

Накладання заборони відчуження

При посвідченні різноманітних угод щодо відчуження чи застави нерухомого майна, видачі свідоцтв про право власності на частку в спільному майні подружжя чи оформлення спадкових прав на нерухоме майно однією з основних обставин, яку перевіряє нотаріус та яка суттєво змінює порядок вчинення нотаріальної дії, є наявність чи відсутність заборони на відчуження об'єкта нерухомого майна.

Із самої назви нотаріальної дії випливає її суть: перешкодити вільному розпорядженню майном. Коли на майно накладено заборону на його відчуження, то власник конкретного об'єкта нерухомого майна не може розпорядитися ним, оскільки не має одного з елементів права власності – розпорядження цим майном, або ж не може розпорядитися ним без дозволу певних осіб, які мають чітко визначені конкретні майнові вимоги, що можуть бути реалізовані.

Стаття 73 Закону України "Про нотаріат" містить перелік випадків, коли державний нотаріус накладає заборону на відчуження об'єкта нерухомого майна. Так, заборона накладається тоді, коли:

установа банку, підприємство чи організація видає громадянину позичку на будівництво, капітальний ремонт чи купівлю жилого будинку;

посвідчується договір довічного утримання;

посвідчується договір про заставу жилого будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна;

в усіх інших передбачених законом випадках.

До інших передбачених законом випадків належить накладення арешту на об'єкти нерухомого майна органами дізнання чи слідства або судовими установами у зв'язку зі справами, що знаходяться в їхньому провадженні.

За повідомленням установи банку, підприємства чи організації про видану громадянину позичку на будівництво, капітальний ремонт чи купівлю жилого будинку заборона на відчуження цього об'єкта накладається автоматично.

При посвідченні договору довічного утримання заборона на відчуження нерухомого майна, яке є об'єктом договору, теж накладається обов'язково, оскільки, по-перше, набувач придбаного жилого будинку не має права розпорядитися цим майном до смерті особи, яка є відчужувачем за договором. Його право власності не має однієї складової - права розпорядитися цим

майном до смерті відчужувача, а по-друге, накладення заборони на відчуження хоч і є самостійною нотаріальною дією, але вчиняється водночас із посвідченням угоди про довічне утримання і є обов'язковою умовою для посвідчення договору довічного утримання.

Інакше вирішується питання про накладення заборони при посвідченні договору застави. На підставі ст. 184 ЦК УРСР (яка нині втратила силу) заборона на жилий будинок накладалась обов'язково. І зі змісту ст. 73 Закону України "Про нотаріат" теж можна зробити такий висновок. Але з набуттям чинності Законом України "Про заставу" сторони можуть самі на підставі ст. 32 цього Закону вирішувати, накладати чи ні заборону на відчуження цього об'єкта нерухомого майна, про що зазначають у тексті цього ж договору.

Якщо за домовленістю сторін заборона на відчуження майна не накладається і про це записано в тексті договору, нотаріус не накладає заборони на відчуження предмета застави. Якщо ж у тексті договору питання накладення заборони на відчуження об'єкта нерухомого майна вирішено позитивно або ж про це взагалі нічого не сказано в договорі, то нотаріус має право накласти заборону на відчуження об'єкта нерухомого майна, яке є предметом застави, керуючись ст. 73 Закону України "Про нотаріат".

Накладення заборони на відчуження жилого будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, іншого нерухомого майна здійснюється за їхнім місцезнаходженням.

Заборона на відчуження земельної ділянки накладається за місцем її розташування.

Зняття заборони провадиться на підставі повідомлення установи, банку, підприємства чи організації про погашення позички, повідомлення про припинення договору застави, а також припинення чи розірвання договору довічного утримання.

Про зняття заборони, а також про зняття судовими або слідчими органами накладеного ними арешту на нерухоме майно нотаріус робить відповідні записи в реєстрі заборон і арештів та в алфавітній книзі обліку заборон на відчуження та арешт нерухомого майна. Повідомлення судових або слідчих органів про зняття арешту залишається у справах нотаріуса.

Після того, як буде знято заборону на відчуження чи арешт, відповідні посадові особи, які зняли відповідні заборони чи арешт, надають ці відомості до Єдиного реєстру. Підставами для внесення відомостей до Єдиного реєстру

про зняття заборони на відчуження є повідомлення встановленого зразка, які надсилаються Реєстратору в день зняття заборони або арешту про зняття заборони відчуження або арешту об'єктів нерухомого майна.

*Завідувач 10-ї київської
Державної нотаріальної контори
Ткач Т.В.*