

Арест как мера по защите законных интересов владельцев недвижимости

Слово "арест" для большинства имеет определенную негативную окраску. Арестовать - значит ограничить в свободе выбора, передвижения или распоряжения чем-либо. Арест, запрет совершения сделок с объектами недвижимого имущества, запрет проведения регистрационных действий, запрет отчуждения недвижимого имущества без согласия налогового органа могут ограничивать (обременять) правообладателей во владении, пользовании и распоряжении имуществом, которое не может быть продано, подарено, обменено, сдано внаем, аренду или заложено. Это с одной стороны. С другой - это необходимая мера по защите законных интересов владельцев недвижимости, которая может стать, например, объектом мошенничества.

Арест накладывают только уполномоченные законом органы. Прежде всего, это суды общей юрисдикции, арбитражные суды, судебные приставы-исполнители, а также налоговые органы. При поступлении на регистрацию документов в отношении объекта недвижимости арест или запрет, внесенный в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), будет препятствовать проведению государственной регистрации прав и сделок с объектом до снятия ареста. 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. При этом в суд необходимо представить доказательства, что на объект кто-то претендует или, возможно, с объектом могут быть проведены сделки, что в дальнейшем может затруднить реализацию прав на данный объект.

Очень часто граждане пишут заявления в Росреестр с просьбой не совершать регистрационных действий в отношении недвижимого имущества, однако такое обращение гражданина или юридического лица с заявлением не может быть рассмотрено в качестве основания для приостановления регистрации. 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.

Также для собственников объектов недвижимости статьей 36 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" предусмотрено внесение в ЕГРН на основании заявления собственника или его законного представителя заявления о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без его личного участия записи о заявлении о невозможности регистрации. Наличие указанной записи, содержащейся в ЕГРН, является основанием для возврата без рассмотрения заявления о невозможности регистрации, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости, его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права и обременения соответствующего объекта недвижимости. Орган регистрации прав обязан уведомить заявителя о возврате заявления, о невозможности регистрации без рассмотрения с указанием причины возврата в течение пяти рабочих дней со дня его принятия. Запись в ЕГРН о заявлении, о невозможности регистрации не препятствует осуществлению государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости, если основанием для государственной регистрации права является вступившее в законную силу решение суда, а также требование судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

Чтобы подать такое заявление, на территории Республики Башкортостан, возможно, обратиться в один из офисов муниципального казенного учреждения "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг", либо в офис Кадастровой палаты по Республике Башкортостан (в случае нахождения объекта недвижимости на территории другого субъекта РФ).

Такая мера, предусмотренная федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", направлена на защиту прав собственников недвижимости.

В частности, предоставление возможности запрета сделок с имуществом без личного участия ее собственника

направлено на снижение числа мошеннических операций с недвижимостью, заключаемых посредниками, которые действуют по доверенности.

**Пресс-служба
Кадастровой палаты
по Республике Башкортостан**