

Продовження

---

**Практичні аспекти участі нотаріусів в  
компенсаційних механізмах (компенсації за  
пошкоджене та знищене майно (житлові  
сертифікати))**

---

**Кирилюк Олена**

кандидат юридичних наук  
Перший віцепрезидент Нотаріальної палати України  
приватний нотаріус

# Нормативна база

---

- Цивільний кодекс України
- Закон України «Про нотаріат» (останні зміни від 22.02.2024 року набирали чинності з 15.04.2024 року)
- Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 23 лютого 2023 року (зі змінами) (далі – Закон України «Про компенсацію...»)
- Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборною відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості» від 22.02.2024 року, набрав чинності 15.04.2024 року № 3588-IX
- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (останні зміни від 22.02.2024 року набирали чинності з 15.04.2024 року)

# Нормативна база

---

- Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 р. № 380 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 р. № 624)
- Деякі питання забезпечення функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, постанова Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 р. № 624
- Порядок надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги “єВідновлення”, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 р. № 381 **(останні зміни внесені постановою КМУ від 12 липня 2024 р. № 819 набрали чинності 16.07.2024 р.)** (далі – Постанова КМУ №381)
- Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 р. № 600 (зі змінами внесеними постановами КМУ № 1194 від 14.11.2023, № 39 від 16.01.2024, № 285 від 12.03.2024, **№ 681 від 13 червня 2024 р. останні зміни набрали чинності 15.06.24 р.)** (далі – Постанова № 600)

# Нормативна база

- Деякі питання організації роботи комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 19 травня 2023 р. № 516
- Порядок реалізації експериментального проекту щодо проведення обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, зокрема із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 27 жовтня 2023 р. № 1185. **(діяв з 14 листопада 2023 року протягом трьох місяців)**
- Порядок виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 р. № 473 **зі змінами внесеними постановою КМУ № 806 від 09.07.2024, набрали чинності 12.07.2024 року**
- Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553)
- Про внесення змін до Порядку ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затверджений постановою КМУ від 09 квітня 2024 р. № 401
- Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затверджений Наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України 22 грудня 2022 року № 309 **(останні зміни від 22.08.2024 № 251, набрали чинності 13.09.2024)**
- “Деякі питання формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією”, затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 06 грудня 2022 р. № 1364 зі змінами.

# Пошкоджене майно

---



# Отримання компенсації за пошкоджене майно

---

**Інформаційне повідомлення про пошкоджене майно** подається в порядку передбаченим постановою Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 р. № 380 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 р. № 624).

**Порядок надання компенсації** регулюється постановою КМУ № 381.

## Компенсація надається за умови, що:

- ❖ об'єкт нерухомого майна був пошкоджений після набрання чинності Указом Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64 “Про введення воєнного стану в Україні”, затвердженим Законом України від 24 лютого 2022 р. № 2102-IX “Про затвердження Указу Президента України “Про введення воєнного стану в Україні”;
- ❖ об'єкт нерухомого майна розташований на території України, **крім територій активних бойових дій, територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територій України,** включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінреінтеграції, для яких на дату подання заяви не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації;
- ❖ відомості про право власності на пошкоджений об'єкт внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

# Отримання компенсації за пошкоджене майно

---

**Компенсація надається в одній із таких форм:**

- компенсація для придбання будівельної продукції з метою виконання поточного чи капітального ремонту самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних робіт та послуг на об'єкті нерухомого майна (далі - компенсація для проведення ремонту);
- компенсація за придбання будівельної продукції та виконання поточного чи капітального ремонту на об'єкті нерухомого майна за власні кошти заявника, коли на дату подання заявки ремонтні роботи були повністю чи частково проведені (далі - компенсація за виконаний ремонт).

У разі коли ремонтні роботи були частково проведені на дату подання заяви, отримувач компенсації має право подати заяву про надання компенсації за виконаний ремонт щодо завершеної частини ремонтних робіт, та заяву про компенсацію для проведення ремонту щодо тієї частини ремонтних робіт, яка не була проведена на дату подання заяви.

# Зверніть увагу!

Положення Порядку, затвердженого цією Постановою, **в частині надання компенсації за виконані ремонтні роботи** на пошкоджених об'єктах нерухомого майна набирають чинності після внесення до Закону України “Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України” змін щодо можливості надання компенсації за виконані ремонтні роботи на пошкоджених об'єктах нерухомого майна згідно з Постановою КМ № 858 від 21.07.2023.



# Отримання компенсації за пошкоджене майно

---

Законом № 3410-ІХ від 05.10.2023 було внесено зміни до частини 1 статті 10 Закону України «Про компенсацію...» та викладено її в новій редакції:

## **1. Компенсація за пошкоджений об'єкт нерухомого майна надається шляхом:**

- 1) виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення (у тому числі розроблення проектної документації на будівництво, проведення її експертизи, виконання будівельних робіт) та/або придбання будівельної продукції для виконання таких робіт;
- 2) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення та/або придбання будівельної продукції для виконання таких робіт;
- 3) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації за придбану ним будівельну продукцію та/або виконані ним ремонтні роботи на пошкодженому об'єкті нерухомого майна за власні кошти".

**Закон № 3410-ІХ від 05.10.2023 набирає чинності з 1 січня 2024 року.**

# Отримання компенсації за пошкоджене майно

---

## Отримувачем компенсації не можуть бути:

- ✓ особи, до яких застосовано санкції відповідно до Закону України “Про санкції”;
- ✓ особи, які мають судимість за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I “Злочини проти основ національної безпеки України” Особливої частини Кримінального кодексу України;
- ✓ спадкоємці осіб, визначених абзацами другим та третім цього пункту, у разі, коли належний спадкодавцю об’єкт нерухомого майна був пошкоджений за життя такого спадкодавця.

У разі коли **пошкоджений об’єкт нерухомого майна перебуває у спільній власності**, наявність **пріоритетного права на отримання компенсації** та відсутність обмежень, встановлених пунктом 4 цього Порядку, визначається щодо співвласника, **який подав заяву**.

# Отримання компенсації за пошкоджене майно

---

Підпунктом 7 пункту 13 Постанови КМУ № 381 передбачено, що заявник серед іншого серед іншого подає такі документи:

- згода співвласників об'єкта нерухомого майна на отримання компенсації заявником (у разі спільної власності на об'єкт нерухомого майна), що надається за вибором заявника:
  - в електронній формі - засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка порталу Дія (Дія);
  - у паперовій формі, справжність підпису співвласника на якій нотаріально засвідчена, - комісії.

**Повторний розгляд заяви** здійснюється в порядку та у строки, передбачені пунктами 3-12 Постанови КМУ №381.

Уповноважений орган/комісія може звернутися до Групи підтримки «Відновлення для отримання рекомендацій та роз'яснень з питань, які були підставою для надсилання заяви на повторний розгляд (підпункт 12-1 Постанови КМУ №381).

