

Можливість видачі дублікатів державних актів визначалася розділом 5 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженій наказом Держкомзему від 04.05.99 р. № 43, яка втратила чинність 23.08.2013 року на підставі наказу Мін-агрополітики від 03.07.2013 року № 404. З набранням чинності змін до Земельного кодексу та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (з 01.01.2013) державні акти на право власності на земельну ділянку не видаються.

Варто зазначити, що в пункті 27 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 р. № 703 (далі — Порядок), який визначає перелік документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, на відміну від інших правостановлюючих документів, для державних актів не передбачений дублікат.

Згідно з роз'ясненнями Укрдержреєстру «Щодо видачі дублікатів втрачених або зіпсованих документів», яке розміщене на сайті Укрдержреєстру та суть якого зводиться до того, що втрата чинності нормативно-правового акта, на підставі якого було видано правостановлюючий документ, не є підставою для відмови у видачі дубліката зазначеного документа. Іншими словами, якщо питання видачі дубліката не врегульовано на законодавчому рівні, то він все одно повинен бути виданий.

Цілком погодитися з таким висновком Укрдержреєстру не можна, оскільки абзацом 2 статті 19 Конституції України визначено, що 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.

Тобто, відмова територіального органу Держземагентства у видачі дублікату державного акта буде правомірною.

ЯК ЗАРЕЄСТРУВАТИ ПРАВО на земельну ділянку, яке виникло до 2013 року, ЯКЩО РАНИШЕ ВИДАНИЙ ДЕРЖАВНИЙ АКТ ВТРАЧЕНО АБО ЗІПСОВАНО

Про це запитують наші читачі, які постали перед цією проблемою. Адже з 2013 року для спадкування або укладання договору купівлі-продажу, дарування, міни, оренди та будь-якого іншого договору щодо земельної ділянки необхідно зареєструвати як право власності її відчужувача і набувача, так і право власності орендодавця та право оренди орендаря. Якщо державний акт на право власності на земельну ділянку втрачений або зіпсований, зареєструвати право власності з 1 січня 2013 року було неможливо, адже територіальні органи земельних ресурсів видати дублікат не могли, а територіальні органи реєстраційної служби не могли зареєструвати таке право без державного акта та видати свідоцтво про право власності на земельну ділянку.

Із такими запитаннями до редакції, зокрема, звернулися: начальник відділу Держземагентства в Юр'ївському районі Дніпропетровської області Ірина ЧОРНА, жителька с. Ланна Карлівського району Полтавської області Ольга ЗУБОВА, приватний нотаріус з м. Дніпродзержинськ Дніпропетровської області Таїсія ТАТАРЕЦЬ, директор ТОВ ВКФ «Гарант-В» з м. Ніжин Чернігівської області Олександр РИМСЬКИЙ, жителька м. Лубни Людмила РОМАШКО та інші.

Однак, оскільки в територіальних органах Держземагентства знаходяться на зберіганні другі примірники державних актів на право власності на земельні ділянки, то зазначені територіальні органи фактично володіють інформацією, необхідною для підтвердження права власності громадянина, який втратив, пошкодив або зіпсував перший примірник державного акта на право власності.

Частиною 1 статті 5 ЗУ «Про інформацію» визначено, що кожен має право на інформацію, що передбачає можливість вільного одержання, використання, поширення, зберігання та захисту інформації, необхідної для реалізації своїх прав, свобод і законних інтересів.

Отже, при зверненні громадянина, який втратив, пошкодив або зіпсував перший примірник державного акта, до територіального органу

Держземагентства з письмовим запитом щодо надання йому завіреної копії другого примірника втраченого, пошкодженого або зіпсованого державного акта та інформації про те, що на сьогодні зазначений правостановлюючий документ чинний, відповідний орган Держземагентства зобов'язаний надати цю інформацію.

Оскільки із втратою чинності нормативно-правових актів, якими керувалися при виготовленні та видачі державних актів на право власності на земельну ділянку, на законодавчому рівні для цих державних актів не визначені вимоги щодо форми та порядку оформлення дублікатів державних актів, правову оцінку завіреної копії другого примірника втраченого, зіпсованого або пошкодженого державного акта відносно прийняття зазначеного документа в якості такого, що належним чином підтверджує права заявника, буде проводити державний реєстратор.

Щодо витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, то відповідно до положень статті 79-1 Земельного кодексу України, частини 8 статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» витяг підтверджує державну реєстрацію земельної ділянки, як об'єкта цивільних прав, але не є правовстановлюючим документом, який підтверджує право власності.

Перелік документів, які підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно міститься в пункті 27 Порядку. Варто зазначити, що у цьому переліку як документ, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на земельну ділянку, дублікат державного акта не визначений. Також дублікат державного акта не можна

віднести і до підпункту 16 пункту 27 Порядку, який передбачає інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону. Адже, як вже зазначалося вище, законодавчо статус дублікату державного акта на право власності на земельну ділянку як документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку, не визначено.



- **Отже, якщо раніше виданий державний акт на право власності на земельну ділянку втрачено, пошкоджено або зіпсовано, з 01.01.2013 до 11.02.2014 року питання реєстрації права власності на земельну ділянку або видачі дублікату такого документа законодавчо не врегульоване.**

УВАГА!

З 11 лютого 2014 року Порядок реєстрації права власності на земельну ділянку у випадку втрати, пошкодження чи псування державного акта на право власності, буде врегульованим.

17 жовтня 2013 року за № 868 Кабінетом Міністрів України було прийнято постанову «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», якою затверджено новий Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Ця постанова була опублікована в Урядовому кур'єрі від 11.12.2013 року № 229 і набере чинності 11.02.2014 року. Що стосується випадків, коли державні акти на земельні ділянки втрачені або зіпсовані, зареєструвати право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно можливо буде відповідно до пункту 48 згаданого Порядку, а саме:

«48. Для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, реєстрація якого проведена до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи зіпсуванням свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією, державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку заявник подає органі державної реєстрації прав:

- 1) *завірену в установленому порядку органом, що видавав документ, копію примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа.*
- 2) *оголошення про втрату документа у регіональних друкованих засобах масової інформації за місцем розташування 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).*

За результатами розгляду заяви та документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав, державний реєстратор органу державної реєстрації прав проводить державну реєстрацію права власності з видачею свідоцтва на заміну втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа. У свідоцтві зазначається серія, номер, назва, дата видачі та суб'єкт, який здійснив видачу втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа».

Сергій ЩЕРБАТЬКО, юрист