

В.А. Резниченко

АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ПО ВОССТАНОВЛЕНИЮ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, УТРАЧЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ НА ТЕРРИТОРИИ ДНР, ГОРОДА МАРИУПОЛЯ

Владимир Алексеевич Резниченко – профессор кафедры государственного управления и права, Мариупольский государственный университет имени А.И. Куинджи, доктор юридических наук, г. Мариуполь; e-mail: rva260778@gmail.com.

В статье рассмотрено действующее законодательство Российской Федерации, раскрыты проблемные вопросы, связанные с реализацией права на недвижимое имущество, а также приведен алгоритм действий для граждан по восстановлению утраченных правоустанавливающих документов на жилую недвижимость. Актуальность исследования обусловлена тем, что при проведении специальной военной операции по демилитаризации и денацификации на Украине, в процессе применения действующего законодательства РФ, возник ряд сложных юридических задач, связанных с осуществлением прав граждан на владение, пользование и распоряжение своим имуществом при утрате правоустанавливающих документов. Утверждается, что право на владение и распоряжение своим имуществом является важным социальным фактором для граждан.

Ключевые слова: право собственности; факт владения; факт пользования; правоустанавливающие документы; Донецкая Народная Республика.

V.A. Reznichenko

THE ALGORITHM OF ACTIONS AIMED AT RESTORING LOST TITLE DOCUMENTS FOR RESIDENTIAL REAL ESTATE RESULTED FROM SPECIAL MILITARY OPERATION IN DPR, THE CITY OF MARIUPOL

Vladimir Reznichenko – Professor, the Department of Public Administration and Law, Kuindzhi Mariupol State University, Doctor of Law, Mariupol; e-mail: rva260778@gmail.com.

The article examines the current legislation and problematic issues related to the realization of the right to immovable property, and also provides an algorithm of actions for citizens to restore lost title documents for residential real estate. The relevance of the topic is due to the fact that in the process of applying the current legislation of the Russian Federation during the special military demilitarization and denazification operation in Ukraine a number of complex legal challenges have occurred with regard to exercising citizens' rights to own, use and dispose of their property in case of title documents loss. It is alleged that the right to own and dispose of one's property is an important social factor for citizens.

Keywords: ownership right; fact of ownership; fact of use; title documents; Donetsk People's Republic.

Вследствие большинства военных конфликтов страдает мирное население, поскольку в ходе боевых действий, которые проходят на территории того или иного государства, отдельного региона, гражданские права мирного населения нарушаются. Задача мирных граждан, находящихся в зоне конфликта, – остаться в живых, сохранить жизнь близких. Жизненные ценности приобретают другой смысл, жизнь протекает в ином ритме, ориентированном на выживание. В период боевых действий граждане в большинстве случаев не имеют возможности в полном объеме владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

После прекращения боевых действий и осознания того, что жизнь продолжается, приходит понимание того, что имущество или правоустанавливающие документы на имущество утрачены в ходе боевых действий. Многие граждане не знают, как восстановить имущество или правоустанавливающие документы на него.

При проведении специальной военной операции по демилитаризации и денацификации на Украине очень сильно пострадал город Мариуполь, поскольку при осуществлении боевых действий повреждено много и частных, и многоквартирных домов, они частично или полностью уничтожены. Жителей города эвакуировали из горящих и разрушающихся зданий. У многих граждан из документов на руках остался только гражданский паспорт. В сложном положении, когда проходили бои на улицах Мариуполя, никто не думал о правоустанавливающих документах на имущество, так как приоритетной была цель самовыживания и сохранения родных и близких. Эти сведения являются историческим фактом, который не подлежит доказательству.

В настоящее время действующее законодательство РФ не имеет практического опыта по восстановлению утраченных правоустанавливающих документов в ходе боевых действий, чем обусловлена актуальность настоящего исследования.

Цель и задачи настоящего исследования состоят в рассмотрении действующего законодательства РФ, соответствующих

нормативных актов, а также возможности оптимизации признания права собственности. Основой исследования стал **сравнительно-правовой метод** в процессе анализа действующего законодательства.

В городе Мариуполе сегодня сложная оперативная обстановка. Разрушены не только жилые дома, но и административные здания и нежилые помещения. Администрация города и районов вынуждена работать в помещениях, не предназначенных для административной деятельности. Соответственно, выжившие жители города для получения компенсации на жилье стоят в очередях в государственные учреждения днями, а иногда и ночами.