# Знищене майно

---



**З 15 квітня 2024 року частину 15 статті 8 Закону України «Про нотаріат» викладено в такій редакції:**

«Внесення нотаріусом у випадках, передбачених законодавством, інформації до Єдиного реєстру довіреностей, Спадкового реєстру та інших єдиних та державних реєстрів, що функціонують у системі Міністерства юстиції України, **до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, Єдиного реєстру осіб, зниклих безвісти за особливих обставин, не є порушенням нотаріальної таємниці.**»

# Підключення нотаріусів до Реєстр пошкодженого та знищеного майна (РПЗМ)

---

Потрібно заповнити заяву та таблицю до неї, додати копію Свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю. Підписати КЕП нотаріуса (якщо подаєте в електронному вигляді). Відправити на електронну пошту: [rpzm@renovation.gov.ua](mailto:rpzm@renovation.gov.ua) або на поштову адресу: 03150, м. Київ, вул. Ділова, 24.

**Процедура однакова для приватних та державних нотаріусів.**

Розгляд заяви забере від 2-3 до 5 днів, про отримання доступу отримаєте повідомлення на електронну пошту, яку вкажете в табличному додатку до заяви.

**Пошта та номер технічної підтримки:** [reestr-support@renovation.gov.ua](mailto:reestr-support@renovation.gov.ua), 073 328-77-73

# Отримання компенсації за знищене майно

---

## Компенсація надається за умови, що:

- об'єкт нерухомого майна був знищений з дня набрання чинності Указом Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64 “Про введення воєнного стану в Україні”, затвердженим Законом України від 24 лютого 2022 р. № 2102-ІХ “Про затвердження Указу Президента України “Про введення воєнного стану в Україні”;
- об'єкт нерухомого майна розташований на території України, **крім тимчасово окупованих** Російською Федерацією територій України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінреінтеграції, для яких на дату подання заяви не визначена дата завершення тимчасової окупації.

**Подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна здійснюється незалежно від задекларованого/зареєстрованого місця проживання (перебування) отримувача компенсації або місця розташування знищеного об'єкта нерухомого майна. (п.5 ст.4 Закону України «Про компенсації...»).**

б-1. На територіях активних бойових дій, активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, включених до [переліку територій, на яких ведуться \(велися\) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією](#), затвердженого Мінреінтеграції, для яких не визначена дата завершення бойових дій, у разі виникнення відповідної безпекової ситуації (відсутності безпосередньої загрози життю та здоров'ю людей під час виконання обстеження, зумовленою воєнними (бойовими) діями) та за умови наявності можливості дотримання заходів, передбачених [пунктом 8](#) цього Порядку, уповноваженим органом може прийматися рішення щодо проведення обстеження знищених об'єктів (будівель та споруд, які за результатами візуального огляду мають значні пошкодження, є непридатними для використання за цільовим призначенням і не можуть бути відновлені шляхом ремонту (в тому числі капітального ремонту) або реконструкції).

Рішення щодо проведення обстеження знищених об'єктів приймається уповноваженим органом на підставі пропозицій комісії, утвореної відповідно [пункту 8-1](#) цього Порядку, та повинне містити інформацію про вид обстеження (комісійне або технічне).

Порядок виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 р. № 473  
зі змінами внесеними постановою КМУ № 806 від 09.07.2024, [набрали чинності 12.07.2024 року](#)



# Зверніть увагу!

**На даний час механізм компенсацій для окупованих територій в розробці.**

Відповідно до статті 15 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про компенсацію...» Кабінет Міністрів України зобов'язаний протягом двох місяців з дня опублікування цього Закону забезпечити:

- ❑ **визначення особливостей проведення обстеження пошкоджених та знищених об'єктів нерухомого майна, які знаходяться на територіях територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні), відповідно до переліку, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованих територій (у тому числі із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі, зокрема космічної зйомки).**

**Порядок реалізації експериментального проекту щодо проведення обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, зокрема із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 27 жовтня 2023 р. № 1185.**

**Діяв з 14 листопада 2023 року протягом трьох місяців.**

Учасниками експериментального проекту були виконавчий орган Мелітопольської міської ради (за згодою), Запорізька обласна військова адміністрація. Джерелами фінансування експериментального проекту були кошти міжнародної технічної допомоги в рамках програм допомоги і грантів ЄС, урядів іноземних держав, міжнародних організацій, донорських установ, а також інших джерел, не заборонених законодавством.

# Що означає термін «знищені об'єкти нерухомого майна»?

---

**Знищені об'єкти нерухомого майна** – це об'єкти нерухомого майна, які розташовані в Україні та стали непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, відновлення яких є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним:

а) квартири, інші житлові приміщення в будівлі, будинки садибного типу, садові та дачні будинки;

б) об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки), в яких на момент знищення були зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

в) складові частини об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, за умови що на момент знищення в об'єкта будівництва були зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт.

# Види компенсацій за знищений об'єкт нерухомого майна

---

1. надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку;
2. фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, **частки у праві власності** на таке майно з використанням житлового сертифіката; (зі змінами від 22.02.24 року (набирали чинності 15 квітня 2024 року)).
3. передача у власність отримувачу компенсації об'єкта нерухомого майна, відновленого в рамках реалізації місцевих програм відновлення на заміну знищеного об'єкта нерухомого майна; {Пункт 5 частини першої статті 1 доповнено підпунктом "г" згідно із Законом [№ 3979-IX від 18.09.2024](#)}

# Хто є отримувачем компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна?

---

1. фізичні особи - громадяни України, які є:

а) власниками пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна;

б) замовниками будівництва - у разі отримання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктом "б" пункту 6 частини першої статті 1 цього Закону, або за знищені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктом "б" пункту 4 частини першої статті 1 цього Закону;

в) власниками спеціального майнового права на неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти житлової нерухомості або особами, які сплатили часткову ціну такого об'єкта та на користь яких зареєстровано обтяження речових прав на такий об'єкт відповідно до Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", - у разі отримання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктом "в" пункту 6 частини першої статті 1 цього Закону, або за знищені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктом "в" пункту 4 частини першої статті 1 цього Закону;

г) особами, які здійснили інвестування/фінансування будівництва об'єктів будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", - у разі отримання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктом "в" пункту 6 частини першої статті 1 цього Закону, або за знищені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктом "в" пункту 4 частини першої статті 1 цього Закону;

ґ) членами житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які викупили квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок кооперативу, але не оформили право власності на нього, - у разі отримання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктами "а"- "в" пункту 6 частини першої статті 1 цього Закону, або за знищені об'єкти нерухомого майна, визначені пунктом 4 частини першої статті 1 цього Закону;

д) спадкоємцями осіб, визначених підпунктами "а"- "г" цього пункту (частина 1 статті 2 Закону України «Про компенсацію...»).

# Хто не є отримувачем компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна?

---

1. особи, до яких застосовано санкції відповідно до Закону України "Про санкції";
2. особи, які мають судимість за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I "Злочини проти основ національної безпеки України" Особливої частини Кримінального кодексу України;
3. спадкоємці щодо пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна, які належали за життя спадкодавцям, визначеним пунктами 1 і 2 цієї частини (частина 3 статті 2 Закону України «Про компенсацію...»)

