

Вих. № 916 від 16.05.2023 року

Обласні, Київська міська
держадміністрації (відповідні
військові адміністрації)

Копія: Обласні ради
Київська міська рада

Благодійна організація “Благодійний фонд “Право на захист” (далі – Фонд) – українська неурядова організація, діяльність якої спрямована на забезпечення захисту і дотримання прав людини внутрішньо переміщених осіб та осіб, які постраждали від війни.

Повномасштабна збройна агресія Російської Федерації не лише завдає шкоди життю і здоров’ю населенню України, але й призводить до порушення майнових прав та інтересів громадян. Географія пошкодження та руйнування майна охоплює територію всієї держави. А одним із головних викликів під час повномасштабного вторгнення постає питання справедливої сатисфакції, яка неможлива без компенсації. Однак захист права власності ускладнюється ще й тим, що під час евакуації з районів ведення активних бойових дій, громадяни України доволі часто стикаються із тим, що документи, підтверджуючі право власності на нерухоме майно, можуть бути втрачені, викрадені, пошкоджені або знищені. Одночасно існують і не поодинокі випадки відсутності навіть первинної реєстрації права власності. У цьому контексті питання щодо компенсації безпосередньо залежатиме від того, чи вдасться особі підтвердити своє право володіння майном.

З метою окреслення існуючих ризиків і загроз для права власності в умовах військової агресії і визначення наявних механізмів захисту майнових прав під час війни, Фондом у рамках проєкту “Сприяння правосуддю перехідного періоду та захист прав внутрішньо переміщених осіб та людей, що постраждали від збройного конфлікту”, що реалізується за підтримки Європейського Союзу та Норвезької ради у справах біженців, було проведено дослідження на тему: “Право власності на об’єкти нерухомого майна: загрози та гарантії в умовах воєнного стану”.

ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСНА РАДА
Вх. 918/01.1-19
Дата 17.05.2023



Одночасно, Фондом розроблено інструкцію щодо порядку відновлення документів, що підтверджують право власності на нерухоме майно.

Крім того, 16 березня 2023 року Фонд провів експертну дискусію на тему: “Відновлення правовстановлюючих документів за відсутності доказів”. Організатори і учасники заходу обговорили актуальні проблеми правового регулювання відносин захисту власності в умовах військової агресії Російської Федерації.

Зазначені заходи підтвердили, що інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно посідає одне із ключових місць у захисті порушених майнових прав громадян, особливо під час війни та необхідності отримання належного відшкодування.

Новелами Закону №2923-IX “Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об’єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України” (далі - Закон №2923-IX) здійснено спробу врегулювати питання захисту права власності, віднісши до повноважень комісій з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна, крім іншого, одержання від державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій незалежно від форми власності документів та/або інформації, необхідних для прийняття рішення про надання компенсації (у тому числі з метою поновлення втрачених документів, необхідних для прийняття рішення про надання компенсації).

Також, з жовтня 2022 року на Єдиному порталі державних послуг “Дія” відновлено послугу щодо подачі заяви про державну реєстрацію права власності на об’єкт нерухомого майна, що виникло та зареєстроване в установленому законом порядку до 01 січня 2013 року, до запровадження Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Однак скористатися послугою наразі можливо тільки у Львівській області, м. Тернополі, м. Харкові та Чугуївському районі Харківської області.

Крім того, з метою впровадження механізму автоматизованого обміну інформацією ще у 2021 році Міністерство юстиції України із Міністерством цифрової трансформації України внесли пропозицію про реалізацію протягом 2021-2023 років експериментального проєкту з отримання державним реєстратором прав на нерухоме майно відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що знаходяться в розпорядженні підприємств БТІ на паперових носіях. Зазначена ініціатива була втілена у постанові Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року №509. Цією постановою рекомендовано комунальним підприємствам БТІ, у



розпорядженні яких перебувають відомості про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно на паперових носіях у зв'язку із здійсненням підприємствами БТІ до 1 січня 2013 року повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, взяти участь у реалізації експериментального проєкту, а органам місцевого самоврядування, що є засновниками комунальних підприємств БТІ, - вжити заходів до сприяння реалізації експериментального проєкту.