Однако ввиду незнания законодательной базы, отстояв в очереди долгие часы, а иногда и дни, жители Мариуполя узнают, что, не имея правоустанавливающих документов, не могут подтвердить свое право на жилое недвижимое имущество. Вследствие этого им отказывают в компенсации за утраченное жилье. В данном случае необходимо подтвердить свои права. Подтверждением права собственности на недвижимое имущество являются правоустанавливающие документы:

- договор ипотеки, купли-продажи или дарения;
- документ об обмене или долевом участии нескольких собственников;
- свидетельство (сертификат) о приватизации или наследстве;
- судебное решение, которым недвижимость признана за истцом на том или ином основании.

Необходимо различать виды документации, которая должна быть у собственника. Документацию можно разделить на два вида:

- правоустанавливающие документы, которые определяют способ, то есть как недвижимость приобретена (их именуют также документами основания);
- правоподтверждающие документы указывают на то, что их обладатель действительно является собственником недвижимого жилого имущества (квартиры или дома).

По действующему законодательству РФ, в случае утраты правоустанавливаю-

ших документов на квартиру или домовладение рассматривается только жилое недвижимое имущество. Утративший документы может обратиться в следующие учреждения:

- Территориальное подразделение Росреестра;
- Многофункциональный центр (МФЦ) по месту жительства;
- подать онлайн-заявление через портал «Госуслуги» о выписке из Единого государственного реестра налогоплательщиков (ЕГРН).

Кроме того, можно обратиться к нотариусу, оформлявшему сделку, и получить копию правоустанавливающего документа; в районное бюро технической инвентаризации (БТИ), если сделка совершена до 1998 г., и получить справку, подтверждающую право собственности.

Все вышеперечисленные способы восстановления правоустанавливающих документов для жителей Мариуполя затруднительны или невозможны вследствие ряда причин, а именно:

- нотариус, осуществлявший сделку, уехал из Мариуполя на территорию Украины или другого государства; при этом вывез свой архив, или нотариальные дела утрачены в ходе боевых действий;
- сведения в БТИ отсутствуют;
- Центр предоставления административных услуг, действовавший в Мариуполе до военных действий, перестал осуществлять деятельность, архивы вывезены на территорию Украины.

Государственная регистрация права собственности на жилую недвижимость до 24 февраля 2022 г. осуществлялась по законодательству Украины. Сегодня Мариуполь входит в состав России, и государственная регистрация права собственности на жилую недвижимость осуществляется на основании законодательства РФ в Росреестре. В этой ситуации необходимо рассмотреть вопрос и порядок действий рядовых жителей Мариуполя, которые пережили военные действия и утратили правоустанавливающие документы на жилую недвижимость.

В теории можно утверждать, что повседневной необходимости в этих доку-

ментах на жилплощадь не существует. Потребность в них возникает только при отчуждении, оформлении ипотеки (имеющаяся квартира как объект банковского залога) или судебных тяжбах (к примеру, имущественные конфликты долевых собственников, наследников и т.п.), при вступлении в наследство и других юридических действиях относительно недвижимости.

Такие случаи для жителей Мариуполя являются второстепенными. Как указано ранее, многие жители нуждаются в компенсации за утраченное жилье в виде предоставления другого жилья в многоквартирном жилищном фонде или получения денежной компенсации. Кроме этой компенсации, жители могут рассчитывать на компенсацию за утраченное имущество первой необходимости. Для этого вида компенсации также нужно предоставлять правоустанавливающие документы. В Мариуполе большая часть жилого фонда уничтожена в результате (боевых) военных действий. Жители города нуждаются в жилье. Но, учитывая тот факт, что правоустанавливающие документы уничтожены и утрачены в ходе военных действий, они не имеют возможности обратиться в государственные органы с заявлением на получение компенсации, поскольку в государственных учреждениях требуют оригиналы документов, подтверждающих право собственности.

Из вышеизложенного следует вывод о том, что граждане не только не могут получить компенсацию, но и не имеют возможности владеть, распоряжаться, пользоваться своим имуществом. С целью оказания практической и юридической помощи жителям проведен анализ гражданского законодательства РФ. На основании ст. 209 Гражданского кодекса (ГК) РФ «собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник по своему усмотрению может совершить в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, интересы других лиц» [1]. Вместе с тем «признание права является одним из способов защиты

права. При этом лицо, считающее себя собственником спорного имущества, должно доказывать законность оснований возникновения права собственности на недвижимость» (ст. 12 ГК РФ) [1].

Но в законодательстве РФ указано, «что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней» [1]. А для регистрации и получения компенсации отсутствуют оригиналы права собственности.

