

# Спрашивали – отвечаем

Решили купить квартиру. Копили-выбирали-радовались... Дело дошло до сделки, и вот неприятный сюрприз — отказ в регистрации квартиры. Оказывается, у нас какие-то долги. Возможно ли такое? И как исправить ситуацию?

Наталья, Дзержинск

**Александр  
ПАВЛОВ**  
Юрист

Всем известно, что право собственности подлежит обязательной регистрации в Едином государственном реестре учреждений юстиции. Но, к сожалению, собрав все необходимые документы и заплатив государственную пошлину, нельзя быть уверенным, что сделку с недвижимым имуществом зарегистрируют. Можно столкнуться с определенными препятствиями, которые причинят немало хлопот.

В связи с этим во избежание подобных инцидентов считаем полезным напомнить гражданам, приобретающим тот или иной объект недвижимости, о необходимости получения в регистрирующем органе справки из Единого государственного реестра прав (Выписки из ЕГРП), в которой всегда содержатся сведения о наличии существующих ограничений на объект недвижимости (об аресте, запрете на совершение юридически значимых действий).

Запрет на регистрационные действия с последующим наложением ареста на недвижимое имущество должника является, пожалуй, одной из самых распространенных принудительных мер в Российской Федерации, к которым прибегают судебные приставы-исполнители в процессе осуществления исполнительного производства, а именно: в целях обеспечения исполнения исполнительного документа по имущественным взысканиям по заявлению взыскателя, судебный пристав-исполнитель одновременно с вынесением постановления о возбуждении исполнительного производства вправе произвести опись имущества должника и наложить на него арест либо запрет (Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 119-ФЗ

«Об исполнительном производстве»), о чем и указывается в Постановлении о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества.

Данная мера принудительного исполнения может применяться в отношении имущества, находящегося у третьих лиц, если есть достаточные основания полагать, что оно принадлежит должнику, а с целью сокрытия зарегистрировано или передано для хранения третьим лицам, не являющимся стороной исполнительного производства.

Внесение в ЕГРП записи об аресте или запрете на имущество означает, что права собственника на распоряжение данным имуществом ограничены. В период действия ареста собственник не может отчуждать данное имущество или по-иному распоряжаться им.

Если на имущество был наложен арест для обеспечения выполнения обязательств должника, то можно провести его снятие после того, как будут погашены долги. Бывший должник или новый собственник должен знать, как происходит освобождение имущества от обременений, наложенных уполномоченными на то органами.

Когда гражданин-должник уплатит просроченные налоги и штрафы, погасит долги перед третьими лицами или кредиторами или исполнит иные обязательства, а в случае приобретения или принятия имущества в счет погашения задолженности новому собственнику необходимо подготовить и представить судебному приставу-исполнителю соответствующий пакет документов, подтверждающих данный факт. Судебный пристав в свою очередь должен

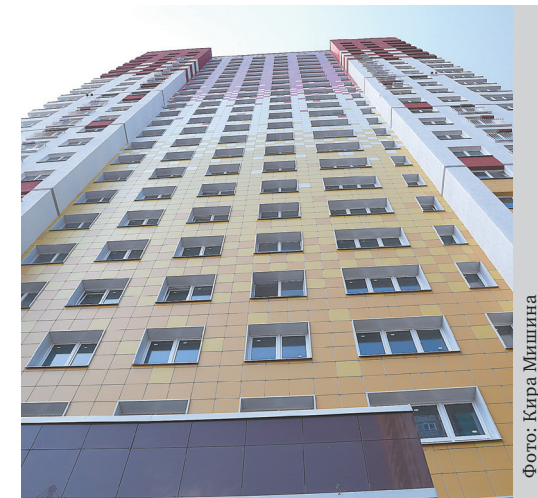


Фото: Кира Мишина

окончить исполнительное производство и снять арест с имущества.

В иных случаях, когда арест был наложен судом или имеются нарушения при ограничении права на собственность, снятие ареста с недвижимого имущества происходит путем подачи соответствующего заявления в суд.

Бывают случаи, когда долг был погашен, но запрет приставами с имущества снят не был. Это может произойти по целому ряду причин: из-за утраты документов по делу, технической ошибки, человеческого фактора и т. д.

В данной ситуации для снятия ограничений в отношении недвижимого имущества, необходимы достаточные знания, а иногда и практика. Кроме того, любая мелочь или незначительная ошибка может дорого обойтись. Существуют компании, которые предоставляют услуги по снятию ареста. Но нужно обращать внимание на квалификацию специалистов фирмы. Иначе это будет пустая трата денег и времени. ///

## «УЛЬТИМАТУМЪ»

общество с ограниченной  
ответственностью

**ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ  
КОМПЛЕКС  
ЮРИДИЧЕСКИХ УСЛУГ**

**424-80-88  
8-987-544-80-88**

Предлагаем профессиональный комплекс юридических услуг, связанных с представлением ваших интересов в службе судебных приставов и взысканием задолженности на всей территории Российской Федерации.

**603140, Нижний Новгород, пер. Мотальный, дом 10, лит. А, оф. № 10.  
e-mail: ultimatum-nn@mail.ru, www.ultimatum-nn.ru**