

*Розроблено відділом взаємодії з суб'єктами державної реєстрації та підвищення кваліфікації державних реєстраторів Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у Хмельницькій області*

# ПОНЯТТЯ, ВИДИ ТА ПІДСТАВИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБТЯЖЕНЬ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

## 1. ПОНЯТТЯ ТА ВИДИ ОБТЯЖЕНЬ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Відповідно до норм статей 316, 317 та 321 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном. Право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом.

До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі

може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації (статті 181, 182 ЦК України).

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (зі змінами) (далі – Закон про реєстрацію) визначає, що Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав.

Відповідно до Закону про реєстрацію обтяження – заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, встановлена законом, актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або така, що виникла на підставі договору.

Закон про реєстрацію не містить вичерпного переліку обтяжень, але у статті 4 встановлює, що державній реєстрації підлягають заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

У законодавстві немає визначення поняття заборони відчуження нерухомого майна. При цьому Податковим кодексом України (далі – ПК України) закріплено, що відчуження майна – будь-які дії платника податків, унаслідок вчинення яких такий платник податків у порядку, передбаченому

законом, втрачає право власності на майно, що належить такому платнику податків, або право користування, зокрема, природними ресурсами, що у визначеному законодавством порядку надані йому в користування.

Щодо поняття арешту майна, то стаття 170 Кримінального процесуального кодексу України визначає, що арештом майна є тимчасове, до скасування у встановленому цим Кодексом порядку, позбавлення за ухвалою слідчого судді або суду права на відчуження, розпорядження та/або користування майном, щодо якого існує сукупність підстав чи розумних підозр вважати, що воно є доказом злочину, підлягає спеціальній конфіскації у підозрюваного, обвинуваченого, засудженого, третіх осіб, конфіскації у юридичної особи,

для забезпечення цивільного позову, стягнення з юридичної особи отриманої неправомірної вигоди, можливої конфіскації майна. Арешт майна скасовується у встановленому цим Кодексом порядку. Завданням арешту майна є запобігання можливості його приховування, пошкодження, псування, знищення, перетворення, відчуження.

Крім того, статті 150 Цивільного процесуального кодексу України (далі – ЦПК України) та 137 Господарського процесуального кодексу України (далі – ГПК України) відносять накладення арешту на майно до видів забезпечення позову.

Відповідно до норм ПКУ податкова застава – спосіб забезпечення сплати платником податків грошового зобов'язання та пені, не сплачених таким платником у строк, визначений цим Кодексом.

З метою забезпечення виконання платником податків своїх обов'язків, визначених цим Кодексом, майно платника податків, який має податковий борг, передається у податкову заставу. У разі якщо податковий борг виник за операціями, що виконувалися в межах договорів про спільну діяльність, у податкову заставу передається майно платника податків, який згідно з умовами договору був відповідальним за перерахування податків до бюджету та/або майно, яке внесене у спільну діяльність та/або є результатом спільної діяльності платників податків. У разі недостатності майна такого платника податків у податкову заставу передається майно інших учасників договору про спільну діяльність у розмірах, пропорційних їх участі у такій спільній діяльності.



## 2. ПІДСТАВИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБ'ЯЗЕНЬ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до Закону про реєстрацію, виникають з моменту такої реєстрації.

При цьому обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

1) реєстрація таких обтяжень була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

2) на момент виникнення таких обтяжень діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Невідомою архівною складовою частиною Державного реєстру прав є також Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, який містить відомості про накладені до 01.01.2013 р. заборони відчуження та арешти нерухомого майна.

Державний реєстратор під час проведення державної реєстрації обтяжень, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію обтяжень, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації обтяжень, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено Законом про реєстрацію, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником. Органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані безоплатно протягом трьох робочих днів з моменту отриман-

ня запиту надати державному реєстратору запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі.

