



БФ «СТАБІЛІЗЕЙШЕН
СУППОРТ СЕРВІСІЗ»

Як **ВІДНОВИТИ** втрачені документи на нерухомість

Втрата документів – це поширена проблема, яка є особливо актуальною під час війни через обстріли, руйнування та евакуацію.

Але незалежно від причини його втрати варто якнайшвидше подбати про відновлення документа – це забезпечить право власності та спростить подальші операції з майном.



Правовстановлюючий документ на нерухомість – це офіційний документ, в якому закріплена підстава набуття права власності конкретною особою на конкретний об'єкт нерухомості у встановленому законодавством порядку.

До таких документів відносяться:

- ✓ Документи, посвідчені нотаріально, які підтверджують набуття або перехід права власності на нерухоме майно.

Наприклад, договір купівлі-продажу, дарування, міни, довічного утримання, свідоцтво про право на спадщину тощо.

- ✓ Свідоцтва та акти органів влади та місцевого самоврядування.

Наприклад:

- свідоцтва про право власності, видане органами місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією до 1 січня 2013 року;
 - державний акт на право власності або приватної власності на землю, на право власності на земельну ділянку або постійного користування землею, видані до 1 січня 2013 року;
 - свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації тощо.
- ✓ Рішення суду, яким визнано або встановлено право власності на об'єкт нерухомості.
 - ✓ Інші документи, що відповідно до законодавства підтверджують набуття прав на нерухоме майно (наприклад, договір забудови).

При цьому, **втрата паперового документа на нерухомість не означає втрату права власності.**

Згідно з чинним законодавством, офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав здійснюється шляхом внесення відповідних відомостей до **Державного реєстру речових прав на нерухоме майно** (далі за текстом – ДРРП).

Тобто, право власності на нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації цих прав у ДРРП. Правовстановлюючий документ є підставою для проведення такої реєстрації, але сам по собі не створює право власності без реєстрації, за винятком випадків, коли право власності було набуто до 1 січня 2013 року і не вимагало реєстрації за законодавством того часу.

Тому, якщо відомості про право власності наявні у ДРРП, відсутність правовстановлюючих документів на нерухомість не блокує дії з нерухомістю. Наприклад, у такому разі:

- ✓ нотаріальні дії щодо такого майна вчиняються на підставі інформації з ДРРП, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього;
- ✓ за наявності інформації про майно в ДРРП до заяви про надання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна не вимагається додавати правовстановлюючі документи.

Інформація з ДРРП:

В першу чергу слід перевірити, що інформація про право власності внесена до ДРРП.

У випадку наявності відомостей про майно в ДРРП, витяг з нього офіційно підтверджує право власності на майно.

ДРРП функціонує з 1 січня 2013 року, тому містить дані про майно, право власності на яке зареєстроване після цієї дати.

При цьому, навіть якщо правовстановлюючий документ видано до 1 січня 2013 року, і людина самотійно не зверталася за реєстрацією в ДРРП, у деяких випадках державна реєстрація права власності у новому реєстрі проводилася автоматично шляхом взаємодії з БТІ.

Для отримання інформації з ДРРП необхідно:

- ✓ **офлайн** для отримання інформації в паперовій формі – звернутися до державного реєстратора прав на нерухоме майно, адміністратора ЦНАП або помічника нотаріуса;
- ✓ **онлайн** для отримання інформації в електронній формі – подати [заяву](#) за допомогою Порталу Дія (за умови технічної доступності сервісу).



Внесення інформації в ДРРП:

Якщо інформація про право власності на майно не внесена в ДРРП, варто ініціювати її внесення. Це можна зробити:

- ✓ **офлайн** – шляхом звернення до нотаріуса, адміністратора ЦНАП або державного реєстратора при органі місцевого самоврядування у громаді;
- ✓ **онлайн** – подати [заяву](#) за допомогою Порталу Дія (за умови технічної доступності сервісу).



Онлайн послуга доступна у Львівській, Тернопільській, Харківській, Хмельницькій, Чернігівській, Закарпатській, Рівненській, Дніпропетровській, Полтавській, Київській, Кіровоградській, Запорізькій, Чернівецькій, Волинській, Черкаській, Сумській, Вінницькій, Одеській, Івано-Франківській, Миколаївській, Херсонській, Житомирській областях та у м. Києві.

При поданні заяви потрібно додати правовстановлюючі документи, що підтверджують право власності на об'єкт нерухомого майна.

При цьому, чинним законодавством передбачено, що у разі коли правовстановлюючий документ, виданий до 1 січня 2013 року, **втрачено, пошкоджено чи зіпсовано**, державна реєстрація може бути проведена за бажанням заявника:

- ✓ на підставі відомостей Державного земельного кадастру;
- ✓ на підставі відомостей Реєстру прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою частиною ДРРП;
- ✓ у разі коли відповідна реєстрація проводилася виключно на паперових носіях інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи), ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації (далі за текстом – БТІ), – на підставі відомостей таких носіїв інформації.

Реєстратор самостійно отримує зазначені відомості з наявних державних баз. Процес такої державної реєстрації триває **до 5 робочих днів**.

У разі, коли потрібна реєстратору інформація наявна виключно на паперових носіях БТІ – реєстратор надсилає відповідний запит до БТІ для перевірки інформації щодо права власності.

Строк розгляду такого запиту становить **до 30 робочих днів**. Після чого за наявності інформації право власності реєструють протягом **5 робочих днів**.

Результатом здійсненої реєстрації відомостей про майно в ДРРП стане витяг, який офіційно підтверджує право власності на майно.

Тобто, наявність цих відомостей є достатньою для проведення державної реєстрації, і оригінал правовстановлюючого документа для зазначеної дії не є обов'язковим.

