Арест как защита законных интересов владельцев недвижимости

В межмуниципальный Куйбышевский отдел Управления Росреестра по Новосибирской области поступают документы о наложении ареста на недвижимое имущество, либо о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, а также об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации.

С одной стороны, арест, запрет совершения сделок с объектами недвижимого имущества, запрет проведения регистрационных действий, запрет отчуждения недвижимого имущества (например, без согласия налогового органа) могут ограничивать правообладателей во владении, пользовании и распоряжении имуществом, которое не может быть продано, подарено, обменено, сдано внаем, аренду или заложено.

С другой стороны – это необходимая мера по защите законных интересов владельцев недвижимости, которая может стать, например, объектом мошенничества.

Арест может быть наложен только органом, уполномоченным на это в соответствии с законом. Прежде всего, это суды общей юрисдикции, арбитражные суды, судебные приставы-исполнители, налоговые органы.

При возникновении спорных ситуаций, например, споры между наследниками, супругами при расторжении брака, необходимо вовремя предпринять меры по обращению в суд и заявить ходатайство о наложении ареста или соответствующего запрета в отношении спорного объекта недвижимости.

Органы, вынесшие решение об аресте, обязаны в трехдневный срок направить такое решение в регистрирующий орган. Решение направляется в виде заверенной копии, в виде выписки из решения, содержащей сведения об аресте, либо в форме электронного документа с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия.

Иногда документ в регистрирующий орган предоставляет лицо, заинтересованное в исполнении документа в кратчайшие сроки. Для этого заинтересованное лицо лично либо его представитель по нотариально удостоверенной доверенности может обратиться с заявлением о государственной регистрации ареста и документом об аресте в любой офис Многофункционального центра, осуществляющий прием документов на государственную регистрацию.

Заявление и документ об аресте можно направить в Управление Росреестра письмом с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении. Верность подписи на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке.

Государственная регистрация арестов проводится без уплаты государственной пошлины.

Наличие в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) записи об аресте или запрете будет препятствовать проведению государственной регистрации прав и сделок с объектом при поступлении в регистрирующий орган документов до снятия ареста.

Письменное обращение в Росреестр с просьбой не совершать регистрационных действий в отношении недвижимого имущества не может быть рассмотрено в качестве основания для приостановления регистрации либо внесения записи о запрете совершения регистрационных действий. Безусловным основанием для приостановления и отказа в регистрации будет являться только арест.

Учитывая изложенное, важно не только своевременное обращение в суд за защитой своего права, но и своевременное применение обеспечительных мер, направление судебных актов в регистрирующий орган.