Державна реєстрація обтяжень, у тому числі на об'єкти незавершеного будівництва, проводиться на підставі:

1) рішення суду щодо обтяження речових прав на нерухоме майно, що набрало законної сили;

2) рішення державного виконавця, приватного виконавця щодо обтяження речових прав на нерухоме майно;

3) визначеного законодавством документа, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна;

4) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;

5) договору, укладеного в порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, чи його дублікату;

6) закону, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном;

7) інших актів органів державної влади та посадових осіб згідно із законом.

Враховуючи норми процесуального законодавства, державна реєстрація арешту нерухомого майна у Державному реєстрі прав здійснюється на підставі судових рішень (ухвала, рішення, постанови), крім випадку накладення арешту органами державної виконавчої служби відповідно до Закону України «Про виконавче провадження».

Статтю 311 Закону про реєстрацію встановлено, що реєстраційні дії на підставі рішень судів проводяться виключно на підставі рішень, отриманих у результаті ін-

формаційної взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником.

Водночас, згідно з підпунктом 1 пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 06.10.2016 р. № 1666-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності», встановлено, що до запровадження інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень, передбаченої Законом, а також у разі проведення реєстраційних дій на підставі рішень судів, що набрали законної сили, до запровадження відповідної інформаційної взаємодії реєстраційні дії на підставі рішень судів проводяться за зверненням заявника. Державний реєстратор обов'язково використовує відомості Єдиного державного реєстру судових рішень за допомогою офіційного веб-порталу судової влади України щодо наявності такого рішення у відповідному реєстрі в електронній формі, відповідності його за документальною інформацією та реквізитами. У разі відсутності рішення суду в Єдиному державному реєстрі судових рішень державний реєстратор запитує копію такого рішення суду, засвідчену в установленому порядку, від відповідного суду, що є підставою для зупинення розгляду заяви.

При цьому згідно із статтями 157 ЦПКУ та 144 ГПКУ ухвала суду про забезпечення позову підлягає негайному виконанню з дня її постановлення незалежно від її оскарження і відкриття виконавчого провадження.

Підстави накладення заборони відчуження нерухомого майна пе-

редбачені статтею 73 Закону України «Про нотаріат» (зі змінами). Так, нотаріус за місцем розташування житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, іншого нерухомого майна чи місцем розташування земельної ділянки, або за місцезнаходженням однієї із сторін правочину накладають заборону їх відчуження:

- за повідомленням установи банку, підприємства або організації про видачу громадянину позики (кредиту) на будівництво, капітальний ремонт чи купівлю житлового будинку (квартири);

- за зверненням органу опіки та піклування з метою захисту особистих і майнових прав та інтересів дитини, яка має право власності або проживає у житловому будинку, квартирі, іншому приміщенні, на відчуження якого накладається заборона;

- при посвідченні договору довічного утримання;

- при посвідченні договору про заставу житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна;

- за повідомленням іпотекодержателя;

- в усіх інших випадках, передбачених законом.

Підстави зняття заборони відчуження нерухомого майна встановлено у статті 74 Закону України «Про нотаріат». У разі одержання повідомлення установи банку, підприємства чи організації про погашення позики (кредиту), повідомлення про припинення іпотечного договору або договору застави, а також припинення чи розірвання договору довічного утримання, звернення органів опіки та піклування про усунення обставин, що обумовили накладення заборони відчуження майна дитини, нотаріус знімає заборону відчуження житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, земельної ділянки, іншого нерухомого майна.

Процедура, підстави, особливості накладення та зняття заборони детально визначені главою 15 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України 22.02.2012 № 296/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 р. за № 282/20595.

Варто зазначити, що необхідно розрізнити поняття зняття заборони та припинення заборони. Накладати та знімати заборону відчуження нерухомого майна, відповідно до нормативно-правових актів, що регулюють нотаріальну діяльність, уповноважений лише нотаріус, а от припиняти заборону як вид обтяження у Державному реєстрі прав має право як державний реєстратор, так і нотаріус.

