

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует:
«Вопросы прекращения записей в ЕГРН об арестах (запретах)».**

Ни для кого не секрет, что сделки с недвижимостью входят в разряд наиболее сложных, так как здесь особенно велик риск столкнуться с судебными спорами и, возможно, с арестом или запретом в отношении объекта недвижимости. И тогда его владельцу полностью реализовать классическую «тройку» правомочий - владения, пользования и распоряжения - будет невозможно.

Как правило, граждане узнают о факте наложения ареста, получив уведомление о проведении государственной регистрации ограничения права, и с целью выяснения причины ее проведения, а также с вопросами, касающимися снятия ограничения, обращаются в орган регистрации прав. Следует иметь в виду, что отмена ареста и прекращение записи о нем в Едином государственном реестре недвижимости - процедуры, отличающиеся определенной спецификой.

Управление Росреестра по Владимирской области информирует, что порядок прекращения записей об ограничении права аналогичен порядку их внесения. Иными словами, государственная регистрация прекращения запрета будет осуществляться только на основании решений уполномоченных органов, ранее наложивших арест или запрет. К ним относятся, прежде всего, 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» направляют соответствующий процессуальный документ об отмене ареста или запрета в орган регистрации прав в трехдневный срок с момента принятия. У органа регистрации прав отсутствуют полномочия самостоятельно - без документов, оформленных в соответствии с действующим законодательством, - погашать записи о зарегистрированных ограничениях прав.

В случае принятия в рамках судебного разбирательства обеспечительных мер в виде запрета на совершение регистрационных действий с объектом недвижимости, погашение записи в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) о запрете будет осуществляться на основании вступившего в законную силу судебного акта об отмене обеспечительных мер.

Подчеркнем, что значительное количество записей о запретах на совершение действий по регистрации вносится в реестр недвижимости на основании постановлений судебных приставов, которые оперативно поступают

в орган регистрации прав посредством межведомственного электронного взаимодействия. Уведомление о проведении государственной регистрации запрета, направляемое правообладателю, содержит, в том числе реквизиты документа, информацию об органе, его вынесшем. Так что, получив уведомление, правообладатель может самостоятельно определить, в какое подразделение судебных приставов обратиться за выяснением причины наложения запрета. А такой причиной часто являются неоплаченные налоги, сборы, задолженности по кредитным и иным платежам.

Процесс снятия запрета, наложенного в рамках исполнительного производства, состоит в последовательном совершении юридически значимых действий. Обратимся к следующему примеру. При наличии у гражданина задолженности по каким-либо платежам судебный пристав-исполнитель в целях обеспечения исполнения требований исполнительного документа выносит запрет на совершение регистрационных действий с объектом недвижимости, который становится препятствием для государственной регистрации перехода права собственности должника на данный объект. В этом случае процесс снятия запрета будет происходить по следующей схеме: фактическое погашение долга, окончание исполнительного производства, вынесение постановления об отмене запрета и направление его в орган регистрации прав для исполнения. И только после этого в течение трех рабочих дней по результатам проведения правовой экспертизы указанного процессуального документа принимается решение о погашении в ЕГРН записи о запрете.

Любой объект недвижимости, а для обычных граждан это чаще всего квартира, имеет свою историю. Конечно, далеко не каждый достаточно хорошо ориентируется в тонкостях совершения сделки с недвижимостью. Но покупатель, как менее защищенная в ней сторона, должен понимать, что принципиально важным в выборе объекта для потенциальной сделки является его проверка на наличие ареста или запрета.

Управление Росреестра по Владимирской области напоминает, что информация об ограничениях права находится в свободном доступе и отображается в выписке из ЕГРН, которую можно получить, воспользовавшись услугой по предоставлению сведений, в том числе по экстерриториальному принципу. Продавцу также следует определить возможные риски в предстоящей сделке и, по возможности, минимизировать их. Имеет смысл проанализировать информацию об имеющихся задолженностях и, в случае необходимости, обратиться в подразделение судебных приставов.

К слову, Федеральная служба судебных приставов создает и ведет, в том числе в электронном виде банк данных, содержащий общедоступные сведения по исполнительным производствам, в том числе наименование должника, дату возбуждения исполнительного производства, предмет исполнения, наименование и адрес подразделения судебных приставов. Доступ к данному публичному ресурсу обеспечен на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов России.

Своевременное исполнение обязательств по платежам поможет в дальнейшем избежать проблем при совершении сделки, когда при поступлении

документов на регистрацию перехода права на объект недвижимости, запись об аресте или запрете, внесенная в реестр недвижимости, будет препятствовать ее проведению.

*Главный специалист-эксперт отдела
регистрации объектов недвижимости
крупных правообладателей
и регистрации арестов Управления Пузанова Л.Н.*