# Заява про надання компенсації

---

**Заява про надання компенсації** є приєднанням отримувача компенсації до договору про відступлення державі/територіальній громаді права вимоги до Російської Федерації щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна, завданих внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, в обсязі отриманої компенсації (далі - договір про відступлення права вимоги), форма якого наведена в додатку 2 Постанови КМУ №600.

Договором про відступлення права вимоги встановлюється, що моментом переходу права вимоги від отримувача компенсації до держави/територіальної громади є факт зарахування грошових коштів на рахунок отримувача компенсації або **на відкритий у державному банку рахунок продавця** (далі - рахунок продавця) об'єкта житлової нерухомості, земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно.

{Абзац другий пункту 12 в редакції Постанови КМ № 681 від 13.06.2024}

**Строк розгляду заяви про надання компенсації** за знищений об'єкт нерухомого майна Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації **не повинен перевищувати 30 календарних днів з дня подання заяви** (п.3 ст.6 Закону України «Про компенсацію...»).

# Житловий сертифікат на придбання об'єкта житлової нерухомості

---

електронний документ, що підтверджує гарантії держави щодо забезпечення фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, **частки у праві власності** на таке майно в обсязі, що дорівнює грошовій сумі, зазначеній у такому документі. (пп.3 п.1 статті 1 Закону України «Про компенсацію...» з 15.04.2024 року).

# Робота з житловим сертифікатом

---

- I. **Взяти житловий сертифікат в роботу в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна. Перевірити відомості в житловому сертифікаті.**
  - ✓ Щоб перевірити дані житлового сертифікату необхідно в РПЗМ зробити Витяг з Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією РФ про житловий сертифікат.
  - ✓ **В графі статус житлового сертифіката має бути вказано: «Заброньовано кошти».**
  - ✓ Витяг долучаємо до договору.
  - ✓ **Після взяття сертифіката в роботу статус змінюється на «Підготовка до оплати».** Строк реалізації житлового сертифіката (придбання житла) з моменту резервування коштів на житловому сертифікаті становить 30 календарних днів. **Після спливу цього строку вважається, що звернення про фінансування придбання житла відкликано (пункт 52 Постанови КМУ №600).**

В частині 13 статті 8 ЗУ «Про компенсацію...» вказано, що для придбання житла може бути використано один або більше житлових сертифікатів, які належать одному або більше громадянам України.

У разі наявності в одного з отримувачів компенсації кількох житлових сертифікатів такий отримувач може подати одне звернення про фінансування придбання житла на загальну суму компенсації, визначену в усіх сертифікатах (пункт 42 Постанови КМУ № 600).



# Робота з житловим сертифікатом

---

## II. Перевірка нотаріусом державної реєстрації припинення права власності на знищене майно.

- ✓ Згідно з пунктом 55 Постанови КМУ №600, якою затверджено Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, **під час посвідчення (або до посвідчення) договору про придбання житла** нотаріусом **перевіряється** наявність факту державної реєстрації припинення права власності отримувача компенсації на знищений закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва, за який надаються кошти компенсації, у зв'язку з його знищенням.
- ✓ Для перевірки державної реєстрації припинення права власності на знищене майно нотаріусом здійснюється пошук **деталізованої інформації** (з інформацією про зміни) в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за адресою відповідного об'єкта. **Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, отримана в результаті такого пошуку і підтверджує державну реєстрацію припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна долучається до відповідного договору.**
- ✓ *Отримувач компенсації здійснює дії щодо державної реєстрації припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна **НЕ РАНІШЕ** затвердження уповноваженим органом рішення Комісії про надання компенсації шляхом видачі житлового сертифіката і **ДО** дати нотаріального посвідчення договору про придбання житла з використанням житлового сертифіката.*

Законодавство не містить вимоги щодо проведення державної реєстрації припинення права власності нотаріусом, який посвідчує договір про придбання житла, та здійснювати таку державну реєстрацію може будь-який державний реєстратор з дотримання вимог щодо територіальності такої реєстраційної дії.

# Робота з житловим сертифікатом

---

## **III. Перевірка нотаріусом, щоб територія, на якій розміщено житло, що придбавається, не була включена до.**

- ✓ територій активних бойових дій, територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територій України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Міністерства Реінтеграції, для яких на дату подання звернення не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації. (пункт 55 Постанови КМУ №600).

Разом з тим частина 14 статті 8 ЗУ «Про компенсацію...» передбачає, що вибір житла здійснюється на території будь-якої територіальної громади України, крім:

- 1) тимчасово окупованої Російською Федерацією території України, визначеної відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України";
- 2) територій територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають у тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні) відповідно до переліку, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованих територій.

**Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затверджений Наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України 22 грудня 2022 року № 309 з урахуванням змін.**

## Зверніть увагу!

Постановою № 485 внесено зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 06 грудня 2022 р. № 1364 “Деякі питання формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією”.

В результаті вказаних змін прирівнювання територій можливих бойових дій, для яких не визначена дата припинення можливості бойових дій, до територій, на яких ведуться бойові дії, не застосовується до: - цілей реалізації положень пункту 2 частини чотирнадцятої статті 8 Закону України “Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об’єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України”. Даними змінами врегульоване питання можливості вибору отримувачем компенсації об’єкта житлової нерухомості, в тому числі на територіях можливих бойових дій.

# Робота з житловим сертифікатом

---

## **IV. У договорі про придбання житла зазначаються умови щодо:**

- ✓ накладення заборони відчуження нерухомого майна, що придбавається з використанням житлового сертифіката, строком на п'ять років;
- ✓ перерахування коштів компенсації на рахунок продавця об'єкта нерухомого майна виконавцем програми протягом п'яти днів (робочих) з дня внесення даних про договір нотаріусом до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.
- ✓ Договір про придбання житла має містити відомості про житловий сертифікат (пункти 56, 57 Постанови КМУ №600).

Звертаємо увагу, у випадку множинності сторін договору, а також у випадку використання декількох житлових сертифікатів, в договорі доцільно розписати як розподіляються суми коштів з житлового сертифікату: яка сума з якого житлового сертифіката буде перераховуватися якому продавцю.

## **V. Згода другого подружжя на купівлю житла.**

При визначенні режиму коштів

# Робота з житловим сертифікатом


---

## VI. Реквізити рахунків продавця.

- Виконавцем програми для надання компенсації є АТ «Укрпошта»

Головним розпорядником бюджетних коштів та відповідальним виконавцем бюджетної програми для надання компенсації шляхом фінансування придбання житла з використанням житлового сертифіката є Мінінфраструктури.

Перерахування виконавцем здійснюється через АТ «Ощадбанк», в якому виконавець програми відкриває рахунок.