Право податкової застави, згідно із статтею 89 ПК України, виникає:

- у разі несплати у строки, встановлені ПК України, суми грошового зобов'язання, самостійно визначеної платником податків у податковій декларації, – з дня, що настає за останнім днем зазначеного строку;

- у разі несплати у строки, встановлені ПК України, суми грошового зобов'язання, самостійно визначеної контролюючим органом, – з дня виникнення податкового боргу;

- у випадку, визначеному в пункті 100.11 статті 100 ПК України, а саме: розстрочення, відстрочення грошового зобов'язання чи податкового боргу, – з дня укладання договору про розстрочення, відстрочення грошових зобов'язань.

Контролюючими органами є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову, державну митну політику, державну політику з адміністрування єдиного внеску, державну політику у сфері боротьби з правопорушеннями під час застосування податкового та митного законодав-

ства, законодавства з питань сплати єдиного внеску та іншого законодавства, контроль за дотриманням якого покладено на контролюючий орган, його територіальні органи (стаття 41 ПК України).

Право податкової застави не поширюється на майно, визначене підпунктом 87.3.7 пункту 87.3 статті 87 ПК України, тобто майно, що не може бути предметом застави відповідно до Закону України «Про заставу», а саме: культурні цінності, що є об'єктами права державної чи комунальної власності і занесені або підлягають занесенню до Державного реєстру національного культурного надбання; пам'ятки культурної спадщини, занесені до Переліку пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації.

---

#### МАЙНО, НА ЯКЕ ПОШИРЮЄТЬСЯ ПРАВО ПОДАТКОВОЇ ЗАСТАВИ, ОФОРМЛЮЄТЬСЯ АКТОМ ОПИСУ.

---

До акта опису включається ліквідне майно, яке можливо використати як джерело погашення податкового боргу. Опис майна у податкову заставу здійснюється на підставі рішення керівника (його заступника або уповноваженої особи) контролюючого органу, яке пред'являється платнику податків, що має податковий борг. Акт опису майна, на яке поширюється право податкової застави, складається податковим керуючим у порядку та за формою, що затвержені центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову політику.

---

#### ЗАМІНА ПРЕДМЕТА ЗАСТАВИ МОЖЕ ЗДІЙСНЮВАТИСЯ ТІЛЬКИ ЗА ЗГОДОЮ КОНТРОЛЮЮЧОГО ОРГАНУ.

---

**ПЛАТНИК ПОДАТКІВ ЗБЕРІГАЄ ПРАВО КОРИСТУВАННЯ МАЙНОМ, ЩО ПЕРЕБУВАЄ У ПОДАТКОВІЙ ЗАСТАВІ, ЯКЩО ІНШЕ НЕ ПЕРЕДБАЧЕНО ЗАКОНОМ.**

Платник податків може відчужувати майно, що перебуває у податковій заставі, тільки за згодою контролюючого органу, а також у разі якщо контролюючий орган впродовж десяти днів з моменту отримання від платника податків відповідного звернення не надав такому платнику податків відповіді щодо надання (ненадання) згоди.

У разі відчуження або оренди (лізингу) майна, яке перебуває у податковій заставі, платник податків

за згодою контролюючого органу зобов'язаний замінити його іншим майном такої самої або більшої вартості. Зменшення вартості заміненого майна допускається тільки за згодою контролюючого органу за умови часткового погашення податкового боргу.

Відповідно до положень статті 93 ПК України майно платника податків звільняється з податкової застави з дня:

- отримання контролюючим органом підтвердження повного погашення суми податкового боргу в установленому законодавством порядку;

- визнання податкового боргу безнадійним;

- набрання законної сили відповідним рішенням суду про припинення податкової застави

у межах процедур, визначених законодавством з питань банкрутства;

- отримання платником податків рішення відповідного органу про визнання протиправними та/або скасування раніше прийнятих рішень щодо нарахування суми грошового зобов'язання або його частини (пені та штрафних санкцій) внаслідок проведення процедури адміністративного або судового оскарження.

