



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ

Посвідчення договорів з використанням житлового сертифіката: алгоритм дій нотаріуса

Нормативна база:

Цивільний кодекс України

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 (далі - Закон України «Про компенсацію...»)

Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 р. № 600 (далі - Постанова КМУ №600)

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

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) (далі – Порядок 1127)

Постанова Кабінету Міністрів України від 16 січня 2024 р. № 39 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо регулювання відносин, пов'язаних з наданням компенсації за об'єкти нерухомого майна, знищені та пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» (далі – Постанова КМУ №39)

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

Нотаріус здійснює звичайну підготовку проекту договору та проводить усі передбачені законодавством перевірки, необхідні для нотаріального посвідчення відповідного договору.

Окрім звичайної підготовки та перевірок, нотаріусом при посвідченні договору з використанням житлового сертифіката слід зробити такі кроки та врахувати такі особливості:

1. Взяти житловий сертифікат в роботу в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна. (відеоінструкція щодо роботи в кабінеті нотаріуса в РПЗМ надана під час марафону). **Перевірити відомості в житловому сертифікаті.**

Заходимо до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна, **РПЗМ**) знаходимо житловий сертифікат (відеоінструкція щодо роботи в кабінеті нотаріуса в РПЗМ надана під час марафону). Беремо сертифікат в роботу (тоді житловий сертифікат перестає бути доступним для роботи іншим нотаріасам до 00:00). Звіряємо усі дані з пред'явленими документами (дані власника, адреса знищеного майна, перевіряємо чи зарезервовані (кошти заброньовано) грошові кошти на житловому сертифікаті).

Чому це важливо? Інформація з РПЗМ стане елементом для подальшого отримання компенсацій Україною на міжнародному рівні, тобто це внутрішня складова загального компенсаційного механізму, тому дуже важливо забезпечити їх достовірність.

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.

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**)

2. Перевірка нотаріусом державної реєстрації припинення права власності на знищене майно.

Згідно пункту 55 Постанови Кабінету міністрів України №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 одним або кількома такими ідентифікаторами:

реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна;

ідентифікатор об'єкта в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва;

адреса об'єкта нерухомого майна.

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, що 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.

3. Перевірка нотаріусом дотримання вимоги щодо розміщення житла, що придбавається, на території, яка не 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).

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.

4. 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 робочих днів 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 кожного житлового сертифікату: яка сума коштів з якого житлового сертифіката буде перераховуватися якому продавцю.

5. Згода другого подружжя на купівлю житла.

При вирішенні питання необхідності згоди другого з подружжя на придбання житла з використанням житлового сертифіката нотаріусом аналізується режим права власності на знищене майно. Згода вимагається у випадку, якщо знищене майно належало на праві спільної сумісної власності, а також у разі здійснення доплати за рахунок спільних коштів подружжя.

6. Реквізити рахунків продавця.

Продавець відкриває рахунок в будь-якому банку України на свій розсуд.

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!!!

При внесенні до договору та РПЗМ відомостей про реквізити рахунку продавця з метою уникнення помилок і зазначення невірної (недійсної) номера рахунку доцільно здійснювати перевірку такого рахунку на сайті НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/ua/iban>.

7. 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 (очікуємо публікації та набрання чинності) 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 буде необхідною наявність звіту про оцінку майна.

Разом з тим, звертаємо увагу, що сторони вільні у визначенні ціни договору за власною домовленістю.

8. Оплата податків, військового збору, збору з операцій купівлі-продажу нерухомого майна відбувається на загальних підставах. Спеціальні норми щодо звільнення від сплати зазначених платежів у разі укладення таких договорів на даний час відсутні.

9. 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 відповідно до пункту 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.

10. Нотаріус одночасно з посвідченням договору про придбання житла накладає заборону відчуження нерухомого майна, що придбається 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.