Та головною проблемою, яка потребує нагального вирішення, все ще залишається наповненість Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. У липні-вересні 2022 року аналітичний центр Global Land Alliance спільно з Київською Школою Економіки провели оцінку потреб уряду щодо організації процесу відшкодування збитків та відновлення майнових прав в Україні і окрім іншого встановили, що Державний реєстр речових прав на нерухоме майно наповнений лише на 40%, оскільки переважна більшість майнових прав, які були набуті до 2013 року, до Реєстру не внесена. Для територій, які були окуповані з 2014 року, ця частка є значно меншою.

Актуальність наповнення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно також зумовлена і прийняттям постанови Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 р. № 381 “Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги “еВідновлення”, підпунктом 3 пункту 13 якого передбачено, що для отримання компенсації необхідно переконатися, що пошкоджений об'єкт внесений до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або у разі відсутності такого запису провести його реєстрацію.

Практичний досвід демонструє, що різні процедури відновлення документа, що підтверджує право власності на нерухомість, виданого до та після 1 січня 2013 року, створюють певну плутанину для громадян під час реалізації їхніх прав, а проведення широкої інформаційно-роз'яснювальної кампанії щодо добровільної державної реєстрації прав на нерухоме майно для об'єктів, право власності на які виникло до 2013 року, змогло б суттєво полегшити ситуацію.

Також, на нашу думку, інтенсифікація оцифрування всіх архівів БТІ для забезпечення їх електронної обробки та резервного копіювання сприятиме більш дієвому захисту і відновленню прав громадян в контексті компенсації за зруйноване або пошкоджене майно та ефективності роботи комісій з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, які створюватимуться при



виконавчих органах сільських, селищних, міських, районних у місті (у разі її створення) рад, військових адміністраціях населених пунктів або військово-цивільних адміністраціях населених пунктів.

Одночасно із відсутністю відомостей про об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та отриманням компенсації за пошкоджене або знищене майно у громадян, у яких відсутні документи, що підтверджують їх право власності, виникає **проблема обмеженого переліку доказів** законних прав володіння майном, який регламентовано у статті 4 Закону №2923-IX. Тому Фондом було запропоновано Мінінфраструктури, в порядку законодавчої ініціативи, розширити перелік доказів законних прав володіння майном, які за відсутності правовстановлюючих документів та доступу до архівів, які зруйновано/розграбовано або які знаходяться на тимчасово окупованих територіях, територіях ведення активних бойових дій, підтверджували б майнові права власника. До можливих доказів було запропоновано віднести: *архівні копії договорів, які зберігаються у державних та приватних нотаріусів, реєстраційні документи житлових, садових кооперативів, ОСББ, інших балансоутримувачів, виписки із реєстрів територіальних громад, будинкових книг, постачальників комунальних послуг, спеціалізованих обслуговуючих організацій, документи про замовлення та доставку товарів і послуг, показання свідків, документи, що підтверджують факт реєстрації місця проживання фізичної особи та членів її сім'ї, рішення органів місцевого самоврядування про передачу у приватну власність земельних ділянок та/або затвердження проектів землеустрою, розпорядження органів приватизації, виписки з господарських книг тощо.*

Враховуючи, що виконання Закону №2923-IX лягає здебільшого на "плечі" органів місцевого самоврядування, а громадяни чекають вирішення проблем саме від місцевої влади, досягнення балансу інтересів можливе завдяки об'єднанню зусиль місцевого самоврядування, виконавчої влади та неурядових громадських організацій для напрацювання комплексних та сталих рішень у сфері захисту майнових прав.

З огляду на зазначене, просимо опрацювати порушені питання та повідомити про заходи у сфері цифровізації, які вживаються на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року №509.

Крім того, просимо розглянути можливість розміщення на своїх офіційних вебпорталах та офіційних групах у соціальних мережах чи месенджерах Інструкції щодо порядку відновлення документів, що підтверджують право власності на нерухоме майно для ознайомлення **широкого кола громадян та уповноважених представників територіальних громад.**



Одночасно просимо розглянути можливість посилення комунікації та інформування населення про переваги добровільної реєстрації речових прав на нерухоме майно для об'єктів, право власності на які виникло до 2013 року.

Окремо звертаємо увагу, що Фонд висловлює готовність долучитися до спільних заходів із захисту майнових прав громадян.

