

Слово «арест» для большинства имеет определенную негативную окраску. Арестовать – значит ограничить в свободе выбора, передвижения или распоряжения чем-либо. Согласно существующему законодательству, арест недвижимого имущества – это запрет на распоряжение им. Такое имущество нельзя продать, подарить, заложить или совершить с ним другие сделки до тех пор, пока арест не будет снят. Это с одной стороны. С другой - это необходимая мера по защите законных интересов владельцев недвижимости, которая может стать, например, объектом мошенничества. 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. После получения определения суда о наложении ареста или постановления судебного пристава - исполнителя о запрете регистрационных действий, должностное лицо Росреестра в трехдневный срок вносит запись об аресте в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). При поступлении на регистрацию документов в отношении объекта недвижимости арест или запрет, внесенный в ЕГРН, будет препятствовать проведению государственной регистрации прав и сделок с объектом до снятия ареста. Снятие ареста с объекта недвижимости осуществляется 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. Узнать, имеется ли на объекте недвижимого имущества арест, 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 Многофункциональный центр.