

РЕЗОЛЮЦІЯ

учасників круглого столу

«Доступ до компенсації за зруйноване житло: проблемні питання підтвердження права власності та шляхи їх врегулювання»



25 квітня 2024 року в Києві відбувся круглий стіл, організований у межах Проектів Ради Європи «Посилення судових та позасудових засобів захисту прав осіб, постраждалих від війни в Україні» та «Сприяння розробці житлових рішень для осіб, постраждалих від війни в Україні», що імплементуються відповідно до Плану дій Ради Європи для України «Стойкість, відновлення та відбудова» на 2023-2026 роки, спільно з ГО «Поверни своє».

Для обговорення проблематики верифікації власників зруйнованого під час війни житла у контексті доступу до компенсації на одному майданчику зібралися представники трьох гілок влади — законодавчої, виконавчої та судової, члени міжнародних та громадських організацій, які надають допомогу постраждалим від війни, нотаріуси, державні реєстратори, експерти у сфері захисту права власності, представники «компенсаційних» комісій, органів місцевого самоврядування, а також ЗМІ.



ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ФАХОВОГО ОБГОВОРЕННЯ УЧАСНИКАМИ КРУГЛОГО СТОЛУ БУЛО СФОРМУЛЬОВАНО ТАКІ ВИСНОВКИ ТА ПРАКТИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ:

1. Щодо необхідності реалізації соціального проекту для популяризації серед населення ідеї оцифрування відомостей про право власності на нерухомість шляхом внесення даних, які містяться на паперових носіях, у правовстановлювальних документах, до відповідного реєстру.

Під час війни питання збереження інформації про права власності українців, особливо неоцифровані – не внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП), – набуло особливої актуальності. Адже громадяни України втрачають не тільки майно, але і правовстановлювальні документи, і за відсутності відповідної інформації в реєстрах не можуть отримати доступ до компенсації в межах електронної публічної послуги «Відновлення». Тож вони змушені підтверджувати свій статус власника в межах адміністративної або судової процедури, що призводить до збільшення навантаження на державні органи.

За даними Мінвідновлення, тільки **26%** інформаційних повідомлень про пошкоджене майно, які вже були подані громадянами через Дію (станом на 24 квітня 2024 року надійшло вже понад 645 тисяч таких повідомлень), підтверджуються даними з ДРРП. Це означає, що лише кожне четверте таке повідомлення було подано верифікованим власником, решті заявників для отримання доступу до компенсації спершу потрібно внести відповідну інформацію до ДРРП: шляхом звернення до державного реєстратора/нотаріуса або визнання права власності у судовому порядку.

Такі статистичні дані свідчать про необхідність започаткування та реалізації соціального проекту, який би пропагував ідею впорядкування документів на житло і внесення відомостей про право власності до відповідного реєстру. Оцифрування інформації про право власності дозволить не тільки спростити доступ до національного компенсаційного механізму у разі руйнування нерухомості, але й попередити майбутні проблеми і труднощі у випадках втрати або знищення паперових оригіналів документів на житло.

2. Щодо вдосконалення процедури державної реєстрації права на нерухомість для випадків, коли верифікація власника унеможливлена через відсутність доступу до архіву бюро технічної інвентаризації.

Підтвердження права власності на пошкоджене або знищене житло є обов'язковою умовою для отримання компенсації в межах електронної публічної послуги «Відновлення». На сьогодні таке підтвердження відбувається автоматично на етапі подання заяви про виплату компенсації через Дію.



Таким чином, за наявності оригіналу правовстановлювального документа на житло, але відсутності підтверджуючої інформації в ДРРП, постраждала внаслідок збройної агресії росії особа не може отримати доступ до національного компенсаційного механізму доки не зареєструє своє право власності у порядку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Закон № 1952-IV).