Про результати розгляду просимо повідомити на електронну адресу: m.chernyshova@r2p.org.ua.

Додаток: Інструкція на 4 арк. (також доступна за посиланням: <http://surl.li/haxcm>)

Президент БФ «Право на захист»



Олександр ГАЛКІН





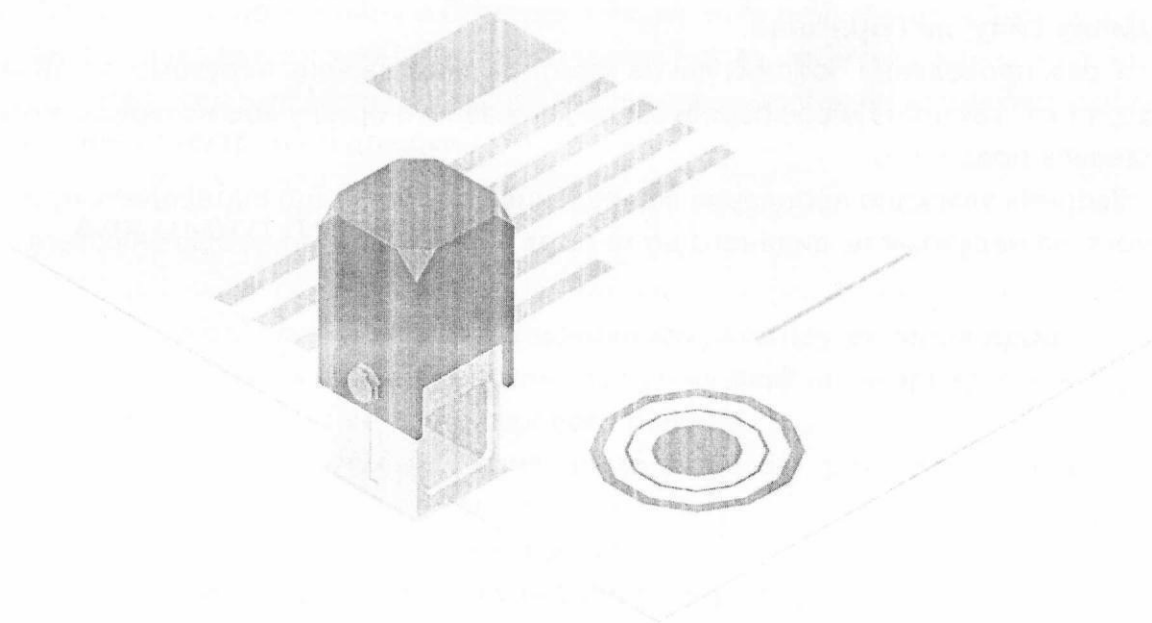
НОРВЕЗЬКА РАДА У
СПРАВАХ БІЖЕНЦІВ



Співфінансується
Європейським Союзом

ПОРЯДОК ВІДНОВЛЕННЯ ДОКУМЕНТІВ,

ЩО ПІДТВЕРДЖУЮТЬ
ПРАВО ВЛАСНОСТІ
НА НЕРУХОМЕ МАЙНО



Відповідно до загальних засад цивільного законодавства право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Державна реєстрація прав — це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр).

ПІД НЕРУХОМИМ МАЙНОМ, РЕЧОВІ ПРАВА НА ЯКЕ ПІДЛЯГАЮТЬ ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ, РОЗУМІЄТЬСЯ:

- об'єкт житлової і нежитлової нерухомості (будинок, квартира, офісне, складське приміщення, гараж тощо);
- земельна ділянка;
- підприємство як єдиний майновий комплекс.

Нерідко, особливо під час евакуації із зони активних бойових дій, виникають ситуації, коли оригінал документа, що підтверджує право власності на нерухомість, загублено чи зіпсовано.

ВАРТО ПАМ'ЯТАТИ, ЩО ВТРАТА ВІДПОВІДНОГО ДОКУМЕНТА НЕ ОЗНАЧАЄ ВТРАТУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

За загальним правилом, у разі втрати або зіпсування документа, суб'єкт, що видав такий документ, може видати його дублікат. **Дублікат документа має таку ж юридичну силу, як і оригінал.**

У разі проведення бойових дій на території знаходження нерухомого майна, слід дізнатися фактичне місце перебування державного органу або нотаріуса, який посвідчував правочин.

