



вх. ф.а
впр 09.02.24р.

**Голові Національного Банку
України**

А. Пишному

Шановний Андрію Григоровичу!

Нотаріальна палата України (далі - НПУ), як орган професійного самоврядування нотаріусів України, звертається до Національного банку України як до суб'єкта, який здійснює нагляд і регулювання банків у зв'язку із наступним.

Відповідно до 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» постановою Кабінету Міністрів України № 600 від 30.05.2023 було затверджено Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна (далі — Порядок).

Згідно цього Порядку надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна здійснюється шляхом перерахування грошових коштів на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку або фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде

споруджене/споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування їх будівництва) з використанням житлового сертифіката (придбання житла).

В умовах воєнного стану, одним із видів нотаріальних дій, за вчиненням яких звертаються отримувачі компенсації, є посвідчення нотаріусами договорів купівлі-продажу об'єктів нерухомості з використанням житлового сертифіката (пункт 53 Порядку).

У разі укладення такого договору купівлі - продажу, зарахування коштів компенсації на рахунок продавця – власника об'єкта нерухомого майна має здійснюватися Виконавцем програми протягом п'яти робочих днів з дня внесення даних про договір купівлі- продажу.

Проте, як зазначається у зверненнях, що надійшли до НПУ, склалася критична ситуація, коли в Реєстр пошкодженого та знищеного майна внесені відомості 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, але банківські установи, зокрема АТ КБ «Приватбанк» **відмовляють у зарахуванні коштів** на відкриті рахунки продавця.

В якості підстав для такої відмови банк зазначає, зокрема, про підозрілість укладених правочинів з огляду на наявність родинних відносин між продавцем та покупцем, а також суттєвою різницею між вартістю, вказаною у звіті про оцінку знищеного майна та вартістю майна, яке придбавається за нотаріально посвідченим договором купівлі- продажу.

Зазначене свідчить, що банк у такий спосіб намагається виконати неприпустимі йому функції щодо надання оцінки правомірності та законності вчиненої нотаріальної дії, чим перевищує свої повноваження.

Варто також зазначити, що загальними засадами цивільного законодавства, визначеними статтею 3 Цивільного кодексу України є свобода договору.

У відповідності до пункту 49 Порядку, пошук житла, вартість, а також умови придбання такого житла узгоджуються з власником або замовником будівництва отримувачем компенсації самостійно.

Отже, законодавець не встановлює для покупця і продавця будь-яких обмежень щодо істотних умов договору купівлі-продажу, а саме вартості об'єкта нерухомого майна, який є предметом такого договору.

Сторони вільні у визначенні ціни договору і визначають її за власною домовленістю.

Що стосується перевірки факту родинних відносин між покупцем (одержувачем компенсації) та продавцем, то така вимога діючим законодавством взагалі не передбачена.

У зв'язку з цим, хочемо акцентувати Вашу увагу, що при підготовці і вчиненні правочину щодо купівлі- продажу нерухомості з використанням житлового сертифіката нотаріуси проводять усі передбачені законодавством перевірки.

Зокрема, встановлюють особу покупця і продавця, їх повноваження; за даними Реєстру пошкодженого та знищеного майна перевіряють дані і статус житлового сертифіката, факт державної реєстрації припинення права власності на знищене майно; за відомостями у Державному реєстрі речових прав - наявність документального підтвердження (правовстановлюючий документ) та законність зареєстрованого на ім'я продавця права власності на об'єкт нерухомого майна, який відчужується; як спеціально визначений суб'єкт первинного фінансового моніторингу у відповідності до статті 10 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» проводять внутрішній фінансовий моніторинг щодо покупця такої нерухомості.

Більше того, відповідно до вимог пункту 58 Порядку нотаріус одночасно з посвідченням договору купівлі-продажу накладає заборону відчуження нерухомого майна, що придбавається з використання житлового сертифіката, строком на п'ять років і вносить ці відомості в Реєстр пошкодженого та знищеного майна.