- Продавець отримує грошові кошти в банку, в якому відкрито його рахунок, реквізити якого були зазначені в договорі.
- АТ «Укрпошта» отримує інформацію щодо реквізитів рахунку продавця шляхом інформаційної взаємодії. Звертатися до АТ «Укрпошта» ні нотаріусу, ні сторонам договору не потрібно!!!
- **!!!!Рахунок продавця!!!! З 15 червня 2024 року тільки в державних банках України** 

**13 червня 2024 року Кабінетом Міністрів України прийнято Постанову № 681 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 р. № 600» (далі – Постанова № 681).**

**Постанова № 681 була опублікована в газеті «Урядовий кур'єр» 15.06.2024 року № 122. Таким чином, вказані зміни набрали чинності з 15 червня 2024 року.**

У Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затвердженому зазначеною постановою №600 (далі – Порядок) абзац другий пункту 12 викладено в новій редакції: “Договором про відступлення права вимоги встановлюється, що моментом переходу права вимоги від отримувача компенсації до держави/територіальної громади є факт зарахування грошових коштів на рахунок отримувача компенсації або на відкритий у державному банку рахунок продавця (далі — рахунок продавця) об'єкта житлової нерухомості, земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно.”

В результаті даних змін рахунки продавців житла, які отримують кошти за рахунок житлового сертифікату мають бути відкриті в державних банках, якими наразі відповідно до даних офіційного сайту Мінфіну є:  
АТ КБ «ПРИВАТБАНК»,  
АБ «УКРАГАЗБАНК»,  
АТ «УКРЕКСІМБАНК»,  
АТ «ОЩАДБАНК»,  
АТ «СЕНС БАНК»

Посилання: <https://mof.gov.ua/uk/zviti-po-derzhavnih-bankah-fin>

# Робота з житловим сертифікатом

---

## **VII. Оцінка вартості житла, яке є предметом договору купівлі-продажу.**

Згідно останніх змін до Постанови КМУ №600, (затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 16 січня 2024 року № 39 (набрали чинності 19 січня 2024 року) пункт 49 вказаної постанови викладено в новій редакції, в результаті чого з'явиться норма такого змісту: «Вартість нерухомого майна, визначена у звіті про оцінку майна, зазначається в договорі про придбання житла з використанням житлового сертифіката».

Таким чином, після набрання чинності вказаними змінами для посвідчення договорів з житловими сертифікатами потрібний **звіт про оцінку майна**.

**Разом з тим, сторони вільні у визначенні ціни договору за власною домовленістю.**

**VIII. Оплата податків, військового збору, внеску до пенсійного фонду відбувається на загальних підставах. Спеціальні звільнення для таких договорів на даний час відсутні.**

# Робота з житловим сертифікатом

---

**ІХ. Державна реєстрація права власності покупця в результаті посвідчення такого договору здійснюється одночасно із вчиненням вказаної нотаріальної дії нотаріусом, яким вчинено нотаріальну дію.**

Виконавець програми здійснює перерахування грошових коштів на рахунки продавців об'єктів нерухомості, зазначених у договорі про придбання житла, за переліком, сформованим засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна на підставі інформації, зазначеної у підпункті 2 пункту 58 цього Порядку, **та інформації щодо переходу права власності на житло, фінансування придбання якого здійснюється відповідно до цього Порядку, що надходить до Реєстру пошкодженого та знищеного майна шляхом інформаційної взаємодії** (пункт 59 Постанови КМУ №600).

Звертаємо увагу, що згідно з пунктом 6-1 частини дев'ятої статті 34 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» **звільняються від сплати адміністративного збору** під час проведення державної реєстрації речових прав: громадяни України, об'єкт нерухомого майна яких знищений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, - під час проведення державної реєстрації припинення права власності у зв'язку із знищенням об'єктів нерухомого майна та державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, **придбані (проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості.**



# Робота з житловим сертифікатом

---

**Х.** Нотаріус одночасно з посвідченням договору про придбання житла накладає заборону відчуження нерухомого майна, що придбавається з використанням житлового сертифіката, строком на п'ять років (пункт 58 Постанови КМУ №600).

Звільнення від сплати адміністративного збору під час державної реєстрації обтяження відсутнє.

В законодавстві відсутня норма, яка регулює питання, хто виступає обтяжувачем. На практиці зустрічаються позиції, що обтяжувачем може бути: новий власник (покупець), держава в особі Мінінфраструктури, сам нотаріус.

**Позиція Міністерства юстиції з цього питання**





МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ  
УКРАЇНИ

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001  
тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83  
E-mail: callcentre@minjust.gov.ua,  
themis@minjust.gov.ua,  
Web: <http://www.minjust.gov.ua>,  
код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Дмитру Кирилюку

Міністерство юстиції України розглянуло Ваше звернення від 04 січня 2024 року, зареєстроване в Мін'юсті 04 січня 2024 року за № К-492, щодо надання роз'яснень з питань державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно, зокрема під час посвідчення договору про придбання житла із використанням житлового сертифікату, та повідомляє.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) державній реєстрації підлягають як речові права на нерухоме майно, так і обтяження таких прав.

Згідно з абзацом першим пункту 5 частини першої статті 2 Закону обтяження – це заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, або такі, що виникли з правочину.

Частиною третьою статті 13 Закону встановлено, що розділ Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) містить, зокрема, відомості про обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень.

Пунктом 32 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 (далі – Порядок ведення), встановлено, що до Державного реєстру прав вносяться такі відомості про обтяження речового права як, зокрема, відомості про обтяжувача, крім випадків, передбачених цим пунктом.

Так, вказаним пунктом передбачено низку відповідних випадків. Зокрема, у разі державної реєстрації наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки до Державного реєстру прав замість відомостей про обтяжувача вносяться відомості про власника нерухомого майна, який має намір продажу, а у разі державної реєстрації гарантійної частки, обтяження подільного об'єкта будівництва чи у випадках, передбачених законом, обтяження на користь замовника/девелопера будівництва на об'єкт нерухомого майна до Державного реєстру прав вносяться

виключно відомості про вид обтяження та підстава для державної реєстрації обтяження – відомості, отримані у порядку інформаційної взаємодії від Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

З огляду на вищенаведене та з урахуванням системного аналізу норм законодавства у відповідній сфері відносин до Державного реєстру прав вносяться відомості про обтяжувача у випадку, коли обов'язковою умовою накладення такого обтяження є прийняття рішення або вчинення дій в межах та у спосіб, визначених законом, певним уповноваженим суб'єктом – фізичною чи юридичною особою. У випадку коли законом передбачено накладення обтяження речового права на нерухоме майно без прийняття рішення чи вчинення певної дії уповноваженим суб'єктом, в такому випадку пунктом 32 Порядку ведення не передбачено внесення відомостей про обтяжувача. Варто зазначити, що наповнення Державного реєстру прав відомостями про обтяжувача є необхідним з метою забезпечення цивільно-правового обороту відомостями про суб'єкта, з дій чи рішень якого виникло обтяження речового права на нерухоме майно, що має значення, зокрема, у випадку оскарження таких дій чи рішень в порядку, визначеному законодавством.

До прикладу, у разі накладення арешту на майно відповідно до Цивільного процесуального кодексу України рішення приймається судом шляхом постановлення відповідної ухвали. При цьому судом вживаються заходи забезпечення позову виключно у результаті розгляду заяви про забезпечення позову, поданої учасником справи. Таким чином, у Державному реєстрі прав у відомостях про обтяжувача зазначається відповідний суд, що постановив ухвалу про накладення арешту на майно.

