

Відновлення документів, які
посвідчують право власності, в
нотаріальній практиці

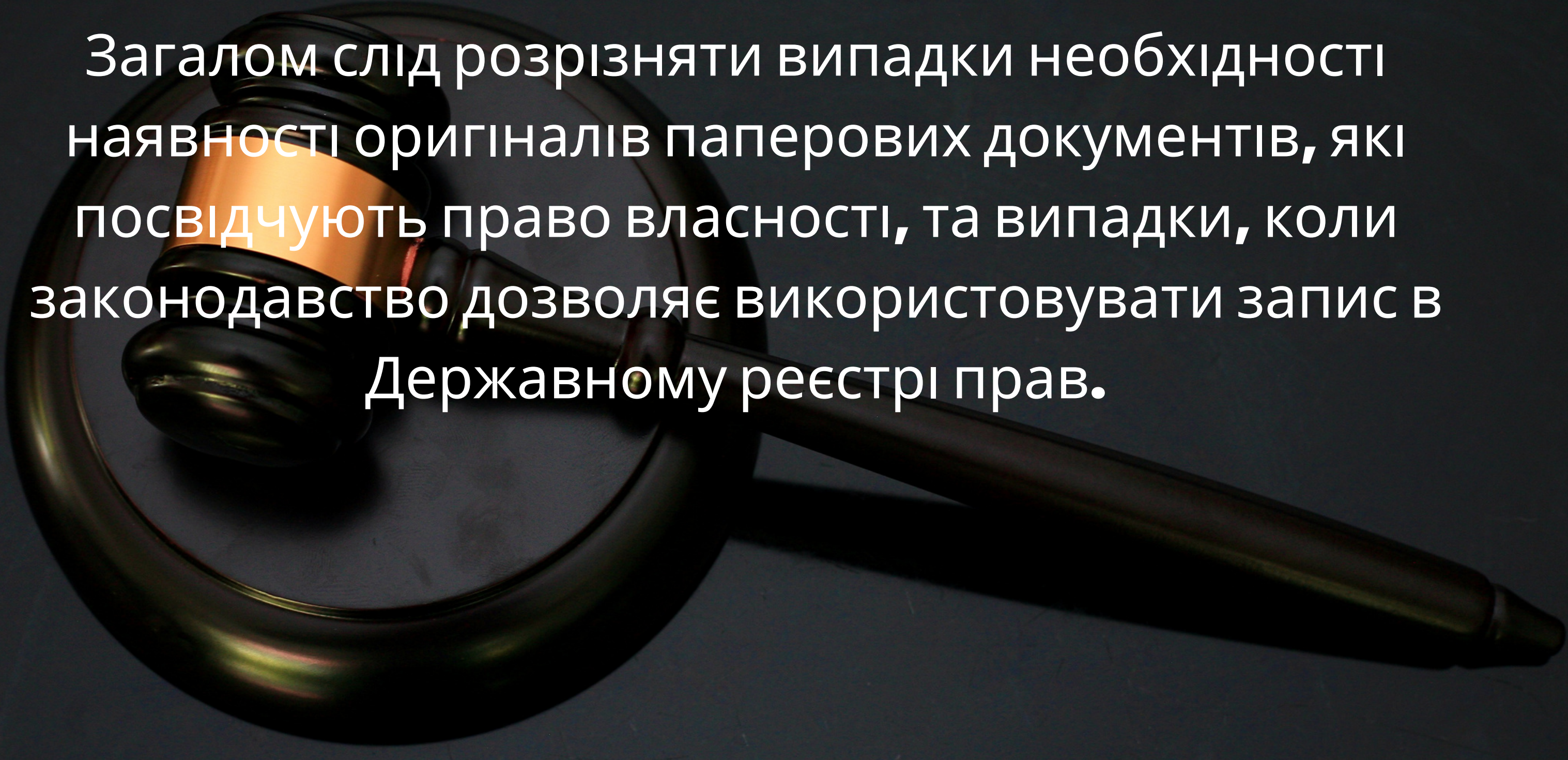
Перший віцепрезидент
Нотаріальної палати України
Кирилюк Олена Юріївна

НОРМАТИВНА БАЗА:



1. Цивільний кодекс України;
2. Закон України «Про нотаріат»;
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
4. Постанова Кабінету міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553) «Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Порядок 1127);
5. Наказ Міністерства юстиції України 22.02.2012 № 296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» – (далі – Порядок);
6. Судова практика.



