

## **Онлайн заборона щодо реєстрації права на нерухомість**

В Україні рейдерство розуміють, як злочинні дії осіб з метою набуття права власності на чуже майно шляхом використання корупційних зв'язків, підробки документів, силового захвату підприємств, шахрайства тощо. У мережі багато порад, як поводитися в разі, якщо ви стали жертвою рейдерського захоплення. Проте про захист прав потрібно піклуватись ще до злочину. Ми не можемо вмовити й переконати всіх реєстраторів, що потрібно працювати відповідно до закону, проте можемо допомогти у захисті права власності громадян і представників бізнесу.

Провідний спеціаліст відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у Донецькій області Богдан Гордієнко детально розповість про те, як убезпечити своє право на нерухомість та контролювати всі дії з майном.

Відтак, з метою забезпечення захисту речових прав, економічних інтересів громадян та інвесторів, зменшення ризиків незаконного заволодіння нерухомим майном, 27 грудня 2018 року Кабінет Міністрів України прийняв ініціативу Міністерства юстиції та виніс розпорядження №1069-р, яке запроваджує реалізацію пілотного проекту у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень щодо інформування про реєстраційні дії у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, та подання відповідно до закону власником об'єкта нерухомого майна заяв про заборону вчинення реєстраційних дій в електронній формі.

Поняття нерухомого майна розкрито статтею 181 Цивільного кодексу України. До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації. Реєстрація прав на нерухоме майно – це не просто формальна вимога, а необхідність.

Які зміни в розпорядженні можна виділити?

Наявність оплатної сервісної послуги з подання заяви про заборону вчинення реєстраційних дій в онлайн - режимі. Послуга надається виключно за таких умов:

- наявність зареєстрованого права власності на окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна з присвоєним такому об'єкту реєстраційним номером;
- використання кваліфікованого електронного підпису, в тому числі з використанням ресурсів комунікаційних мереж мобільного зв'язку (Mobile ID).

Варто зазначити, що самостійно контролювати реєстраційні дії можна також за допомогою зручного сервісу SMS-маяк, який дає змогу оперативно дізнатися про зміни в реєстрі у зручний спосіб: за SMS, електронною поштою або в особистому кабінеті.

Процедура проста: технічний адміністратор Державного реєстру прав забезпечує передачу відповідної заяви, поданої в онлайн - режимі, суб'єктам державної реєстрації прав, що забезпечують зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, за місцезнаходженням нерухомого майна. Уповноважена особа після отримання вищезазначеної заяви накладає заборону вчинення будь-яких реєстраційних дій щодо відповідного нерухомого майна. Слід зазначити, що рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій дозволяє зупинити державну реєстрацію прав на невизначений строк і втрачає свою чинність лише після реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно рішення суду про скасування рішення суду, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій.

Водночас заява власника про заборону вчинення реєстраційних дій, на відміну від відповідного рішення суду, має обмежений термін дії. Така заява є чинною протягом десяти робочих днів з моменту її реєстрації в Державному реєстрі прав. Разом з тим, протягом зазначеного строку власник об'єкта нерухомого майна має можливість надати державному реєстратору рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили. У такому випадку заборона вчинення реєстраційних дій буде чинною до скасування відповідного рішення суду. Також власник об'єкта нерухомого майна має право за власною ініціативою відкликати подану ним заяву про заборону вчинення реєстраційних дій.

Отже, відповідна ініціатива суттєво підвищує шанси на оперативне реагування й ефективний захист ваших порушених прав. В епоху інтернету спілкування між громадянином і державою стає простішим.

Додатково інформуємо, що за правовою допомогою та роз'ясненнями у сфері державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та бізнесу, оскарження дій державних реєстраторів можна звернутись до Головного територіального управління юстиції у Донецькій області за телефоном у м. Краматорську (06264)42481.

Юстиція відкрита для людей!