# Як попередити порушення права власності?

Зупинення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є одним із основних і доступних громадянам способів захисту своєї власності.

02.11.2016 набрав чинності Закон 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-VIII, відповідно до якого власники нерухомого майна отримали право за заявою накладати заборону на відчуження своєї нерухомості.

Так, згідно з частиною першою статті 25 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» проведення реєстраційних дій зупиняється не лише на підставі рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, а й на підставі заяви власника об’єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власного об’єкта нерухомого майна.

Рішення суду або заява власника об’єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій реєструється у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Про зупинення реєстраційних дій на підставі рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій державний реєстратор невідкладно повідомляє власника об’єкта нерухомого майна.

Державний реєстратор при внесенні відповідних відомостей має впевнитись у тому, що таку заяву подає саме власник нерухомого майна та встановити його особу. Факт належності майна особі, яка звертається із заявою про заборону вчинення реєстраційних дій, можна встановити або за допомогою перевірки відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав, або за допомогою поданих заявником правовстановлюючих документів, у випадку, якщо реєстрація права власності у Державному реєстрі прав не проводилась.

Слід зауважити, що подання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій та її реєстрація в Державному реєстрі прав здійснюється безоплатно.

У разі подання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій, власник має **10 робочих днів** для надання судового рішення про заборону відчуження нерухомого майна. Якщо таке рішення буде надане, реєстратор зупиняє проведення реєстраційних дій щодо такого майна до вирішення судом спору по суті позовної заяви. У разі неподання такого рішення суду державна реєстрація прав поновлюється та розгляд документів продовжується державним реєстратором на загальних підставах.

Варто зазначити, що на теперішній час чинним законодавством не передбачено обмежень щодо кількості заяв, які можуть бути подані власником нерухомого майна для захисту своїх прав як до спливу десятиденного терміну, так і після.

Реєстраційні дії також відновлюються, якщо власник за власною ініціативою відкличе подану заяву про заборону вчинення реєстраційних дій. Окрім цього, реєстраційні дії можуть бути відновлені на підставі рішення суду про скасування рішення суду, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій.

Про відновлення реєстраційних дій (крім відновлення реєстраційних дій на підставі заяви власника об’єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій) державний реєстратор невідкладно повідомляє власника об’єкта нерухомого майна.

Отже, з метою попередження захоплення майна власник може тимчасово зупинити реєстраційні дії, шляхом подання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій до суб’єкта державної реєстрації прав, та має час звернутися до суду для отримання судового рішення про заборону  вчинення реєстраційних дій щодо власного об’єкта нерухомого майна.

Інформує управління державної

реєстрації Головного територіального

управління юстиції в Одеській області