Іншим прикладом є норми Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», якими передбачено обтяження речових прав на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості на користь покупця спеціального майнового права чи на користь продавця такого права. Накладення такого обтяження не передбачає прийняття рішення або вчинення дій певним уповноваженим суб'єктом. Таким чином, до Державного реєстру прав відомості про обтяжувача не вносяться.

У контексті порушеного у листі питання зазначаємо, що відповідно до частини сімнадцятої статті 8 Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» *нотаріус, який посвідчує договір* про придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифікату, *накладає заборону відчуження строком на п'ять років*.



СЕД АСКОД  
Міністерство юстиції України  
№ 19629/К-492/8.4.4 від 06.02.2024  
Підписувач Горовець Євгеній Миколайович  
Сертифікат 382367105294AF9704000000005E0500A5F37701  
Дійсний з 24.09.2023 17:46:41 по 24.09.2024 17:46:41

Накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно), об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості, що підлягають державній реєстрації, є нотаріальною дією відповідно до статті 34 Закону України «Про нотаріат».

Згідно зі статтею 74 Закону України «Про нотаріат» нотаріус за місцезнаходженням житлового будинку, квартири, дачі, садового будинку, гаража, іншого нерухомого майна або за місцем розташування земельної ділянки, або за місцезнаходженням однієї із сторін правочину накладає заборону їх відчуження, зокрема, у випадках, передбачених законом.

Враховуючи наведене, оскільки саме нотаріусом як особою, на яку покладено обов'язок посвідчувати права, а також факти, що мають юридичне значення, та вчиняти інші нотаріальні дії, передбачені законом, з метою надання їм юридичної вірогідності вчиняється нотаріальна дія з накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна, то відповідно у Державному реєстрі прав у відомостях про обтяжувача мають бути зазначені відомості про такого нотаріуса.

#### *Важливі юридичні застереження*

*1. Листи Міністерства юстиції України не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер. Їх реальне значення не перевищує авторитету аргументів та суджень, покладених в основу відповідної правової позиції.*

*2. Роз'яснення законодавства, яке міститься у цьому листі, не є юридичною консультацією щодо конкретної ситуації, не враховує особливостей відповідних фактичних обставин та ґрунтується на презумпції достовірності наданої заявником інформації.*

*3. З метою отримання повного та вичерпного юридичного аналізу конкретної справи рекомендується розглянути доцільність звернення до адвоката. Для соціально вразливих категорій громадян держава забезпечує безоплатну вторинну правничу допомогу (охоплює захист, представництво інтересів в судах, інших державних органах, органах місцевого самоврядування, перед іншими особами, а також складення документів процесуального характеру) – детальніше на сайті: [www.legalaid.gov.ua](http://www.legalaid.gov.ua).*

*4. Правничу допомогу часто потрібна не лише для отримання правильних відповідей на питання юридичного характеру. Нерідко без неї неможливо коректно сформулювати саме питання. Слід пам'ятати, що правильні відповіді на абстрактні питання, які сформульовані неправильно (зокрема, якщо вони насправді не стосуються конкретної справи), можуть призводити до хибних висновків, невдалої стратегії ведення справи та негативних наслідків.*

**Перший заступник Міністра**

**Євгеній ГОРОВЕЦЬ**

# Робота з житловим сертифікатом

---

З 15 квітня 2024 року Глава 10. Закону України «Про нотаріат» викладена в наступній редакції:

**«ГЛАВА 10. НАКЛАДАННЯ ТА ЗНЯТТЯ ЗАБОРОНИ ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА (МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО), ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА, МАЙБУТНІХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ, ПРАВА НА ЯКІ ПІДЛЯГАЮТЬ ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ, А ТАКОЖ У ВИПАДКАХ, ВСТАНОВЛЕНИХ ЗАКОНОДАВСТВОМ, - РУХОМОГО МАЙНА**

## Стаття 73. Накладання заборони

Нотаріус накладає заборону відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно), об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, права на які підлягають державній реєстрації, частки у праві власності на таке майно:

при посвідченні договору довічного утримання (догляду), спадкового договору;

за зверненням органу опіки та піклування з метою захисту особистих і майнових прав та інтересів дитини, яка має право власності або проживає у жиллому будинку, квартирі, іншому приміщенні, на відчуження якого накладається заборона;

при видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно спадкоємцям фізичної особи, оголошеної померлою;

у разі смерті одного з подружжя, яке склало спільний заповіт подружжя;

**при посвідченні договору про придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката відповідно до частини сімнадцятої статті 8 Закону України "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України";**

в інших випадках, встановлених законодавством.

Нотаріус накладає заборону відчуження рухомого майна у випадках, встановлених законодавством.

Аналіз положень частини 17 статті 8 Закону «Про компенсацію...»\*, статті 73 Закону України «Про нотаріат», частини 10 статті 5 Закону України «Про іпотеку» впливає, що нотаріус, який посвідчує договір про придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката, накладає заборону відчуження строком на п'ять років як на об'єкт житлової нерухомості, так і на земельну ділянку. Таким чином, при придбанні об'єкта житлової нерухомості разом з земельною ділянкою, на якій розташовано такий об'єкт з використанням житлового сертифіката нотаріус накладає заборону **і на об'єкт житлової нерухомості і на земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт.**

**\*Нотаріус, який посвідчує договір про придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката, накладає заборону відчуження строком на п'ять років.**

# Робота з житловим сертифікатом

---

## Стаття 74. Зняття заборони

Нотаріус знімає заборону відчуження нерухомого майна (майнових прав на нерухоме майно), об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, права на які підлягають державній реєстрації, частки у праві власності на таке майно у зв'язку із:

повідомленням кредитора (позикодавця) про погашення позики (кредиту);

припиненням, розірванням іпотечного договору, договору застави, ренти, довічного утримання (догляду), спадкового договору, іншого договору, на підставі якого було накладено заборону відчуження;

смертю відчужувача за договором довічного утримання (догляду), спадковим договором або смертю другого з подружжя, що уклали спадковий договір;

смертю другого з подружжя, яке склало спільний заповіт подружжя;

відчуженням майна, переданого під виплату ренти;

**спливом строку, на який накладено заборону відчуження;**

рішенням суду;

судовим рішенням про скасування рішення суду про оголошення фізичної особи померлою, про скасування рішення суду про позбавлення батьків дитини батьківських прав або відібрання дитини без позбавлення батьківських прав;

зверненням органів опіки та піклування про усунення обставин, що обумовили накладення заборони відчуження майна дитини;

в інших випадках, встановлених законодавством.

Нотаріус знімає заборону відчуження рухомого майна у випадках, встановлених законодавством.»

# Робота з житловим сертифікатом

---

## XI. Внесення відомостей до РПЗМ.

Нотаріус одночасно з посвідченням договору про придбання житла після накладення заборони вносить відомості в РПЗМ: реквізити підписаного договору про придбання житла, банківські реквізити продавця (продавців) для оплати, вартість житла за договором, суму для оплати за житловим сертифікатом, ім'я та прізвище продавця об'єкта нерухомого майна.

