

Основні аспекти порядку та підстав зупинення державної реєстрації прав на нерухоме майно

10 лютого 2022

Стаття 25 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) передбачає, що проведення реєстраційних дій зупиняється на підставі:

- судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, про що державний реєстратор невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна;
- заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власного об'єкта нерухомого майна.

Крім того, у разі наявності зареєстрованих заяв на проведення реєстраційних дій державний реєстратор, який здійснює їх розгляд, невідкладно повідомляє про зупинення відповідних заявників.

У зв'язку з набранням чинності 16.01.2020 окремих положень [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»](#) від 05.12.2019 № 340-IX, державний реєстратор приймає рішення про відновлення реєстраційних дій:

- на підставі судового рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення;
- на підставі судового рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій;
- на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій;
- якщо власником об'єкта нерухомого майна, яким подано заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, у строк, що не перевищує **п'ятнадцяти календарних днів**, не подано судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили.

Повторне подання власником заяви про заборону вчинення реєстраційних дій щодо того самого об'єкта можливе **через п'ять календарних днів після завершення п'ятнадцяти календарних днів з дня подання попередньої заяви**, а в разі її відкликання - **через п'ять календарних днів з дня відкликання**.

Повторне подання власником заяви про заборону вчинення реєстраційних дій щодо одного і того самого об'єкта, якщо за попередньою заявою подано рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, можливе **через п'ять календарних днів з дня реєстрації судового рішення про скасування такого рішення**.

*Заяви у сфері державної реєстрації, зареєстровані у базі даних заяв, строк зупинення яких **станом на 16.01.2020** становить більше трьох місяців, вважаються відкликаними та не впливають на черговість розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав (пункт 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 340-IX).*

Проте зауважуємо, що не уточнено яких саме заяв стосується дана норма – розгляд яких зупинено (стаття 23 Закону) чи по яких зупинено проведення реєстраційних дій (стаття 25 Закону).

Крім того, частина четверта [статті 26](#) Закону передбачає, що у разі скасування, на підставі судового рішення, рішення державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав, державний реєстратор вносить відомості про його скасування та відновлює розгляд заяви (**прискасуванні обирати Тип заяви - інший**).

Разом з тим, ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав **допускається виключно** з одночасним скасуванням цим рішенням заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій чи відповідного судового рішення, зареєстрованих у базі даних заяв.