Підставою для звільнення майна платника податків з-під податкової застави та її виключення з відповідних державних реєстрів є відповідний документ, що засвідчує закінчення будь-якої з вищезазначених подій.

У разі продажу майна, що перебуває у податковій заставі, відповідно до статті 95 ПК України





таке майно звільняється з податкової застави (із внесенням змін до відповідних державних реєстрів) з дня отримання контролюючим органом підтвердження про надходження коштів до бюджету від такого продажу.

Порядок застосування податкової застави контролюючими органами затверджено наказом Міністерства фінансів України 16.06.2017 р. № 586, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 14 липня 2017 р. за № 859/30727. Так, контролюючий орган зобов'язаний безоплатно зареєструвати податкову заставу у відповідному державному реєстрі у п'ятиденний строк з дня складення акта опису майна, що є додатком до вказаного Порядку.

У випадках розстрочення, відстрочення грошового зобов'язання чи податкового боргу майно платника податків звільняється з-під податкової застави за умови отримання контролюючим органом підтвердження надходження коштів до бюджету в рахунок погашення розстрочених (відстрочених) сум та плати за користування таким розстроченням (відстроченням) в повному обсязі.

Процедуру віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду визначає Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (зі змінами). Положення статті 16 даного Закону встановлюють, що обмеження речових прав на об'єкти нерухомого майна, що знаходяться на території комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, підлягають державній реєстрації відповідно до закону. Після державної реєстрації рішення про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду в установленому законом порядку забороняється здійснення будь-яких дій, спря-

мованих на зміну власника таких об'єктів або розширення його прав при переселенні.

**ОСКІЛЬКИ ЧІТКО ВИЗНАЧЕНОГО  
ПЕРЕЛІКУ ВИДІВ ТА ПІДСТАВ  
ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБ'ЯЖЕНЬ  
У ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ ПРАВ НЕМАЄ,  
ВОНИ МОЖУТЬ ВИНИКАТИ  
І З ІНШИХ ПІДСТАВ,  
ПЕРЕДБАЧЕНИХ ЗАКОНОМ  
ПРО РЕЄСТРАЦІЮ (ДОГОВІР, ЗАКОН,  
АКТИ ОРГАНІВ ВЛАДИ).**

Наприклад, Закон України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію об'яжень» (зі змінами) у статтях 18, 19 передбачає, що обмеження (об'яження) майна, що входить до складу єдиного майнового комплексу підприємства, підлягає реєстрації в Державному реєстрі прав на нерухоме майно. Якщо після реєстрації об'яження відповідне рухоме майно внаслідок приєднання стало невідокремлюваною частиною нерухомого майна, об'яження рухомого майна припиняється. При цьому об'яжувач має право на підставі правочину, згідно з яким виникло об'яження рухомого майна, зареєструвати на аналогічних умовах у реєстрі прав на нерухоме майно об'яження нерухомого майна, до якого було приєднане рухоме майно, що було предметом об'яження. Таке об'яження нерухомого майна виникає з моменту його державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до Закону про реєстрацію державна реєстрація об'яжень проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація об'яжень у результаті вчинення нотаріальної

дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

У разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення об'яження заявником є орган державної влади, його посадова особа, якими встановлено, змінено або припинено об'яження, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено об'яження, або уповноважені ними особи.

У разі державної реєстрації об'яжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону державним реєстратором виступає виключно державний виконавець, приватний виконавець.

Державна реєстрація об'яжень проводиться у строк, що не перевищує двох робочих днів з дня реєстрації заяви в Державному реєстрі прав.

За державну реєстрацію об'яжень справляється адміністративний збір у розмірі 0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб (з 01.01.2019 – 100 грн). При цьому Закон про реєстрацію у статті 34 передбачає перелік категорій осіб, які звільняються від сплати адміністративного збору.

Детально процедуру реєстрації об'яжень у Державному реєстрі прав врегулює Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх об'яжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (зі змінами) (далі – Порядок реєстрації), а механізм та особливості внесення державним реєстратором відомостей про об'яження до Державного реєстру прав закріплено у Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (зі змінами).