Цей закон покладає на державного реєстратора обов'язок запитувати від бюро технічної інвентаризації (БТІ) інформацію, необхідну для проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, тобто до початку функціонування в Україні ДРРП. В умовах воєнного стану таке підтвердження інформації від БТІ може стати перешкодою для внесення відомостей про право власності на нерухомість до ДРРП: через фізичне знищення архівів БТІ або втрату доступу до них внаслідок бойових дій, тимчасової окупації територій, на яких вони розташовані. Наприклад, на Харківщині п'ять з тридцяти БТІ зараз не працюють: архіви двох БТІ – Куп'янського і Великобурлуцького – знищено повністю, ще два архіви (Ізюмське міське та районне) були зруйновані частково.

Наразі у нерівних умовах, порівняно з іншими, залишаються власники нерухомого майна, державну реєстрацію права власності яких проведено з використанням паперових носіїв інформації БТІ, адже через знищення або відсутність доступу до архівів БТІ на окремих територіях, господарі житла, чиє право власності виникло до 2013 року та підтверджується наявними паперовими документами, не можуть на їхній підставі внести відомості до ДРРП.

З огляду на це учасники круглого столу рекомендують удосконалити процедуру державної реєстрації права власності на нерухоме майно на основі викладених у **Рекомендаціях*** пропозицій.

Запропонований концепт удосконалення передбачає запровадження спеціальної процедури державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року (тобто реєстрацію прав свого часу було проведено підприємством БТІ), без необхідності підтвердження такої реєстрації органом, який її здійснив.

* Рекомендації щодо вдосконалення адміністративної процедури підтвердження права власності на зруйноване під час війни житло для цілей отримання компенсації, підготовлені експертами ГО «Поверни своє» за підтримки Проекту Ради Європи «Посилення судових та позасудових засобів захисту прав осіб, постраждалих від війни в Україні», розміщені за цим посиланням <https://drive.google.com/file/d/1E64ZgzOIZPDIqIQg8bFQyBJrR55zTqc6/view>



Така адміністративна процедура не може і не повинна стати заміником процедури визнання права власності на нерухоме майно у судовому порядку, зокрема у разі втрати документів, що посвідчують набуття власником нерухомого майна. Запровадження та застосування відповідної спеціальної процедури державної реєстрації права власності має відбуватися за наявності двох обов'язкових критеріїв, які чітко відмежують сферу використання такого механізму від стандартної процедури, передбаченої пунктом 3 частини 3 статті 10 Закону № 1952-IV, та запобігають можливим зловживанням.

Перший критерій – це наявність відповідного правовстановлювального документа, який містить реєстраційний напис або невід'ємною частиною якого є реєстраційне посвідчення, що підтверджує реєстрацію права власності підприємством БТІ шляхом внесення запису до реєстрової книги. Другий – включення адміністративно-територіальної одиниці за місцезнаходженням нерухомого майна до переліку територій, на яких відсутній доступ до реєстрових книг підприємств БТІ або такі книги знищено. Розробляти і затверджувати такий перелік має відповідне профільне міністерство.

Одночасно з державною реєстрацією права власності у такому порядку має здійснюватися державна реєстрація обтяження такого права на період дії воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування. Під час дії такого обтяження власнику, зокрема, заборонятиметься вчиняти будь-які правочини щодо об'єкта нерухомого майна (крім державної реєстрації припинення права власності у зв'язку зі знищенням майна).

Це буде своєрідним запобіжником від можливих зловживань, який разом із існуючими превентивними механізмами в межах компенсаційної процедури (наприклад, п'ятирічна заборона відчуження нерухомості, придбаної з використанням житлового сертифіката), мінімізуватиме ризики шахрайства на етапі підтвердження права власності на зруйновану нерухомість.

Запропоновані зміни не лише дозволять спростити доступ до компенсації і зменшити навантаження на судову систему, але й розширять національну базу даних про збитки та постраждалих внаслідок війни, що сприятиме верифікації відомостей, поданих заявниками до міжнародного Реєстру збитків для України.