У разі втрати або зіпсування правовстановлюючого документа видати його дублікат може суб'єкт, що видав такий документ або його правонаступник/архівна установа (після передачі документів до архіву).

Наприклад:

Якщо правовстановлюючим документом був нотаріально посвідчений документ, слід звернутися до нотаріуса або до Державного нотаріального архіву відповідного регіону, куди були передані документи (якщо нотаріус припинив діяльність або евакуювався).

Дублікат втраченого або зіпсованого документа видається державним нотаріальним архівом або нотаріусом за письмовою заявою:

- ✓ осіб, зазначених в такому документі,
- ✓ їх спадкоємців або правонаступників,
- ✓ їх представників за довіреністю.

Інформація про контакти нотаріусів знаходиться в [Єдиному реєстрі нотаріусів](#).



Інформація про контакти нотаріальних архівів у відповідних регіонах знаходиться на сайтах відповідних управлінь Міністерства юстиції України.

Якщо право власності виникло внаслідок приватизації житла – слід звернутися до центру надання адміністративних послуг за місцезнаходженням нерухомості для отримання дублікату свідоцтва, або до відповідного органу приватизації, який видав свідоцтво про приватизацію, чи його архіву.

Якщо документ оформлено до 2013 року – можливо звернутися до БТІ за місцем розташування майна, які до 2013 року здійснювали ведення відповідних реєстрових книг та реєстраційних справ.

Якщо архів БТІ передано до відповідної місцевої ради – звернення подається до неї.

Адреси БТІ, які перемістилися через воєнні дії, можна знайти на сайтах відповідних обласних та районних державних адміністрацій.

Якщо правовстановлюючим документом був державний акт на землю – засвідчену копію державного акта можна отримати у відповідному відділі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру або архіві, який його видав, або його архіві.

Адреси структурних підрозділів можна знайти на офіційному сайті.

У разі, якщо відповідний відділ не здійснює свої повноваження, слід звертатися до відповідного обласного управління.

Якщо право власності виникло внаслідок рішення органу місцевого самоврядування, можливо звернутися до органу місцевого самоврядування для отримання засвідченої копії або витягу із такого рішення.

Якщо правовстановлюючим документом було рішення суду, слід звернутися до того ж суду із заявою про видачу засвідченої копії судового рішення.

Якщо цей суд тимчасово не здійснює правосуддя, заява подається до уповноваженого суду, якому змінено територіальну підсудність на час воєнного стану.

При цьому, втрачене судове провадження у цивільній справі може бути відновлене за заявою учасника справи або за ініціативою суду.

Актуальну інформацію про суди та перелік судів, територіальну підсудність яких було змінено у зв'язку з неможливістю здійснювати правосуддя під час воєнного стану, можна знайти на офіційному сайті Судової влади України.



Дублікат документа матиме таку ж юридичну силу, як втрачений оригінал.

УВАГА! У разі:

відсутності інформації про право власності на майно в ДРРП та відмови у її внесенні

неможливості отримання дубліката правовстановлюючого документа

власник майна має право звернутися до суду для визнання права власності у судовому порядку.

Відновлення в судовому порядку:

Позови, що стосуються нерухомого майна, подаються до суду за місцезнаходженням цього майна. Актуальну інформацію про суди та перелік судів, територіальну підсудність яких було змінено у зв'язку з неможливістю здійснювати правосуддя під час воєнного стану, можна знайти на офіційному сайті Судової влади України.

Подача позову можлива:

- ✓ у паперовому вигляді до відповідного суду;
- ✓ онлайн через систему ["Електронний суд"](#).

Необхідно подати всі можливі докази свого права.

Наприклад:

- ✓ Копії правовстановлюючих документів, які визначають власність;
- ✓ Копії документів щодо технічних характеристик об'єкта (технічної або проектної документації, технічного паспорта БТІ тощо), чітке зазначення яких важливе для його подальшої державної реєстрації;
- ✓ Докази, які підтверджують неможливість реалізації права власності без відповідного рішення суду (відмова нотаріуса у формі постанови або листа про неможливість вчинення нотаріальної дії через відсутність правовстановлюючих документів, письмові відповіді органів про те, що документи не збереглися тощо);
- ✓ Копії інших документів, в яких зазначено власника або інформацію про об'єкт (квитанції про сплату комунальних послуг, договори оренди, квитанції на оплату земельного податку чи податку на нерухомість тощо).



Перелік можливих доказів не є вичерпним.

За подання позову сплачується судовий збір.

Якщо суд визнає право власності, після набрання законної сили рішення суду стає правовстановлюючим документом на нерухомість.

На підставі зазначеного рішення здійснюється внесення права власності до ДРРП та всі необхідні подальші дії з майном.

Додатково:

У разі необхідності встановлення в судовому порядку фактів, що мають юридичне значення, *пов'язаних з відновленням втрачених документів, необхідних для отримання компенсації за знищене або пошкоджене житло*, громадяни України мають право отримати безоплатну вторинну правничу допомогу щодо:

- ✓ здійснення представництва інтересів в судах, інших державних органах, органах місцевого самоврядування, перед іншими особами;
- ✓ складення документів процесуального характеру.

Контактний центр системи надання безоплатної правничої допомоги

0 800 213 103



Ця інфографіка стала можливою в межах проєкту «Розширення доступу постраждалого населення до юридичної допомоги та інформації про основні права у Сумській та Чернігівській областях», який реалізує Благодійна організація «Благодійний фонд «Стабілізуєшвен Суппорт Сервісез» разом з Норвезькою радою у справах біженців (NRC) в Україні за підтримки Норвегії.