Поэтому гражданам для защиты своих прав на владение, пользование и распоряжение жилым недвижимым имуществом необходимо обратиться с иском в суд. Ст. 2 Гражданско-процессуального кодекса (ГПК) РФ гласит: «Заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов» [2].

Исковое заявление имеет название: «О признании права собственности в связи с утратой правоустанавливающих документов». Следует отметить, что в суд можно обращаться не только в порядке искового производства, но и в порядке особого производства.

Как следует из ст. 262 ГПК РФ, в порядке особого производства суд рассматривает дела [2]:

- об установлении фактов, имеющих юридическое значение;
- об усыновлении (удочерении) ребенка;
- о признании гражданина безвестно отсутствующим или об объявлении гражданина умершим;
- об ограничении дееспособности гражданина, о признании гражданина недееспособным, об ограничении или о лишении несовершеннолетнего в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет права самостоятельно распоряжаться своими доходами;
- об объявлении несовершеннолет-

него полностью дееспособным (эмансипации);

– о признании движимой вещи бесхозной и признании права муниципальной собственности на бесхозную движимую вещь;

– о восстановлении прав по утраченным ценным бумагам на предъявителя или ордерным ценным бумагам (вызывное производство);

– о внесении исправлений или изменений в записи актов гражданского состояния;

– по заявлениям о совершенных нотариальных действиях или об отказе в их совершении;

– по заявлениям о восстановлении утраченного судебного производства.

Федеральными законами к рассмотрению в порядке особого производства могут быть отнесены и другие дела. На основании указанной статьи жители Мариуполя могут обратиться в суд с заявлением «Об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом».

Перед подачей иска, заявления требуется выполнить юридические действия для сбора доказательственной базы. В первую очередь следует обратиться в органы полиции с заявлением об утрате документов. В качестве ответа на указанное заявление получить постановление об отказе в возбуждении уголовного дела. Далее необходимо подать заявление в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Донецкой Народной Республики (ДНР), на это обращение получить информационную справку о зарегистрированных правах на недвижимое имущество. В архивах могут содержаться сведения о собственнике жилого недвижимого имущества.

После подачи заявления нужно разместить объявление об утрате документов в средствах массовой информации (например, на новостном портале города «Мариуполь РФ/ИНФО» [3]. Следующий шаг: по возможности выяснить в коммунальных службах Мариуполя, имеются ли у них копии договоров с собственником и правоустанавливающих документов на жилое недвижимое имущество.

После выполнения алгоритма указанных действий и сбора необходимой доказательственной базы необходимо оплатить государственную пошлину и подать исковое заявление или заявление суд на основании Налогового кодекса РФ и Закона «О судебном сборе» [4; 5; 6]. Считаем, что исковое заявление в суд должно быть составлено на основании ст. 8, 12, 131, 209 ГК РФ [1], а заявление об установлении юридического факта – на основании ст. 263, 264, 265 ГПК РФ [2].

После обращения в суд жители Мариуполя должны выяснить у секретаря судебных заседаний дату, на которую назначено рассмотрение иска или заявления. В случае необходимости явиться в суд, дать пояснения и предоставить доказательства. Доказательствами в суде на основании ст. 55 ГПК РФ [2] являются «полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела. Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов. Объяснения сторон и третьих лиц, показания свидетелей могут быть получены путем использования систем связи через веб-конференции в порядке, установленном статьей 155.1 настоящего Кодекса, либо путем использования системы веб-конференции в порядке, установленном статьей 155.2 настоящего Кодекса» [2].

По итогам рассмотрения иска и проведения судебного заседания нужно получить решение суда. Только после этого представляется возможным зарегистрировать право владения и пользования

имуществом в государственных учреждениях РФ.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что рассмотренный алгоритм действий, направленных на восстановление правоустанавливающих документов, на современном этапе наиболее точен, эффективен и доступен жителям города Мариуполя.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 03.08.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. 2018. № 32. Ст. 3301.

2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (в ред. от 05.12.2022 г.) // Российская газета. 2002. 20 ноября.

3. Юридическая помощь – вступление в наследство и другие вопросы // Мариуполь Инфо: независимый информационный портал. URL: https://vk.com/mariupol_info (дата обращения: 28.04.2023).

4. Налоговый кодекс Российской Федерации: федер. закон от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ // Гарант.ру: информационно-правовой портал. URL: <https://base.garant.ru/76800589/?ysclid=libi84qi a6416575059> (дата обращения: 28.04.2023).

5. Об исполнительном производстве: федер. закон от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ (в ред. от 29.12.2022 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 09.01.2023 г.) // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_71450/ (дата обращения: 28.04.2023).

6. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 03.07.2016 г.) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. 1). Ст. 4344.