

Заборона вчинення реєстраційних дій

Достатньо новим в нашому законодавстві є таке правове явище, як заборона вчинення реєстраційних дій.

Стаття 25 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) передбачає заборону вчинення реєстраційних дій на підставі рішення суду, або на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна.

Заборона вчинення реєстраційних дій як на підставі рішення суду, так і на підставі заяви власника реєструється державним реєстратором у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Як наслідок зупиняється та забороняється проведення будь-яких реєстраційних дій (реєстрація прав, обтяжень, змін тощо) до моменту закінчення дії заборони.

Таке правове явище є одним з найбільш ефективних засобів забезпечення позову (у випадку, якщо підставою для заборони є судове рішення). Крім того, заборона вчинення реєстраційних дій сприяє захисту прав власника об'єктів нерухомого майна від рейдерських захоплень.

В той же час така заборона може бути перешкодою у правомірному набутті права власності на нерухоме майно. Прикладом може слугувати набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки.

В статті 37 Закону України «Про іпотеку» законодавець, на випадок невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання, надає іпотекодержателю право задовольнити свої вимоги шляхом звернення стягнення на заставлене майно, зокрема, шляхом набуття права власності на предмет іпотеки.

Так, за наявності усіх необхідних документів та дотриманні визначених законом процедурних умов, іпотекодержатель вправі зареєструвати на своє ім'я право власності на предмет іпотеки, але не має змоги зробити це через наявності в Реєстрі відомостей щодо заборони вчинення реєстраційних дій.

І це не єдина обставина, яка призводить до порушення права іпотекодержателя.

Так, абзацом 2 частини третьої статті 25 Закону визначено, що рішення про відновлення реєстраційних дій приймається державним реєстратором, якщо власником, яким подано заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, у строк, що не перевищує десяти робочих днів, не подано рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили.

При цьому законодавством не обмежено кількість таких заяв щодо одного об'єкта нерухомості, отже іпотекодавець, який порушив порядок виконання основного зобов'язання, може перешкоджати іпотекодержателю у набутті права власності на предмет іпотеки, подаючи державному реєстратору відповідну заяву через кожні 10 робочих днів.

Для збереження рівноваги прав учасників цивільних правовідносин законодавцю доцільно обмежити кількість заяв щодо заборони вчинення реєстраційних дій по одному об'єкту права власності.

Державний нотаріус
Дев'ятої київської державної
нотаріальної контори