Чинне законодавство не містить норми, якою визначається суб'єкт, що в таких правовідносинах є обтяжувачем (особою, в інтересах якої встановлено обтяження). На практиці зустрічаються позиції, що обтяжувачем (особою, в інтересах якої встановлено обтяження) може бути: новий власник (покупець), держава в особі Мінінфраструктури, сам нотаріус. Очікуємо позицію регулятора з вказаного питання.

11. Внесення відомостей до РПЗМ.

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

Детальну відеоінструкцію щодо роботи в кабінеті нотаріуса в РПЗМ надано під час марафону.

12. 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»**.

13. **Кошти перераховуються продавцю протягом 5 днів робочих днів з наступного дня після внесення відомостей нотаріусом до РПЗМ. Через деякий час після перерахування коштів продавцю у разі повторного формування витягу з РПЗМ щодо житлового сертифіката у такому витязі буде міститися інформація про те, що сертифікат погашено.**

14. Звертаємо увагу! Функціонал РПЗМ передбачає можливість внесення виправлень до внесених нотаріусом відомостей навіть після підписання КЕП, **окрім виправлення реквізитів рахунка та даних продавця, а також даних житлового сертифіката.** Після підписання КЕП виправити **реквізити рахунку та відомості про продавця можливо буде лише після повернення АТ «Укрпошта» сертифіката без виконання у зв'язку з поверненням банком платежу через помилки в реквізитах!!!!**

Перевіряйте внесені відомості ретельно!

Закон України «Про компенсацію...» передбачає вичерпний перелік об'єктів нерухомого майна, які можуть бути придбані за рахунок житлового сертифіката, а саме: 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).

Звертаємо увагу, що функціонал РПЗМ дає технічну можливість внесення відомостей про придбання об'єктів завершеного будівництва. Об'єкт незавершеного будівництва за рахунок коштів житлового сертифіката можна придбати виключно за наявності державної реєстрації спеціального майнового права на такий об'єкт в Державному реєстрі речових 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 порушень 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 (п. 54 Постанова КМУ №600).

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

Наявність порушень 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>

Відповідний лист від Нотаріальної палати України щодо можливості надання нотаріусом безпосереднього доступу до Єдиного реєстру підприємств, щодо яких порушено провадження у справах про банкрутство, направлений до Міністерства юстиції України і знаходиться на розгляді.

Відповіді на поширені питання:

1. Хто проводить та які документи подаються для державної реєстрації припинення права власності на знищене майно?

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 (у тому числі **нотаріусом** або **державним 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 пункту 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). **Примітка! Цей підпункт не стосується знищених об'єктів, щодо яких видано житловий сертифікат в якості компенсації за їх знищення, оскільки, наявність державної реєстрації в ДРРП є обов'язковою технічною умовою подання заяви на таку компенсацію.**

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 (очікуємо публікації та набрання чинності) внесено зміни до Порядку 1127 та абзац четвертий пункту 75 замінено абзацами 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 (Офіційний вісник України, 2022 р., № 37, ст. 1981), 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 (Офіційний вісник України, 2023 р., № 103, ст. 6166) (далі — акт дистанційного обстеження), 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.

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 цими змінами значно розширюється перелік джерел отримання відомостей про факт знищення під час проведення державної реєстрації припинення права власності на знищене майно.

Найближчим часом буде оновлено функціонал РПЗМ і з'явиться технічна можливість для нотаріусів формувати Витяги по об'єкту за номером в ДРРП/адресою/номером ОНМ в РПЗМ для використання їх під час державної реєстрації припинення права власності на знищене майно.

2. Чи потрібно нотаріусу перевіряти факт підписання покупцем договору про відступлення права вимоги?

Такий обов'язок нотаріуса законодавством не передбачений.

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.

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 рахунок продавця об'єкта нерухомості. (Пункт 12 Постанови КМУ №600)

Додатки:

Зразок договору купівлі-продажу та заборони;

Зразки заяв для державної реєстрації припинення права власності.

*Комісія НПУ з питань співробітництва
з органами державної влади та місцевого самоврядування*

18.01.2024