

Одним із обов'язків державного реєстратора, який визначений положеннями частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) є перевірка документів на наявність підстав для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень та зупинення державної реєстрації прав.

**В чому ж полягає суть цих реєстраційних дій і чому їх не можна ототожнювати?**



Так, стаття 23 Закону закріплює дві підстави для зупинення розгляду заяви:

1) подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством;

2) неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному цим Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

**Третя підстава** для зупинення розгляду заяви визначена пунктом 1 частини другої розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності» від 06.10.2016 № 1666. А саме: направлення запиту до суду про отримання копії рішення суду, у разі якщо в Єдиному державному реєстрі судових рішень таке рішення відсутнє.

Строк зупинення розгляду заяви – 30 робочих днів з моменту отримання рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав (про прийняття такого рішення державний реєстратор невідкладно повідомляє заявника).

**Рішення повинно містити** вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви. Державний реєстратор не має права вимагати від заявника надання інших документів, крім тих, відсутність яких стала підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви, якщо інше не впливає з документів, що надані додатково.

Якщо заявник протягом вказаного строку виконав вимоги державного реєстратора розгляд заяви відновлюється на підставі рішення державного реєстратора про відновлення розгляду заяви.

**У разі невиконання** заявником зазначених у рішенні вимог, у строк визначений законодавством, державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.



**Також слід пам'ятати,** що заяви у сфері державної реєстрації прав, зареєстровані у базі даних заяв

Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), строк зупинення яких на день набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 5.12.2020 №340-IX (16.01.2020) становить більше трьох місяців, вважаються відкликаними та не впливають на черговість розгляду заяв.

Порядок зупинення реєстраційних дій визначено статтею 25 Закону.

**Рішення про зупинення державної реєстрації прав** приймається державним реєстратором на підставі:

1) судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили;

2) заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власного об'єкта нерухомого майна.

**Рішення про відновлення державної реєстрації прав** приймається у разі:

✓ прийняття рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій та/або

✓ судового рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій, або

✓ подачі заяви власника об'єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій, зареєстрованих у Державному реєстрі прав;

✓ якщо власником об'єкта нерухомого майна, яким подано заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, у строк, що не перевищує 15 календарних днів, не подано судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили.

Про відновлення реєстраційних дій (крім відновлення



реєстраційних дій на підставі заяви власника про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій) державний

реєстратор невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна.

У разі наявності зареєстрованих заяв на проведення реєстраційних дій після прийняття рішення про відновлення реєстраційних дій загальний строк розгляду відповідних заяв продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

**Повторне подання власником об'єкта нерухомого майна заяви про заборону вчинення реєстраційних дій щодо одного і того самого об'єкта нерухомого майна можливе:**

✓ через 5 календарних днів після закінчення строку дії попередньої заяви (15 календарних днів),

✓ через 5 календарних днів з дня реєстрації судового рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій.

Судові рішення або заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій реєструється у Державному реєстрі прав.

Державний реєстратор встановлює особу заявника та в порядку інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень отримує примірник судового рішення в електронній формі, крім випадку, коли таким заявником є слідчий або прокурор.

**Реєстрація** судових рішень, заяв власника про заборону вчинення реєстраційних дій, про відкликання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій **не може проводитися** адміністратором центру надання адміністративних послуг, помічником нотаріуса! (п.5<sup>1</sup> Порядку державної реєстрації

речових прав на нерухоме майно, затв. пост.КМУ № 1127 від 25.12.2015.

**Заява власника** об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій **не приймається у разі:**

1)невстановлення особи заявника; 2) невстановлення належності об'єкта нерухомого майна заявнику на праві власності; 3)якщо не сплив п'ятиденний строк дії попередньої заяви.

Адміністративний збір за реєстрацію судового рішення чи заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій чинним законодавством не передбачений.

Також слід пам'ятати, що відмітку про завершення розгляду заяв власників про заборону вчинення реєстраційних дій державний реєстратор не робить (п.15 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затв. пост. КМУ №1141 від 26.10.2011).

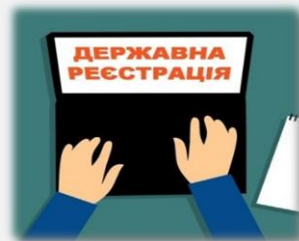
Такі заяви залишаються у базі даних заяв постійно, завдання державного реєстратора під час проведення державної реєстрації прав уважно перевіряти їх на актуальність.

Отже, зупинення розгляду заяви та зупинення державної реєстрації прав – це дві абсолютно різні реєстраційні дії, які регулюються окремими статтями закону, мають різну правову природу та юридичні наслідки.

**Примітки:**

**1. Матеріал підготовлено 16.05.2023.**

**2. Даний матеріал має інформаційний характер та не містить роз'яснень законодавства.**



**Центральне міжрегіональне управління  
Міністерства юстиції (м. Київ)**

**Управління державної реєстрації  
Відділ взаємодії з суб'єктами державної реєстрації  
та підвищення кваліфікації державних  
реєстраторів**

**«Зупинення розгляду заяви VS  
зупинення державної реєстрації  
прав»**



2023