A wooden gavel with a light-colored head and a dark handle, resting on a dark, circular wooden base. A dark pen lies horizontally across the base of the gavel. The background is a dark, textured surface.

Загалом слід розрізняти випадки необхідності наявності оригіналів паперових документів, які посвідчують право власності, та випадки, коли законодавство дозволяє використовувати запис в Державному реєстрі прав.





СТАТТЯ 55. ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ ПРО ВІДЧУЖЕННЯ ТА ЗАСТАВУ МАЙНА

Договори про відчуження та заставу майна, крім випадків, встановлених статтею 38 Закону України "Про іпотеку", посвідчуються за умови подання документів, що підтверджують право власності на майно, що відчужується або заставляється, або за наявності державної реєстрації права власності на таке майно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У разі застави майбутнього майна або створення забезпечувального обтяження в майбутньому майні нотаріусу надаються документи, що підтверджують наявність прав на набуття такого майна у власність у майбутньому.





Видача свідоцтва про право на спадщину на майно, право власності на яке підлягає державній реєстрації, проводиться нотаріусом після подання документів, що посвідчують право власності спадкодавця на таке майно, крім випадків, передбачених пунктом 3 глави 7 розділу I цього Порядку, та перевірки відсутності заборони або арешту цього майна. (Пп.4.15 п.4 глави 10 розділу II Порядку)





Документи, на підставі яких вчинено нотаріальну дію, та документи або копії (витяги) з них, необхідні для вчинення нотаріальної дії, **обов'язково долучаються до примірника правочину, свідоцтва** тощо, які залишаються у справах нотаріуса. У разі коли державну реєстрацію права власності на земельну ділянку та об'єкт нерухомого майна проведено **без видачі документа, що посвідчує таке право або у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням відповідного державного акта на право власності, свідоцтва про право власності на нерухоме майно**, нотаріальна дія щодо такого майна вчиняється на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього. Така інформація долучається до примірника правочину, свідоцтва тощо, які залишаються у справах нотаріуса. (Пункт 3 глави 7 розділу I Порядку)

ВИДАЧА ДУБЛІКАТА НОТАРІАЛЬНО ПОСВІДЧЕНОГО ДОКУМЕНТА

Відповідно до ст. 53 Закону України «Про нотаріат» дублікат нотаріально посвідченого документа може бути виданий:

- за письмовою заявою осіб, за дорученням яких або щодо яких вчинялася нотаріальна дія;
- а письмовою заявою правонаступників осіб, за дорученням яких або щодо яких вчинялася нотаріальна дія, а дублікат іпотечного договору – в тому числі за письмовою заявою іпотекодержателя за іпотечним договором;
- за письмовою заявою спадкоємців осіб, за дорученням яких або щодо яких вчинялася нотаріальна дія, а також виконавця заповіту та на запит нотаріуса, яким заведено спадкову справу.





Стаття 392. Визнання права власності (Цивільний кодекс України)

1. 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.