[Детальна відеоінструкція щодо роботи в кабінеті нотаріуса в РПЗМ розміщена в новинах НПУ в серпні.](#)

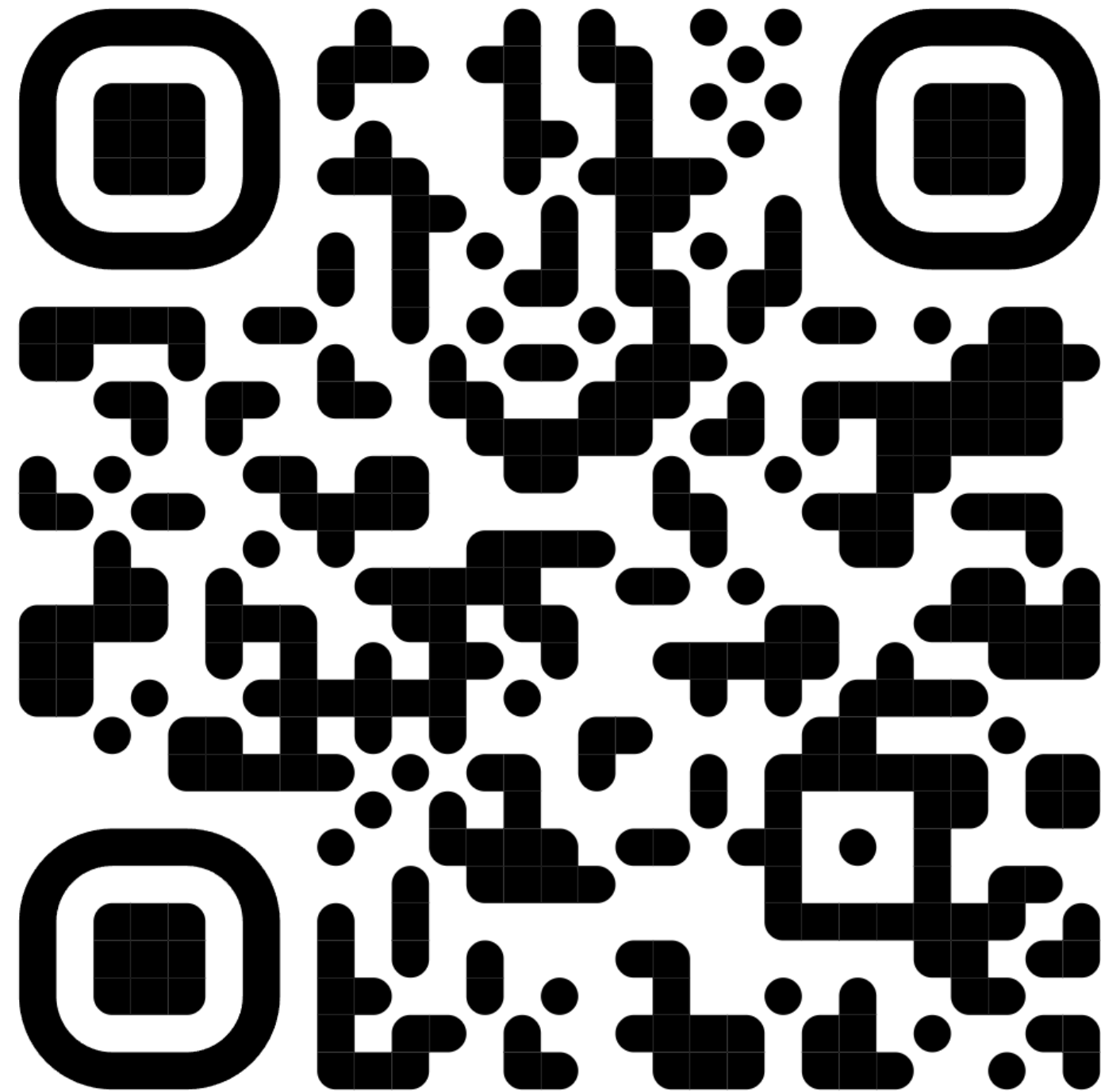
XII. **Дуже важливо!!!** Після завершення внесення відомостей до РПЗМ та підписання КЕП, нотаріус може повторно зробити витяг по житловому сертифікату, щоб пересвідчитися у зміні статусу: «Передано на виплату».

XIII. **Кошти перераховуються** продавцю протягом 5 днів робочих днів з наступного дня після внесення даних нотаріусом до РПЗМ. Через деякий час після перерахування коштів продавцю, повторно зробивши витяг по житловому сертифікату буде відображено статус, що сертифікат погашено.

XIV. **Звертаємо увагу!** Функціонал РПЗМ передбачає можливість внесення виправлень у внесених нотаріусом виправлень навіть після підписання КЕП, **окрім виправлення реквізитів рахунка та даних продавця**, а також даних житлового сертифіката. Після підписання КЕП виправити **реквізити рахунка та дані продавця можливо буде лише після повернення коштів АТ «Укрпошта» без виконання, у зв'язку з поверненням банком платежу через помилку в реквізитах!!!!** **Не забувайте, що рахунок продавця тільки в державному банку України, інакше РПЗМ не пропустить!!!**

**Перевіряйте вказані дані ретельно!**

# Відео реєстрації в РПЗМ





## Функціонал РПЗМ для внесення змін та виправлення помилок

В березні відбулися оновлення в кабінеті нотаріуса в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна.

**Основні зміни – нові бізнес-процеси для ролі Нотаріус:**

1.06 Оновлення суми відхиленого платежу

1.07 Створення додаткового платежу для договору купівлі-продажу *(перед використанням цього функціоналу рекомендуємо спочатку звернутись до техпідтримки за консультацією!)*

1.08 Скасування договору купівлі-продажу ОНМ

**Коротке пояснення щодо змін:**

1.06 – коли нотаріус швидко помітив помилку в сумі, повідомив про це техпідтримку і гроші ще не були відправлені продавцю;

1.07 – коли нотаріус відправив невірну суму на оплату і потрібно зробити доплату;

1.08 – розірвання договору з повним поверненням коштів (подається заява продавця в банк про повернення коштів Укрпошти) на випадок, якщо договір ще не виконаний і сторони вирішили розірвати (затримка оплати тощо).









## В березні відбулися оновлення в кабінеті нотаріуса в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна.

### Також виправлені помилки:

- неможливість проведення дії при зазначенні коректної суми платежу з точністю до копійок для бізнес процесу 1.02 Реєстрація даних договору купівлі-продажу ОНМ”
- у бізнес-процесі “1.04 Оновлення даних договору купівлі-продажу ОНМ” виправлено помилку з відображенням поля “Вулиця” при встановленні ознаки “За межами населеного пункту”
- виправлено помилку яка з'являлася після довгого знаходження на формі “Перегляд повідомлення про наявність відхилених платежів” в БП “1.04 Оновлення даних договору купівлі-продажу ОНМ”
- у бізнес-процесі “1.04 Оновлення даних договору купівлі-продажу ОНМ” виправлено помилку при відсутності змін на формі “Оновлення даних платіжних реквізитів продавців”, коли не вдавалось перейти далі
- у бізнес-процесі “1.04 Оновлення даних договору купівлі-продажу ОНМ” було виправлено неправильний розрахунок суми.

