

Арест недвижимости: важная информация для покупателей и владельцев

Собственникам, на имущество которых наложен арест, а также всем покупателям недвижимости важно помнить о правилах в регистрации арестов недвижимого имущества. Это позволит им сохранить время и деньги и избежать неприятных ситуаций. Арест на объект недвижимости – это запрет на распоряжение им. Такую недвижимость нельзя продать, подарить, оформить на нее ипотеку. Наиболее часто арест накладывается в связи с долгами собственников по уплате налогов, штрафов или ипотеке. Еще одна распространенная ситуация – когда арест обеспечивает сохранность имущества, фигурирующего в судебном споре о недвижимости и подлежащее передаче взыскателю или реализации.

Управление Росреестра по Самарской области рекомендует покупателям недвижимости позаботиться о безопасности сделки: прежде чем отдать задаток, стоит убедиться, что недвижимое имущество не находится под арестом. Информацию можно посмотреть на сайте Росреестра, бесплатно, в режиме он-лайн.

Если в отношении недвижимости наложен запрет на проведение регистрационных действий, в ведомстве советуют начать поиск другой квартиры (офиса, гаража, дачного домика) для покупки. «При наличии ареста и в случае обращения собственника с заявлением о проведении государственной регистрации прав, например, по сделке купли-продажи, дарению недвижимости, регистрация будет приостановлена в соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»», – говорит начальник отдела

регистрации

арестов Управления Росреестра по Самарской области Светлана Лягинова.

Доводы продавца о том, что документы о снятии ареста находятся в регистрирующем органе, а значит, объект скоро станет «чистым» и

сделка будет зарегистрирована, стоит поставить под сомнение.

«Покупка недвижимости – это всегда серьезное вложение средств, поэтому необходимо дождаться, когда арест будет снят, и только после

этого вносить задаток, – говорит эксперт. – Документы о снятии ареста

Управление Росреестра рассматривает быстро: всего за три рабочих

дня с момента их поступления».

В ведомстве также отметили, что продавцу – даже если у него на руках есть документы, позволяющие снять арест на недвижимость, –

нет смысла обращаться в Управление Росреестра. Дело в том, что федеральным законодательством установлено, что обратиться за снятием ареста недвижимого имущества могут только судебные органы, налоговая инспекция и служба судебных приставов. Таким образом, в данном вопросе предусмотрено исключительно межведомственное взаимодействие, и обращение гражданина или юридического лица не ускорит погашения ареста. «Арест будет погашен только тогда, когда соответствующие документы поступят из

органа, которым он был снят», – подчеркнула Светлана Лягинова.

Участникам рынка недвижимости надо учитывать, что суды и налоговые инспекции направляют документы о снятии арестов почтовым отправлением, а судебные приставы – посредством специально созданных защищенных средств электронной связи по месту нахождения объекта недвижимости.