



УКРАЇНА

Донецька область

МАРІУПОЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА

ЮРИДИЧНИЙ ДЕПАРТАМЕНТ

пр. Миру, 70, м. Маріуполь, 87555. Тел.: 096-071-52-20

E-mail: yur.dep@mariupolrada.gov.ua

Веб-сайт: www.mariupolrada.gov.ua

17.05.2018 № 31.3-11833-31.1

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Депутату Маріупольської міської  
Ради VII скликання  
Ковальчуку В.О.

Шановний Володимире Олеговичу!

За результатами розгляду Вашого депутатського звернення від 02.05.2018 №18/2 до Маріупольської міської ради про надання юридичного роз'яснення щодо отримання громадянином Полянським Юрієм Яковлевичем правоустановчих документів на приватну власність (вул. Рельєфна, б. 83а), повідомляємо про наступне.

Відповідно до ч.2 ст.19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Згідно до ст.41 Конституції України, право власності набувається у порядку визначеному законом.

Положення ст.328 Цивільного кодексу України (далі по тексту – ЦК України) передбачають, що право власності набувається на підставах, що не заборонені законом. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Відповідно до ч.ч. 1,4 ст.182 ЦК України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом.

Згідно із ч.4 ст.334 ЦК України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень регулює Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV від 01.07.2004 р. та спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

Відповідно до п.1 ч.1 ст.2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV від 01.07.2004 р. (далі Закон України) державна реєстрація майнових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Постановою Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1127 від 25.12.2015 р. затверджено Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, (далі по тексту - Порядок), яким визначено умови, підстави та процедуру реєстрації права власності та обтяжень.

Згідно п.40 Порядку державна реєстрація прав та обтяжень проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених ст.27 Закону, а саме:

- 1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікату;
- 2) свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікату;
- 3) свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікату;
- 4) виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів;
- 5) свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дублікату;
- 6) свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дублікату;
- 7) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;
- 8) державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року;
- 9) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;
- 10) ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди;
- 11) заповіту, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- 12) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;
- 13) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;

14) інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

Відповідно до ст.31 Закону та п.42 Порядку, якщо будівля закінчена будівництвом до 5 серпня 1992 р., та право власності на неї не зареєстровано, відсутні будь-які правоустановчі документи, то для державної реєстрації права власності подаються:

- 1) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- 2) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

Документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси, не вимагається у разі, коли державна реєстрація права власності проводиться на індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок, збудований на земельній ділянці, право власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі прав.

Якщо ніяких правовстановлюючих документів (договір купівлі-продажу, договір дарування, свідоцтво про право на спадщину тощо), а також відповідних документів, які дають право виконувати будівельні роботи заявник немає, то відповідно до ч.1 ст.376 ЦК України такий житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом.

За загальним правилом, закріпленим у ч.2 ст.376 ЦК, особа, яка здійснила самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Водночас ст.376 ЦК України чітко передбачає випадки, коли, здійснивши самочинне будівництво, забудовник може сподіватися на позитивне для себе рішення суду. Враховуючи вищенаведене для визнання права власності на самочинне будівництво потрібно звернутися до суду з позовом.

У випадках, коли були отримані але загублені правовстановлюючі документи, особа може звернутися за отриманням дублікатів:

Відповідно до п.53 Порядку державна реєстрація права власності та інших речових прав на земельну ділянку, права власності на об'єкт нерухомого майна, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи зіпсуванням відповідного державного акта на право власності чи постійного користування земельною ділянкою, свідоцтва про право власності на нерухоме майно подаються: копія примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого державного акта, свідоцтва про право власності на нерухоме майно; оголошення про втрату документа у друкованих засобах масової інформації загальнодержавної сфери розповсюдження або місцевої чи регіональної сфери розповсюдження за місцезнаходженням нерухомого майна, в якому повинні бути зазначені назва документа, його номер і дата видачі, на чие ім'я виданий, яким органом (крім випадків пошкодження чи зіпсування документа).

Державна реєстрація прав у випадку, передбаченому цим пунктом, проводиться виключно за умови встановлення державним реєстратором наявності зареєстрованих речових прав в інформаційних системах, державна реєстрація прав в яких здійснювалася до 1 січня 2013 р., або на паперових носіях інформації, ведення яких здійснювалося підприємствами бюро технічної інвентаризації.

Ст.53 Закону України "Про нотаріат" встановлено, що у разі втрати або зіпсування документа, посвідченого або виданого нотаріусом чи посадовою особою органу місцевого самоврядування, за письмовою заявою осіб, видається дублікат втраченого документа.

Видача дубліката втраченого або зіпсованого документа здійснюється державним нотаріальним архівом. 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.

Додатково повідомляємо, що для проведення державної реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна потрібно звертатися з відповідним пакетом документів до Центру надання адміністративних послуг м. Маріуполя, який знаходиться за адресою: пр. Миру, буд. 107, м. Маріуполь (тел. 58-70-50, 067-941-04-44).

З повагою,

Директор юридичного  
департаменту міської ради



М.І. Пасько