### 3. ВІДМОВА У ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ОБ'ЯЖЕНЬ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Закон про реєстрацію у статті 28 встановлює, що у державній реєстрації обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо:

- заявлене обтяження не підлягає державній реєстрації відповідно до Закону про реєстрацію;

- заява про державну реєстрацію обтяження подана неналежною особою;

- подані документи не відповідають вимогам, встановленим Законом про реєстрацію;

- подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення обтяження;

- наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими обтяженнями;

- наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно;

- заяву про державну реєстрацію обтяжень щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем;

- після завершення строку, встановленого частиною третьою статті 23 Закону про реєстрацію, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію, а саме: подання документів для державної реєстрації обтяження не в повному обсязі, передбаченому законодавством; неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному у пункті 3 частини третьої статті 10 Закону про реєстрацію, інформації про зареєстровані до 1 січня 2013 року обтяження, якщо наявність такої інформації є необхідною для державної реєстрації. Зупинення розгляду заяви здійснюється на 30 робочих днів;

- заяву про державну реєстрацію обтяжень під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим май-

ном, об'єктом незавершеного будівництва подано не до нотаріуса, який вчинив таку дію;

- заяву про державну реєстрацію обтяжень в електронній формі подано особою, яка згідно із законодавством не має повноважень подавати заяви в електронній формі.

Так, нормами пункту 30 Порядку реєстрації передбачено, що державна реєстрація може проводитися за заявою, поданою в електронній формі суб'єкту державної реєстрації прав або нотаріусу через веб-портал Мін'юсту, в разі державної реєстрації обтяження – за заявою органу державної влади, його посадової особи, якими встановлено, змінено або припинено обтяження. Однак наразі можливість подання заяв в електронній формі технічно не реалізована;

- заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене обтяження вже зареєстровано у Державному реєстрі прав;

---

**ЗА НАЯВНОСТІ ПІДСТАВ  
ДЛЯ ВІДМОВИ ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТРАТОР  
ПРИЙМАЄ ВІДПОВІДНЕ РІШЕННЯ.  
З ПІДСТАВ НЕ ПЕРЕДБАЧЕНИХ ЗАКОНОМ  
ПРО РЕЄСТРАЦІЮ ВІДМОВЛЯТИ  
У ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ  
ОБ'ЯЖЕНЬ ЗАБОРОНЕНО.**

---

Разом з тим навіть при наявності зареєстрованих обтяжень в Державному реєстрі прав, відмова в державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень не застосовується у разі:

- державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі рішення суду щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;

- державної реєстрації права власності на нерухоме майно з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав та перенесенням щодо такого права власності обтяження, державну реєстрацію якого проведено у спеціальному розділі Державного реєстру прав, чи в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, що є невід'ємною архівною складовою частинною Державного реєстру прав;

- державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається у результаті його примусової реалізації відповідно до закону;

- державної реєстрації інших обтяжень речових прав на нерухоме майно;

- державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за наявності згоди іпотекодержателя або контролюючого органу на відчуження або передачу на іншому речовому праві такого майна – у разі якщо обтяженням є заборона відчуження нерухомого майна, що виникла на підставі договору, або податкова застава;

- державної реєстрації права власності на нерухоме майно на підставі свідоцтва про право на спадщину;

- державної реєстрації права власності на нерухоме майно іпотекодержателем – фінансовою установою в порядку, передбаченому статтями 33-38 Закону України «Про іпотеку». Наявність зареєстрованих після державної реєстрації іпотеки обтяжень, інших речових прав, у тому числі іпотеки, на передане в іпотеку майно не є підставою для відмови у державній реєстрації права власності за іпотекодержателем.

В усіх інших випадках, за наявності зареєстрованих обтяжень, державний реєстратор зобов'язаний прийняти рішення про відмову у державній реєстрації прав. ■