

# Як відновити втрачені документи на нерухомість

До 2013 року в Україні документом, який підтверджує право власності на квартиру та іншу нерухомість, було свідоцтво про право власності. Раніше виданий документ діє й досі. Однак трапляється, що свідоцтво людина загубила, пошкодила або його вкрали. Причому про це власник житла може дізнатися безпосередньо перед операцією з нерухомістю.

## Що робити в таких випадках?

Не варто панікувати, адже втрата документа не означає втрату права власності. Власник квартири може продовжувати повноцінно користуватися житлом, а тим часом зайнятися відновленням документа.

## Де можна отримати дублікати втрачених, зіпсованих або пошкоджених документів?

Нерідко бувають випадки, коли оригінал документа загублено, зіпсовано чи пошкоджено. Тоді необхідно отримати дублікат документа. За загальним правилом, у разі втрати або зіпсування документа лише суб'єкт, що видавав такий документ, може видати його дублікат.

Законом України «Про нотаріат» встановлено, що в разі втрати або зіпсування документа, посвідченого або виданого нотаріусом чи посадовою особою органу місцевого самоврядування, за письмовою заявою осіб видається дублікат втраченого документа. Видача дублікату втраченого або зіпсованого документа здійснює державний нотаріальний архів. До передачі в архів примірників документів, посвідчених або виданих нотаріусом чи посадовою особою органу місцевого самоврядування, дублікат втраченого документа видається відповідно нотаріусом чи посадовою особою виконавчого комітету за місцем його зберігання.

Отже зрозуміло, що дублікат нотаріально посвідченого документа видається нотаріусом чи секретарем сільської ради, що вчинив певну нотаріальну дію.

## Як відновити правовстановлюючий документ, виданий до 1 січня 2013 року?

Для державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку, права власності на об'єкт нерухомого майна, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням відповідного державного акта на право власності чи постійного користування земельною ділянкою, свідоцтва про право власності на нерухоме майно використовуються відомості з Державного земельного кадастру або Реєстру прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, та паперовий носій інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації).. У разі наявності в заявника копії примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого державного акта, свідоцтва про право власності на нерухоме майно подається також відповідна копія.

Державна реєстрація прав у випадку, передбаченому цим пунктом, проводиться виключно за умови встановлення державним реєстратором наявності зареєстрованих речових прав на підставі таких документів у Державному земельному кадастрі чи в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, або на паперових носіях інформації (в реєстрових книгах, реєстраційних справах, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації), з обов'язковим зазначенням у Державному реєстрі прав відомостей про втрату, пошкодження чи зіпсування відповідного документа.



*Отже, у випадку втрати, пошкодження або зіпсування 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 **звертатися саме до державного реєстратора.***

Загалом державна реєстрація права власності та інших речових прав (крім іпотеки) проводиться державним реєстратором протягом 5 робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви. За бажанням особи, реєстраційні дії можуть вчинятись у менші строки, але доведеться сплатити додатково.

## Як відновити правовстановлюючий документ, виданий після 1 січня 2013 року?

Якщо ж власник загубив правовстановлюючий документ, виданий після 1 січня 2013 року, то дані про державну реєстрацію відповідних прав, враховуючи й відомості про підстави виникнення прав, вже є у Державному реєстрі. Спираючись на відомості, що занотовані у Державному реєстрі прав, особа здатна за законом вчинити дії, результатом яких є набуття права власності на нерухомість, зміна або при-

пинення таких прав.

**Тож, якщо власник нерухомого майна з якоїсь причини не має документів про право власності, але це право зареєстроване у Державному реєстрі – тоді немає жодних підстав для обмеження власника у праві розпоряджатись своїм майном.** В такому випадку право власності підтверджується на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, яка отримується шляхом безпосереднього доступу до нього, **без витребування відповідних дублікатів документів про право власності.**



*Бувають випадки, коли оформити дублікати загублених правовстановлюючих документів не представляється можливим внаслідок різних причин. У такому випадку варіантом розв'язання проблеми слугуватиме подача до суду позовної заяви про визнання права власності на об'єкт нерухомості або про встановлення юридичного факту. Рішення суду при цьому стає правовстановлюючим документом.*

Так, згідно Цивільного кодексу України, право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів.

Власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

### **У даному напрямку власнику потрібно зробити наступні кроки:**

- 1.** Опублікувати у пресі оголошення про втрату оригіналу правовстановлюючого документу.
- 2.** Звернутися до органів внутрішніх справ із заявою про втрату правовстановлюючого документу. В цьому випадку документи міліції по справі про втрату заявником правовстановлюючого документу слугуватимуть підтвердженням самого факту втрати.
- 3.** Отримати письмову відповідь від державного реєстратора Відділу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно про неможливість провести реєстраційні дії щодо майна за відсутності оригіналу правовстановлюючого документу на нього.

*Звертаємо увагу, що цей буклет носить рекомендаційний характер, і вирішення окремих ситуацій потребує консультації зі спеціалістом.*

**Буклет розроблений в рамках проекту «Розбудова сталої системи доступу до правосуддя та безоплатної правової допомоги в Узинській об'єднаній громаді», що реалізовується за фінансової підтримки Міжнародного Фонду «Відродження».**

*Буклет містить правову інформацію, актуальну станом на вересень 2021 року*

