

## **Вы получили уведомление об аресте недвижимости**

Понятие «арест имущества» для всех правообладателей имеет определенную негативную окраску. Арестовать – значит ограничить собственника во владении, пользовании и распоряжении имуществом, которое не может быть продано, подарено, обменено, сдано внаем, аренду или заложено.

Как правило, граждане узнают о данном факте при получении соответствующего уведомления, либо когда уже в самом разгаре сделка с тем самым объектом недвижимости. Поэтому негативная реакция граждан вполне объяснима.

Обращаем внимание граждан, что арест накладывают только уполномоченные законом органы. Прежде всего, это суды общей юрисдикции, арбитражные суды, судебные приставы-исполнители, а также налоговые органы. Органы в срок не более чем три рабочих дня направляют заверенную копию соответствующего акта о наложении (снятии) ареста в Управление Росреестра по Курганской области (далее- Управление), которое проводит государственную регистрацию ограничений (обременений) прав в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015г. №218-ФЗ " О государственной регистрации недвижимости».

Наибольшее количество документов, ограничивающих собственника в праве распоряжаться принадлежащем ему недвижимым имуществом, поступает из службы судебных приставов. Значительный рост арестов и запретов с объектами недвижимости, наложенных судебными приставами, подтверждают следующие данные. Так, если за 2015-16 год от службы судебных приставов в Управление для наложения арестов (запретов) на недвижимое имущество поступило 11778 постановлений, а в 2017 году – уже более 12 тысяч постановлений.

Судебные приставы-исполнители ведут постоянную работу с гражданами, не исполнившими обязательства и для обеспечения соответствующих мер накладывают запрещения (аресты), в том числе на недвижимое имущество.

Что может быть причиной ограничения собственника в праве распоряжаться принадлежащем ему недвижимым имуществом? Это могут быть неоплаченные штрафы ГИБДД, долги за коммунальные услуги, невнесенные налоги, сборы или алименты, даже если это весьма незначительные суммы.

Постановления об ограничении в распоряжении направляются судебными приставами-исполнителями в Управление, которое, в свою очередь, вносит запись о запрете в базу о недвижимости – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), запрещая, тем самым, возможное распоряжение имуществом и в бумажном виде уведомляет правообладателя о факте наложения ареста (запрета).

Как правило, после получения уведомления об аресте (запрете) граждане сразу спешат обратиться в Росреестр за выяснением его причины.

Однако к компетенции Управления не относятся полномочия по наложению и снятию арестов. Регистрирующий орган лишь осуществляет их государственную регистрацию на основании решений компетентных органов. Поэтому, после получения указанного уведомления следует тщательно изучить информацию в полученном уведомлении, в котором указывается орган, наложивший арест (запрет) и реквизиты документов, на основании которых в ЕГРН зарегистрирован данный арест (запрет).

Порядок снятия арестов (запретов) аналогичен их наложению. Из чего следует, что прекращение записи об аресте (запрете) в ЕГРН, возможно только на основании документов тех органов, которые их издали.

Так, после снятия ареста (запрета), наложенного в ходе исполнительного производства судебный пристав-исполнитель направляет в Управление соответствующее постановление о снятии ограничительных мер, которое будет исполнено в течение 3 рабочих дней. Собственнику будет направлено уведомление (в письменном виде) о погашении записи о запрете (аресте).

Таким образом, по вопросу снятия арестов или запрещений, наложенных судебными приставами-исполнителями, Управление рекомендует обращаться в первую очередь именно к судебному приставу-исполнителю, наложившему арест (заперт) (его данные указаны в полученном уведомлении).