограничений. Отдельные ограничения права не позволяют совершать сделки с объектами недвижимости, осуществлять отдельные регистрационные действия, в том числе, переход права.

О чем идет речь? – Об арестах.

В процессуальном законодательстве существует такое понятие, как обеспечительные меры, цель которых, если говорить об объектах недвижимости, - обеспечить их сохранность. К примеру, при судебном оспаривании чьих-либо прав на объект недвижимости важно не допустить отчуждение объектов недвижимости, которые являются предметом разбирательства; при рассмотрении дел о банкротстве также важно сохранить объекты должника, на которые впоследствии может быть обращено взыскание.

Наиболее распространенные обеспечительные меры, которые применяются в отношении объектов недвижимости, это наложение ареста на объекты недвижимости и запрещение ответчику и другим лицам совершать определенные действия в отношении объекта недвижимости, который является предметом спора.

Каким же образом сведения о принятии обеспечительных мер в отношении объектов недвижимости попадают в Единый государственный реестр недвижимости? - Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что суд или уполномоченный орган, наложившие арест на недвижимое имущество или установившие запрет на совершение определенных действий с недвижимым имуществом, направляют в орган регистрации прав в срок не более чем три рабочих дня заверенную копию акта о наложении ареста, о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, а также заверенную копию акта о снятии ареста или запрета.

То есть, указанные выше ограничения вносятся в Реестр прав, а также исключаются из него только на основании актов, которые направляются в орган регистрации судом либо иным уполномоченным органом, например, службой судебных приставов-исполнителей.

Необходимо понимать, что наличие в Реестре прав записей об аресте или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом будет являться основанием для приостановления учетно-регистрационных действий в отношении соответствующего объекта недвижимости. В частности, к примеру, регистрация перехода права при купле-продаже квартиры будет невозможна, если в отношении данной квартиры в Реестре содержатся сведения об аресте или запрете - регистрация будет приостановлена до момента поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета.

Во избежание таких ситуаций рекомендуем использовать сведения Единого государственного реестра недвижимости. А именно, перед совершением учетно-регистрационных действий в отношении объекта недвижимости (перед совершением сделок, перед проведением кадастрового учета) любое заинтересованное лицо вправе обратиться в орган регистрации прав, в том числе через МФЦ либо с использованием портала государственных услуг, с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости. В выписке об основных характеристиках и зарегистрированных правах на соответствующий объект недвижимости Вы сможете увидеть информацию о наличии либо отсутствии ограничений прав, информацию об арестах (запретах) – если такая информация содержится в Реестре.

*Заместитель начальника отдела обработки документов и обеспечения учетных действий  
№ 1 филиала Кадастровой палаты по Тамбовской области*

*Марина Герасимович*