## < Робота з житловими сертифікатами


---

-  1.01 Взяття житлових сертифікатів в роботу
-  1.02 Реєстрація даних договору купівлі-продажу ОНМ
-  1.03 Перегляд даних договору купівлі-продажу ОНМ
-  1.04 Оновлення даних договору купівлі-продажу ОНМ
-  1.05 Скасування взяття житлових сертифікатів в роботу
-  1.06 Оновлення суми відхиленого платежу
-  1.07 Створення додаткового платежу для договору купівлі-продажу
-  1.08 Скасування договору купівлі-продажу ОНМ

# Доступні послуги

Це послуги, які доступні вам для виконання. Перелік послуг залежить від вашої посади. Послуга може бути тимчасово відсутня, якщо адміністратор зупинив її для оновлення.


## Групи

 **Формування витягу про реєстрацію об'єкта в РПЗМ**

 **Робота з житловими сертифікатами**

 **Перегляд житлового сертифіката та формування витягу**

## Послуги

 **9.11 Поширені запитання, інструкція користувача та контактна інформація**

## В результаті оновлень РПЗМ в серпні додано:

- нову можливість друку введених даних продавця і покупця з метою перевірки сторонами своїх даних до завершення реєстрації в РПЗМ.
- Також розширено функціонал, який включив етап введення даних в РПЗМ при використанні іпотечного кредитування за програмою «Оселя» (постанова КМУ від 02.08.22 р. №856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України»).
- Надано можливість робити звіт в РПЗМ



## **Купівля об'єктів незавершеного будівництва за рахунок житлових сертифікатів**

Закон України «Про компенсацію...» передбачає можливість за рахунок житлового сертифіката забезпечення фінансування державою придбання **об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва)**, земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно.

З 15 квітня 2024 року набрали чинності зміни до ЗУ «Про компенсацію...» згідно з якими частину 1 статті 1 доповнено пунктом 5-1: «об'єкт житлової нерухомості - квартира, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок **(у тому числі квартира, інше житлове приміщення, будинок, що буде споруджено у майбутньому)**».

Звертаємо увагу, що функціонал РПЗМ дає технічну можливість придбавати об'єкти завершеного будівництва. Житловий об'єкт незавершеного будівництва за рахунок коштів житлового сертифіката можна придбати тільки при наявності державної реєстрації **спеціального майнового права** на такий об'єкт в Державному реєстрі прав.

У разі коли предметом договору купівлі-продажу з використанням житлового сертифіката є майбутній об'єкт нерухомості (стосується об'єкта, що буде споруджений в майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва), нотаріус також перевіряє:

- наявність порушених проти замовника справ про банкрутство;
- відсутність в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань судового рішення про визнання юридичної особи банкрутом та відкриття ліквідаційної процедури;
- відсутність факту перебування замовника будівництва у стані припинення шляхом ліквідації;
- наявність у замовника будівництва права на виконання будівельних робіт щодо відповідного об'єкта (пункт 54 Постанови КМУ №600).

Вказані перевірки нотаріус проводить з використанням безпосереднього доступу до ЄДР, окрім перевірки наявності порушених проти замовника справ про банкрутство.

**Наявність порушених проти замовника справ про банкрутство на даний час можна перевірити шляхом отримання відомостей з Єдиного реєстру підприємств, щодо яких порушено провадження у справах про банкрутство ШЛЯХОМ НАПРАВЛЕННЯ ВІДПОВІДНОГО ЗАПИТУ.**

Запит про надання відомостей з Єдиного реєстру підприємств у формі інформаційного листа надсилається до відповідного міжрегіонального управління Міністерства юстиції України за місцезнаходженням суб'єкта, щодо якого запитується інформація, або до Міністерства юстиції України – у разі необхідності в одночасному отриманні відомостей щодо декількох суб'єктів, які зареєстровані в областях, віднесених до сфери повноважень різних міжрегіональних управлінь Міністерства юстиції України.

У запиті також вказуються підстави для отримання відомостей з Єдиного реєстру підприємств та обґрунтування необхідності в оперативному отриманні таких відомостей.

Запит повинен містити особистий підпис запитувача (власноруч у разі направлення письмового запиту або із застосуванням електронного підпису при поданні електронного запиту/направлення запиту засобами електронної пошти).

**Детальніше за посиланням:** <https://minjust.gov.ua/m/otrimannya-vidomostey-z-edinogo-reestru-pidpriemstv-schodo-yakih-porusheno-provadjennya-u-spravah-pro-bankrutstvo-u-razi-vidsutnosti-dostupu-do-onlayn-servisu>.



**Державна реєстрація припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва у зв'язку з його знищенням**

**Державна реєстрація припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва у зв'язку з його знищенням проводиться за заявою власника (співвласників) закінченого будівництвом об'єкта чи об'єкта незавершеного будівництва **будь-яким державним реєстратором** (в тому числі нотаріусом або державного реєстратором, що перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав) в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна.**

*Незалежно від місцезнаходження нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, проводиться державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, місцезнаходженням яких є **Автономна Республіка Крим, Донецька, Запорізька, Луганська, Миколаївська, Харківська, Херсонська області, місто Севастополь** (НАКАЗ МЮ № 2179/5 від 09.06.2023).*

**Згідно з пунктом 75 Порядку №1127 для державної реєстрації припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва у зв'язку з його знищенням подаються:**

1. заява власника (співвласників) закінченого будівництвом об'єкта чи об'єкта незавершеного будівництва, справжність підпису на якій засвідчується відповідно до Закону України "Про нотаріат". Якщо майно відповідно до закону належить на праві спільної сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), заява підписується кожним з подружжя (колишнього подружжя) незалежно від наявності державної реєстрації права власності лише в одного з них;
2. документ, що посвідчує право власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли такий документ відсутній у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням).

Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з його знищенням проводиться за наявності відомостей про факт знищення, отриманих державним реєстратором з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Постановою Кабінету Міністрів України від 16 січня 2024 року № 39 (набрала чинності 19 січня 2024 року) внесено зміни до Порядку №1127, у зв'язку з чим абзац четвертий пункту 75 замінено абзацом такого змісту:

“Державна реєстрація припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з його знищенням проводиться за наявності:

відомостей про факт знищення, отриманих державним реєстратором з **Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, або витягу з Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України**, поданого заявником чи отриманого державним реєстратором, що містить інформацію про:

- акт комісійного обстеження, категорія пошкоджень об'єкта в якому зазначена відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 р. № 473, як “об'єкт непридатний для використання за цільовим призначенням, повністю втратив свою економічну цінність, наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, ступінь та характер яких свідчить про небезпеку аварійного обвалення об'єкта (зруйнований об'єкт)”,
- чи про акт дистанційного обстеження із заключним висновком про те, що об'єкт є знищеним, складений відповідно до Порядку реалізації експериментального проекту щодо проведення обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, зокрема із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27 жовтня 2023 р. № 1185 2,
- або поданого заявником акта комісійного обстеження, категорія пошкоджень об'єкта в якому зазначена як “об'єкт непридатний для використання за цільовим призначенням, повністю втратив свою економічну цінність, наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, ступінь та характер яких свідчить про небезпеку аварійного обвалення об'єкта (зруйнований об'єкт)”,
- чи акта дистанційного обстеження із заключним висновком про те, що об'єкт є знищеним, або їх копій, засвідчених підписом такого заявника.»