Зверніть увагу, що процедури відновлення документа, що підтверджує право власності на нерухомість, виданого до та після 1 січня 2013 року, відрізняються.

► **ЯК ВІДНОВИТИ ВТРАЧЕНИЙ ДОКУМЕНТ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ, ВИДАНИЙ ПІСЛЯ 1 СІЧНЯ 2013 РОКУ**

У разі втрати, пошкодження або знищення документа, виданого після 1 січня 2013 року, дані про державну реєстрацію відповідних прав містяться у Державному реєстрі.

Тож, якщо власник нерухомого майна з якоїсь причини не має документів про право власності, у такому випадку це право підтверджується на підставі інформації з Державного реєстру, яка отримується шляхом безпосереднього доступу до нього, без витребування відповідних дублікатів документів.

ВАЖЛИВО!

ДОВІДКА З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ Є ДОСТАТНІМ ПІДТВЕРДЖЕННЯМ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ

► **ДОВІДКУ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ МОЖНА ОТРИМАТИ ОНЛАЙН**

Для перевірки права на житло чи земельну ділянку, власників і співвласників, наявності вашого майна в реєстрах та можливої подальшої оцінки та відшкодування пошкодженого чи знищеного майна через російську агресію на порталі електронних сервісів Міністерства юстиції України можна скористатися послугою отримання електронної довідки.

ДЛЯ ЦЬОГО ПОТРІБНО

1. Зайти на сайт Он-лайн будинок юстиції (<https://online.minjust.gov.ua>), підрозділ **Інформація з Державного реєстру речових прав**.
2. Натиснути в правому верхньому куті на **Вхід** та авторизуватись за допомогою електронного цифрового підпису.
3. Здійснити пошук за 3 критеріями (адресою, реєстраційним номером об'єкту нерухомості, кадастровим номером земельної ділянки).
4. Сплатити адміністративний збір (30 грн).
5. Завантажити сформовану інформаційну довідку.

Отримати довідку з Державного реєстру можна також на порталі Дія (diia.gov.ua), авторизувавшись та вибравши послугу **Надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно**.

► **ЯК ВІДНОВИТИ ВТРАЧЕНИЙ ДОКУМЕНТ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ, ВИДАНИЙ ДО 1 СІЧНЯ 2013 РОКУ**

У випадку втрати, пошкодження або знищення свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого органом місцевого самоврядування або місцевою адміністрацією, державного акту на право власності на земельну ділянку, за видачею свідоцтва на заміну втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа, необхідно звертатись до державного реєстратора в Центрі надання адміністративних послуг за місцем знаходження майна, або ж до нотаріуса, який посвідчував договір дарування, договір купівлі-продажу або ж інший договір про відчуження майна, видавав свідоцтво про право на спадщину.

► **ВІДНОВЛЕННЯ ДОКУМЕНТА, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ, У СУДОВОМУ ПОРЯДКУ**

У разі відсутності можливості отримати дублікат втрачених чи пошкоджених документів (наприклад, через перебування нотаріуса чи органу місцевого самоврядування на тимчасово окупованій території, знищення архівів на тимчасово окупованій території), передбачена можливість звернення до суду.

Заявами, що подаються до суду, можуть бути: заяви про визнання права власності на майно, усунення перешкод у здійсненні права власності шляхом витребування правовстановлюючих документів на майно, витребування з чужого незаконного володіння, встановлення юридичного факту (володіння об'єктом нерухомого майна на праві приватної власності).

Якщо ж було втрачено саме рішення суду, яким підтверджувалось право власності, власник нерухомого майна може звернутися із заявою до суду першої інстанції, де розглядалась відповідна справа, за повторною видачею судового рішення.

ВАЖЛИВО!

На офіційному вебсайті Верховного Суду (supreme.court.gov.ua) у розділі **Громадянам** в підрозділі **Розпорядження про визначення територіальної підсудності справ** міститься зведена інформація про перелік судів, територіальну підсудність яких було змінено у зв'язку з неможливістю здійснювати правосуддя під час воєнного стану.