



## НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

### КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АНАЛІТИЧНО-МЕТОДИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОТАРІАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

### КОМІСІЯ З ПИТАНЬ СПІВРОБІТНИЦТВА З ОРГАНАМИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

---

#### ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ №13/2024

#### ЩОДО ЗМІН ПРИ ПОСВІДЧЕННІ ДОГОВОРІВ З ВИКОРИСТАННЯМ ЖИТЛОВИХ СЕРТИФІКАТІВ

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.**

Постановою № 681 внесено зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 р. № 600 “Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна” (далі – Постанова №600).

Змінами приведено у відповідність термінологію Постанови №600 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" (далі – Закон) з урахуванням останніх змін, які вносилися до вказаного Закону 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» №3588-ІХ від 22.02.2024 року, у відповідності до яких у тексті Закону слова "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)"

було замінено словами "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".

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>

Крім того, змінами в абзаці першому пунктів 41 Порядку слова “об'єкта житлової нерухомості” замінено словом “житла”; у пункті 56 Порядку в абзаці другому слова “нерухомого майна” замінено словом “житла”; в абзаці третьому слова “об'єкта нерухомого майна” замінено словом “житла”; у пункті 58 Порядку у підпункті 1 слова “нерухомого майна” замінено словом “житла”; у підпункті 2 слова “об'єкта нерухомого майна” замінено словом “житла”; у тексті Порядку слова “об'єкт нерухомості” в усіх відмінках і формах числа замінено словом “житла”; у пункті 8 додатка 2 до Порядку слова “об'єкта нерухомості” замінити словом “житла”.

Звертаємо увагу, що з урахуванням змін згідно підпункту 1 пункту 58 Порядку нотаріус одночасно з посвідченням договору про придбання житла накладає заборону відчуження **житла**, що придбавається з використанням житлового сертифіката, строком на п'ять років.

Разом з тим, з аналізу положень частини 17 статті 8 Закону, статті 73 Закону України «Про нотаріат», частини 10 статті 5 Закону України «Про іпотеку» випливає, 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.**

30 квітня 2024 року Кабінетом Міністрів України було прийнято Постанову № 485 «Про внесення змін до пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 6 грудня 2022 р. № 1364» (далі – Постанова № 485). Постанова № 485 була опублікована в газеті «Урядовий кур'єр» 03.05.2024 року №485. **Таким чином, вказані зміни набрали чинності з 03 травня 2024 року.**

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**” (далі – Постанова №1364).

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.

18 червня 2024 року

**Комісія з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності**

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

**Нотаріальної палати України**