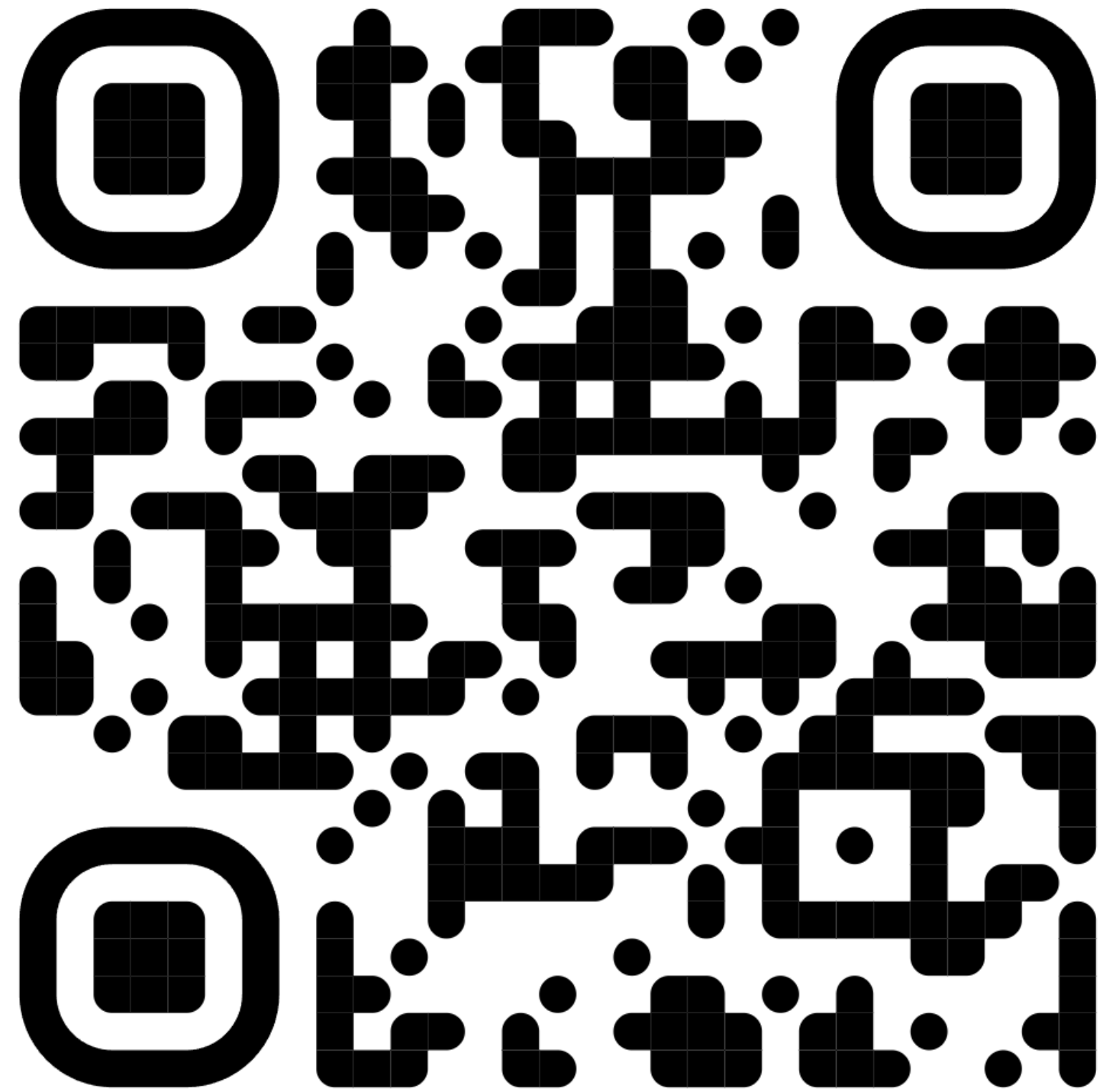
# Будьте уважні!!!

У разі коли акт комісійного обстеження містить висновок щодо необхідності проведення технічного обстеження, державна реєстрація припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з його знищенням проводиться виключно за наявності відомостей про факт знищення, отриманих державним реєстратором з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Таким чином, після набрання чинності вказаними змінами значно розширився перелік джерел отримання відомостей про факт знищення при проведенні державної реєстрації припинення права власності на знищене майно.

Оновлено функціонал РПЗМ і з'явилася технічна можливість для нотаріусів формувати Витяги по об'єкту за номером в ДРРП / адресою / номером ОНМ в РПЗМ для використання їх при державній реєстрації припинення права власності на знищене майно.

# Відео формування витягу з РПЗМ



**Редакція Цивільного кодексу  
України, яка діяла до 21.04.2019**

**Стаття 349. Припинення права  
власності внаслідок знищення майна**

1. Право власності на майно припиняється в разі його знищення.
2. У разі знищення майна, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на це майно припиняється з моменту внесення за заявою власника змін до державного реєстру.

**Редакція Цивільного кодексу  
України, яка діє з 21.04.2019**

**Стаття 349. Припинення права  
власності внаслідок знищення майна**

1. Право власності на майно припиняється в разі його знищення.

**Частина другу було виключено.**

Законом України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних із заборонаю відчуження об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі проінвестованих/профінансованих) з використанням житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості» від 22.02.2024 року № 3588-IX, який набирає чинності 15.04.2024 року, **частину другу статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»** викладено в такій редакції:

"2. Речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, **виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації**"

Також пункт 3 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

доповнено **новим абзацом** такого змісту:

*заявник*

...

**"спадкоємець або уповноважена ним особа - у разі подання документів для державної реєстрації прав, що належали спадкодавцеві";**

## **Стаття 182. Державна реєстрація прав на нерухомість**

1. Право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

## **Стаття 1230. Спадкування права на відшкодування збитків, моральної шкоди, сплату неустойки, отримання компенсації**

1. **До спадкоємця переходить право на відшкодування збитків**, завданих спадкодавцеві у договірних зобов'язаннях, або право на відшкодування збитків, що належало спадкодавцеві відповідно до закону.
2. До спадкоємця переходить право на стягнення неустойки (штрафу, пені) у зв'язку з невиконанням боржником спадкодавця своїх договірних обов'язків, яка була присуджена судом спадкодавцеві за його життя.
3. До спадкоємця переходить право на відшкодування моральної шкоди, яке було присуджено судом спадкодавцеві за його життя.
4. **До спадкоємця переходить право на отримання компенсації**, яку відповідно до закону міг би отримати спадкодавець за його життя.



Дякую за увагу!

Все буде Україна!