3. Щодо спрощення судового механізму визнання права власності на нерухоме майно в разі втрати власниками документів, що засвідчують їхнє право власності, для цілей отримання компенсації.



У разі втрати власником правовстановлювальних документів та неможливості підтвердження права власності в позасудовому порядку єдиним способом верифікації на сьогодні є визнання права власності на відповідне майно в порядку статті 392 Цивільного кодексу України. Основними умовами пред'явлення позову є, по-перше, те, щоб особа була власником майна, по-друге, позивач повинен довести неможливість підтвердження свого права на майно в позасудовому порядку.

Одним із проблемних питань для суду при розгляді такої категорії спорів є визначення відповідача, адже, коли йдеться про випадки втрати документів, що засвідчують право власності, відсутній суб'єкт, який оспорує або не визнає право власності. Такі справи ще називають «позови без відповідачів» або «позови щодо невстановленого кола осіб», тож існують ризики пред'явлення «штучних» позовів, наприклад, з метою отримання компенсації за зруйноване безхазяйне майно або за об'єкт самочинного будівництва.

Такі спори вирішуються в порядку позовного провадження, яке здійснюється на засадах змагальності сторін і передбачає, зокрема, обмін процесуальними документами, подання доказів, що безпосередньо впливає на тривалість розгляду справи. Відповідні судові процедури не мають застосовуватись у справах, де відсутній спір про право, зумовлюючи зайві процесуальні витрати як для учасників процесу, так і для суду.

З огляду на те, що в більшості випадків такі справи за своєю правовою природою характеризуються відсутністю спору, більш широкого діалогу потребує питання щодо доцільності розгляду справ про підтвердження права власності через втрату документів в порядку окремого провадження на основі запропонованих у **Рекомендаціях*** пропозицій.

Реалізація ідеї спрощення судового механізму підтвердження права власності передбачатиме доповнення розділу IV Цивільного процесуального кодексу України новою главою, яка регулюватиме порядок розгляду судом справ про визнання права власності на пошкоджене або знищене внаслідок військової агресії російської федерації нерухоме майно у разі втрати власником документа, який засвідчує його право власності.

* Рекомендації щодо вдосконалення судової процедури підтвердження права власності на знищену чи пошкоджену нерухомість для цілей отримання компенсації, підготовлені експертами ГО «Поверни своє» за підтримки Проєкту Ради Європи «Посилення судових та позасудових засобів захисту прав осіб, постраждалих від війни в Україні», розміщені за цим посиланням <https://drive.google.com/file/d/1BEF-Dy9XGMDRBknz1SRk9WD6WT0tNNAP/view>



4. Щодо звільнення від сплати судового збору осіб, які є позивачами у справах про визнання права власності на нерухоме майно, зруйноване внаслідок російської агресії.

Принципове значення в контексті доступності правосуддя мають судові витрати, оскільки їхній розмір може стати однією з перешкод на шляху реалізації громадянами свого права на судовий захист. Наразі судовий збір у справах про визнання права власності у випадках втрати правовстановлювальних документів становить 1% від ціни позову (оціночна ринкова вартість житла, але не менше 0,4 розміру прожиткового мінімуму на одну працездатну особу (у 2024 році це 1 211,20 грн) та не більше 5 розмірів (у 2024 році це 15 140,00 грн).

Очевидно, що це додатковий фінансовий тягар, який лягатиме на плечі або постраждалих осіб-позивачів, які втратили документи на житло, або відповідачів, які по суті не заперечують проти позовних вимог у такій категорії справ. Тому рекомендується внести зміни до пункту 21 частини 1 статті 5 Закону України «Про судовий збір», поширивши дію відповідної пільги (звільнення від сплати судового збору) на справи за позовами про визнання права власності у зв'язку із втратою правовстановлювального документа.

За дорученням учасників круглого столу

Засновниця ГО «Поверни своє»

Ольга ОНІЩУК