Тому твердження з боку Виконавця програми про підозрілість фінансових операцій, пов'язаних укладанням таких договорів про придбання об'єктів нерухомого майна та можливу їх перепродажу не мають під собою правового підґрунтя.

Водночас, у разі формальної відмови банківської установи у зарахуванні коштів компенсації на рахунок продавця, особа (покупець), яка постраждала і понесла величезні матеріальні збитки, отримала психологічну травму, змушена буде самотужки і за свій рахунок вирішувати нові проблеми: укласти додаткову угоду або розривати укладений договір купівлі-продажу, вносити зміни до Реєстру пошкодженого та знищеного майна, знову знаходитися у пошуках житла тощо.

І тут важливо розуміти, що у разі розірвання укладеного договору купівлі- продажу, внесення змін чи укладення додаткової/ нової угоди, понесені сторонами особисті фінансові витрати (не за рахунок компенсації), пов'язані зі сплатою встановлених законодавством податків та обов'язкових платежів **не повертаються**.

З огляду на вищевикладене вважаємо, що наявність ситуацій, коли банківські установи необґрунтовано відмовляють у зарахуванні коштів на

рахунок продавця протягом 5-ти робочих днів з наступного після внесення відомостей нотаріусом до Реєстру пошкодженого та знищеного майна, як це передбачено Порядком, може призвести до формального відсіювання продавців і наразить на ризики відпливу бажаючих продавати свою нерухомість з використанням житлового сертифіката. А це в свою чергу, створить штучні перепони для повноцінного запуску державної програми «є Відновлення» та знівелює сутність гарантій держави щодо забезпечення фінансування за знищене та пошкоджене майно.

Враховуючи зазначене та з метою захисту прав та законних інтересів громадян, суспільства і держави, недопущення ризиків, які призведуть до втрати довіри фізичних та юридичних осіб до процесу надання державою компенсації за знищене та пошкоджене майно, НПУ просить втрутитися в негативну ситуацію, яка склалася в результаті придбання об'єктів нерухомого майна з використанням житлових сертифікатів та сприяти її об'єктивному вирішенню.

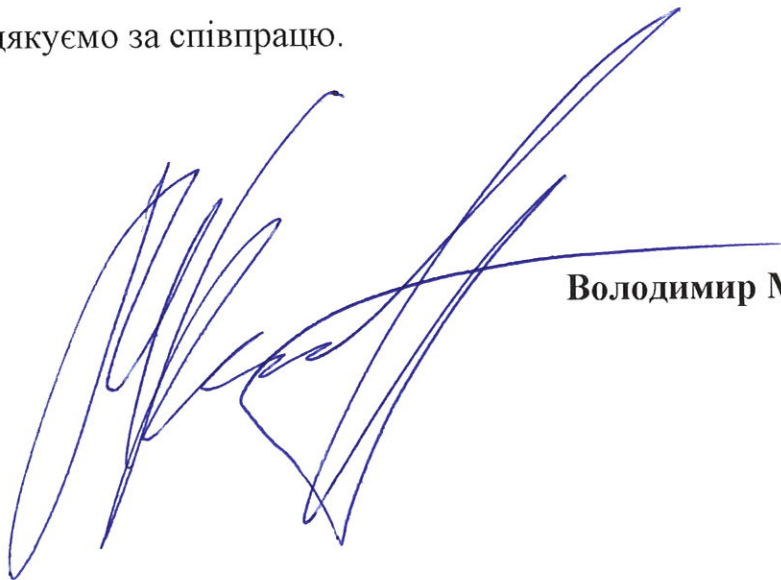
Задля обговорення проблемних питань та врегулювання ситуації, що склалася, НПУ просить організувати спільну зустріч за участі представників НБУ та АТ КБ «Приватбанк».

Про результати розгляду звернення просимо повідомити в найкоротші терміни.

Заздалегідь дякуємо за співпрацю.

З повагою

Президент



Володимир Марченко