****

**Аресты на недвижимость в вопросах и ответах**

Некоторые вологжане, решив продать свою недвижимость нередко узнают об арестах или запретах на ней. **Кто и в каких случаях ограничивает права собственника на распоряжение недвижимостью, каким образом снять арест с недвижимости, куда и к кому обращаться.**

**На данные вопросы отвечает руководитель Управления Росреестра по Вологодской области Дмитрий Тулин.**

 **Вопрос:** на основании чего и кто накладывает запрет (арест) на совершение сделок с недвижимостью?

 - Решение о наложении (погашении) ареста или запрета выносится только уполномоченными законом органами: суды общей юрисдикции, арбитражные суды, судебные приставы-исполнители, таможенные и налоговые органы. Как правило, основаниями для наложения ареста на недвижимое имущество являются: задолженность лица по уплате установленных платежей по налогам, коммунальным платежам, начисления штрафов, пеней (независимо от размера суммы задолженности).

**Вопрос**: на какие объекты недвижимости может быть наложен запрет (арест)?

- Запрет (арест) может быть наложен на все объекты недвижимого имущества: земельные участки, дома, гаражи, квартиры, принадлежащие собственнику. Аналогично производится запрет (арест) доли в объекте недвижимости. Если гражданин владеет не всей недвижимостью, а только долей, то запрет накладывается не на весь объект, а только на ту долю, которой он владеет.

 **Вопрос:** каким образом накладывается и снимается запрет (арест) с недвижимости?

 **-** На основании поступивших документов о наложении (снятии) запретов (арестов) Управление обязано внести соответствующую запись в реестр недвижимости. Наличие данной записи, как правило, препятствует совершению регистрационных действий с объектом недвижимости.

 Порядок снятия запретов (арестов) аналогичен их наложению. По вопросу снятия арестов или запрещений, наложенных судебными приставами-исполнителями, следует обращаться именно к судебному приставу-исполнителю, наложившему запрет (арест).

 В случае снятия запрета судебный пристав-исполнитель обязан самостоятельно направить в орган регистрации прав постановление о снятии запрета в порядке межведомственного электронного взаимодействия или на бумажном носителе почтой или нарочно.

Запрет погашается в реестре недвижимости в течение 3 рабочих дней с момента получения постановления (или выписки из постановления по системе межведомственного электронного взаимодействия).

**Вопрос:** могу ли я самостоятельно представить в Управление вынесенное судебным приставом **постановление о снятии ареста в отношении принадлежащей мне на праве собственности квартиры?**

- Нет. Документы о снятии запретов (арестов) могут быть направлены только органами, которые уполномочены накладывать или снимать запреты (аресты).

**Вопрос**: Могут ли не погашаться записи об арестах (запретах) на недвижимость, если в Управление поступили документы об их снятии?

- Все поступающие в Управление документы о наложении или снятии запретов должны соответствовать установленным законом требованиям: они должны быть заверены подписями должностных лиц, скреплены печатью, иметь отметку о вступлении в законную силу. Очень часто случаются ситуации, когда идет несоответствие номеров исполнительных производств и реквизитов постановления судебных приставов о наложении запрета и о его снятии (при передаче исполнительных производств от одного судебного пристава к другому). В указанных случаях внесение сведений о снятии запрета является невозможным.

**Вопрос:** при рассмотрении иска судом в качестве обеспечительных мер было вынесено определение о наложение запрета на совершение регистрационных сделок с недвижимостью, иск удовлетворен, но в судебном акте не указано об отмене обеспечительных мер. Является ли оно основанием для погашения записи о запрете в ЕГРН?

- Если судебный акт по делу не содержит решения об отмене обеспечительных мер, для принятия решения об их отмене необходимо обратиться в суд с соответствующим ходатайством.

**Вопрос:** Как самостоятельно проверить объект недвижимости на наличие запретов?

- Сделать это можно посредством получения выписки из ЕГРН. Выписку можно заказать онлайн через Госуслуги или лично в офисе МФЦ. В документе отражены все сведения об обременениях, включая аресты.

Также проверить наличие арестов можно на официальном сайте Росреестра через сервис «[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)».

Следует помнить – актуальна лишь та выписка из ЕГРН, которая получена непосредственно перед приобретением, продажей объекта недвижимости и содержит в себе основную информацию об объекте недвижимости, сведения о собственнике, ограничениях, запретах на отчуждение.

 Кроме того, информация об исполнительных производствах должника и арестах, запретах, наложенных на его имущество можно узнать посредством сервиса «Банк данных исполнительных производств», размещенного на сайте Управления службы судебных приставов-исполнителей по Вологодской области в разделе «Сервисы».

 **Вопрос:** что посоветуете вологжанам, чтобы не попасть в неприятную ситуацию с запретами на недвижимость?

 - настоятельно рекомендую до обращения за совершением учетно-регистрационных действий с недвижимостью (перед продажей, залогом и проч.), проверить наличие запретов и арестов на недвижимость, поскольку наличие таких записей в ЕГРН будет являться препятствием для совершения регистрационных действий с недвижимостью, отказа покупателей от сделок.

Контакты для СМИ:

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области

(8172) 72 86 11, доб. 1045

press@r35.rosreestr.ru

160001, г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 3