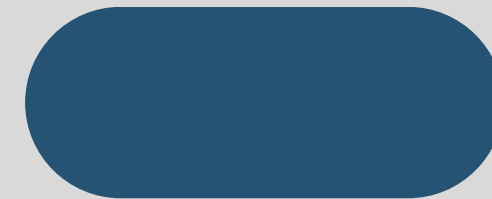
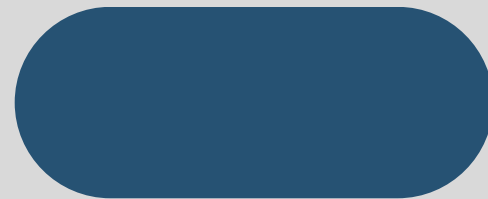
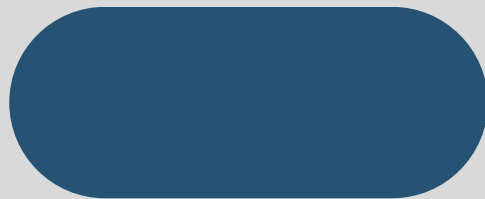


Постанова ВС від 22 червня 2021 року Справа № 200/606/18

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/98483110>



Отже, свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, не є правовстановлюючим документом, а лише підтверджує вчинення сторонами дій, спрямованих на передання нерухомого майна у володіння покупцю. Видача свідоцтва не тягне переходу права власності на нерухоме майно від боржника до покупця. Відповідно до частини четвертої статті 334 ЦК України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону. Абзац другий пункту 8 розділу X Порядку, відповідно до якого у випадку придбання нерухомого майна документом, що підтверджує виникнення права власності на придбане майно, є свідоцтво про придбання нерухомого майна з прилюдних торгів, яке видається нотаріусом на підставі акта про проведені електронні торги, не відповідає зазначеній нормі закону, а тому не підлягає застосуванню згідно з частиною сьомою статті 10 ЦПК України. Тому свідоцтво є лише підставою для державної реєстрації права власності за покупцем, але не є правовстановлюючим документом, і вичерпує свою дію із здійсненням такої реєстрації.



**БУВАЮТЬ ВИПАДКИ, КОЛИ ПРАВО ВЛАСНОСТІ
НА НЕРУХОМІСТЬ ВИНИКЛО НА ПІДСТАВІ
РІШЕННЯ СУДУ.**

Щоб повторно отримати копію рішення суду, потрібно звертатися з відповідною заявою до суду першої інстанції. Навіть якщо крапку у справі поставив апеляційний суд або Верховний Суд, звертатися за копією необхідно саме в суд першої інстанції, оскільки там містяться матеріали справи.



ЩОДО ВТРАТИ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ НА СПАДКОВЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО.

**РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА
ВЛАСНОСТІ НА
СПАДКОДАВЦЯ НА ПІДСТАВІ
П.53 ТА П.66 ПОРЯДКУ 1127**



Для державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку, права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. 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), а у разі коли таким майном є закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва, – також за наявності відомостей про його технічну інвентаризацію, отриманих державним реєстратором з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, з обов'язковим зазначенням у Державному реєстрі прав відомостей про втрату, пошкодження чи зісування відповідного документа.

(П.53 Порядку 1127)



Для державної реєстрації права власності на підставі заяви спадкоємця подаються документи, необхідні для відповідної реєстрації, передбачені статтею 27 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” та цим Порядком, що підтверджують набуття спадкодавцем права власності на нерухоме майно, витяг із Спадкового реєстру про наявність заведеної спадкової справи та документ, що містить відомості про склад спадкоємців, виданий нотаріусом чи уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування, якими заведено відповідну спадкову справу.

Державна реєстрація права власності на підставі заяви спадкоємця проводиться шляхом внесення до Державного реєстру прав відомостей про суб'єкта права власності – спадкодавця з обов'язковим зазначенням відомостей про смерть такої особи. У разі коли нерухоме майно розташоване в межах декількох територій – Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва чи м. Севастополя, державна реєстрація прав проводиться в межах однієї території, що обрана заявником.
(п.66 Порядку 1127)

Якщо, власник майна помер, а його право власності виникло (договір дарування, довідка кооперативу), однак не було зареєстроване, тоді державна реєстрація права власності померлого проводиться також згідно п.66 Порядку і у випадках описаних вище отримується дублікат отраченого документа за запитом нотаріуса, в провадженні якого знаходиться спадкова справа.

