

## **Что нужно знать об аресте недвижимости и иных основаниях приостановления регистрации прав?**

*Рассказывает заместитель начальника отдела регистрации арестов Управления Росреестра по Волгоградской области Елена Клокова.*

В отдельных случаях граждане и представители юридических лиц могут обратиться в орган регистрации прав с просьбой не совершать тех или иных регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества. Причины таких обращений бывают разные. При этом основными из них, как правило, являются имущественные споры: между юридическими лицами, между родственниками, супругами или наследниками.

В связи с этим у правообладателей возникают многочисленные вопросы, что вполне понятно, т.к. по закону обладать имуществом на праве собственности означает право свободного владения, пользования и распоряжения им. А ограничение прав по инициативе третьих лиц зачастую создает для собственника определенные проблемы.

Один из вопросов, наиболее часто задаваемых жителями Волгограда: можно ли приостановить сделку, запретить совершать регистрационные действия или ограничить право распоряжения по заявлению физического или юридического лица, не являющегося правообладателем или стороной договора?

Так вот, государственная регистрация может быть приостановлена на основании заявлений определенного круга лиц:

- правообладателей;
- сторон договора;
- нотариуса или его работника, уполномоченного на такие действия в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 года № 4462-1, при государственной регистрации права на объект недвижимости.

Подробный перечень лиц, по заявлению которых может быть приостановлена государственная регистрация, указан в ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации).

При этом государственный регистратор по собственной инициативе также может приостановить государственную регистрацию, но только по причинам указанным в статье 26 Закона о регистрации. Перечень данных причин является закрытым. Это означает, что приостановка учетных и (или) регистрационных действий по иным, неуказанным в названной статье основаниям, законом не допускается.

Отдельно следует обратить внимание на порядок государственной регистрации сделок, совершаемых с общим совместным имуществом супругов.

В соответствии с п. 3 ст. 42 Закона о регистрации регистрация права общей совместной собственности на недвижимость по общему правилу осуществляется на основании заявления одного из участников совместной собственности.

В случае осуществления государственной регистрации сделки или регистрации прав на основании сделки, совершаемой без необходимого в силу

закона согласия третьего лица (в данном случае – одного из супругов), если такие сделки в силу закона не являются ничтожными, в ЕГРН согласно п. 3 ст. 9 Закона о регистрации вносятся дополнительные сведения, но сделка не приостанавливается.

Таким образом, если один из супругов не является стороной договора, то сделка не может быть приостановлена по его заявлению.

Судебные споры, так же не являются основанием для приостановления государственной регистрации, даже если в ЕГРН внесена запись о наличии возражения в отношении зарегистрированного права или запись о заявленном праве требования в судебном порядке (п. 9 ст. 35, п. 9 ст. 37 Закона о регистрации).

Таким образом можно сделать вывод, что по заявлению физического или юридического лица, которые не являются правообладателями или стороной договора, нельзя приостановить государственную регистрацию, а так же запретить проводить регистрационные действия или ограничить право распоряжения недвижимым имуществом.

Что касается наложения ареста (запрета совершать те или иные регистрационные действия) на недвижимое имущество, то на этом вопросе следует остановиться отдельно.

В соответствии с абз. 8 п. 1 ст. 16 Закона о регистрации, арест накладывается на основании судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество.

При этом регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора, если в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством РФ, согласно п. 37 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации.

Поэтому если Вы считаете, что Ваши имущественные права нарушены, необходимо обратиться в суд и ходатайствовать о наложении ареста на спорное имущество.

Начальник Николаевского отдела

М.В. Пшеничный