

## Потеря правоустанавливающего документа

### [Управление имуществом](#)

Потеря правоустанавливающего документа иногда является камнем преткновения в оформлении сделки по продаже имущества. А в случае, когда дубликат получить не у кого, и вовсе к невозможности ее свершения.

Так, в 90-е годы были распространены сделки купли-продажи через биржевые соглашения, которые являлись правоустанавливающим документом, и подлежали регистрации в БТИ. Многие биржи с тех пор ликвидированы, а некоторые даже не сдавали свои архивы. И теперь это стало проблемой, поскольку БТИ не дает извлечение из реестра без оригинала правоустанавливающего документа, который утерян, биржа ликвидирована, документы в архив не сдавались. Казалось бы, сложного ничего нет, - судебный порядок установления факта. Для физических лиц да, но что делать с юридическими. Гражданский кодекс в 392 статье предусматривает восстановление документа в таком случае в судебном порядке путем подачи иска о признании права собственности.

В связи с этим, в 2005 году ВСУ дал разъяснение, в котором рекомендует иски в связи с утерей правоустанавливающих документов подавать к БТИ, как органу, который проводит регистрацию (официальное признание государством права собственности). Но, на практике, БТИ не считает, что должно быть ответчиком, поскольку не претендует на имущество, и обжалует такие решения.

Да, и открытым остается вопрос с оплатой судебного сбора, поскольку иски о признании права собственности считаются имущественными независимо от оснований подачи, уже сам предмет определяет его имущественность. Да и разъяснение ВХСУ от июля этого года четко формулирует, что иски о признании права собственности носят имущественный характер.

Таким образом, у собственника де-факто, есть две проблемы де-юре, кто будет ответчиком по иску и неужели за свое имущество (квартира в центре города) придется заплатить максимальную сумму судебного сбора в размере 60 минимальных заработных плат (64 380 грн.).

Конечно, из этой ситуации можно выйти путем подачи "косвенных" исков. Например, предварительный договор купли-продажи с последующим обращением покупателя в суд с иском об обязательстве совершить действие - заключить договор купли-продажи. Ответчик (собственник) мотивирует невозможность отсутствием правоустанавливающего документа, но подтверждает регистрацию права собственности в БТИ (справка БТИ), и суд в мотивировочной части решения подтвердит принадлежность собственности продавцу. Казалось бы, чем не выход, и цена судебного сбора одна минимальная заработная плата.

Но, какую именно формулировку суд употребит в тексте, и достаточно ли будет для БТИ такого судебного решения как правоустанавливающего документа, остается под вопросом.

Есть второй вариант, передать свою квартиру в аренду, арендатор не платит арендную плату, что является основанием для обращения в суд к арендатору за взысканием суммы арендной платы. Позиция арендатора будет сводиться к тому, что арендодатель не предоставил ему оригинал правоустанавливающего документа (о чем заранее прописать в договоре), соответственно он сомневается в правомочии арендодателя получать арендную плату.

## Потеря правоустанавливающего документа

Опубликовано на Ваши активы. Комплексная работа с имуществом (<https://your-assets.com.ua>)

---

Может быть, в таком решении именно в резолютивной части будет прописано признать право собственности за арендодателем, хотя скорее, все-таки, в мотивировочной как факт. И снова вопрос, достаточно ли будет для БТИ такого решения, если в нем решается не конкретно вопрос о принадлежности права собственности, а лишь косвенно устанавливается факт. Ведь важно, чтоб нужные формулировки были прописаны именно в резолютивной части решения.

А если дело касается нерезидента, так это вообще большая проблема. Поскольку он не понимает, что такое "косвенные" иски. Они вообще боятся наших судов. И что делать?

Когда мы столкнулись с такой ситуацией, и после анализа нормативной базы стало понятно, что практики просто нет, а нормативное регулирование этого вопроса неоднозначно и не соответствует логике (платить за свое имущество), мы обратились с запросами в суды.

Хозяйственный суд города Киева, Высший хозяйственный суд, Высший специализированный суд по рассмотрению гражданских и уголовных дел, Верховный суд Украины не дали никаких внятных ответов на вопрос как поступать в данной ситуации.

Таким образом, в Украине существует проблема, неурегулированная на уровне законодателя, а Фемида, в свою очередь, используя повязку, делает вид, что ничего не видит.

**Tags:** [право собственности на имущество](#)

**Источник (получено 12/12/2017 - 15:47):**

<https://your-assets.com.ua/stati/upravlenie-imushchestvom/poterya-pravoustanavlivayushchego-dokumenta>