

## **О регистрации арестов в Едином государственном реестре недвижимости**

Управление Росреестра по Владимирской области (далее – Управление) информирует, что при определенных условиях правообладатели объектов недвижимости могут быть ограничены во владении, пользовании и распоряжении недвижимым имуществом. Это происходит в связи с наложением ареста, запрета совершения сделок с объектами недвижимости, запрета проведения регистрационных действий или запрета на отчуждение объектов недвижимости, когда имущество не может быть продано, подарено, сдано в аренду или заложено. Подобные ограничения различаются по своей правовой природе и последствиям. Например, запрет на отчуждение является более мягкой мерой, так как не лишает собственника права распоряжаться объектом недвижимости и использовать его в повседневной хозяйственной деятельности (например, сдавать в аренду). Арест же предполагает ограничение при любом виде распоряжения. Основным отличием ареста от, например, запрета на совершение регистрационных действий (запрета на регистрацию сделок) является то, что арест адресуется правообладателю и представляет собой запрещение распоряжения имуществом, в то время как запрет на регистрацию сделок адресован непосредственно органу регистрации прав.

Кем и с какой целью применяются такие меры, как арест или запрет в отношении объектов недвижимости?

Не секрет, что в связи с увеличением оборота недвижимости растет и число судебных споров, и, как следствие, увеличивается количество арестов на спорные объекты. Ведь принятие таких мер способствует защите добросовестных участников гражданского оборота. Например, обстоятельствами, которые могут сподвигнуть суд к применению запрета на совершение регистрационных действий, могут быть, в том числе, действия ответчика, направленные на отчуждение спорной недвижимости. Важно не только своевременное обращение в суд за защитой своего права, но и своевременное применение обеспечительных мер, направление судебных актов в орган регистрации прав.

В гражданском и арбитражном судопроизводстве арест имущества ответчика применяется в качестве меры обеспечения иска. В уголовном процессе арест применяется с целью обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, взыскания штрафа, других имущественных взысканий. Наложение ареста на имущество состоит в запрете, адресованном собственнику или владельцу имущества, распоряжаться и в необходимых случаях пользоваться им, а также в изъятии имущества.

Кроме того, арест объектов недвижимости налогоплательщика-организации как мера исключительная, связанная с существенным ограничением прав, производится в случае неисполнения в установленный срок обязанности по уплате налогов, штрафов.

Следует учитывать, что арест имеет определенные гражданско-правовые последствия. Так, сделка по отчуждению арестованного имущества является ничтожной как не соответствующая требованиям закона.

Арест или запрет может быть наложен только уполномоченными законом органами. Прежде всего, это суды общей юрисдикции, арбитражные суды, судебные приставы-исполнители, налоговые органы, которые в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) направляют в орган регистрации прав в срок не более трех рабочих дней соответствующий документ о наложении ареста.

Все поступившие документы об арестах проходят правовую экспертизу, в результате которой принимаются решения о проведении государственной регистрации ограничения и внесении соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), либо о несоответствии формы и содержания полученного документа требованиям действующего законодательства, о чем сообщается письмом органу, направившему документ.

Процесс наполнения ЕГРН сведениями об арестах и запретах в отношении объектов недвижимости в настоящее время упростился, в том числе, благодаря действию экстерриториального принципа, а также оперативному поступлению постановлений судебных приставов-исполнителей с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия. Законодателем установлен достаточно короткий срок для проведения регистрации (прекращения регистрации) ограничения права - три рабочих дня.

При поступлении документов на регистрацию, к примеру, перехода права на объект недвижимости, запись об аресте, внесенная в ЕГРН, будет препятствовать ее проведению до снятия ареста.

В целях защиты интересов правообладателя орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения сведений об аресте (запрете) в ЕГРН направляет уведомление правообладателю, которое информирует о проведенной регистрации ограничения права и содержит, в том числе, реквизиты документа, информацию об органе, который вынес решение о запрете.

Управление напоминает, что информация об ограничениях права отображается в выписке из ЕГРН, которую может получить любое заинтересованное лицо. Статья 62 Закона о регистрации содержит норму о том, что сведения ЕГРН являются актуальными только на момент их предоставления из реестра. Это важное уточнение, поскольку уже в день выдачи документа сведения, содержащиеся в реестре, могут измениться, и соответственно, на них не следует полагаться длительное время.

*Начальник отдела регистрации объектов недвижимости крупных правообладателей и регистрации арестов  
Управления Росреестра  
по Владимирской области  
Г.В. Головченко*