



# РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА КОМПЕНСАЦІЮ ВЛАСНИКІВ ЗНИЩЕНОГО ЖИТЛА

*Питання-відповіді: узагальнення за  
результатом круглого столу*



ОРГАНІЗОВАНОГО НОТАРІАЛЬНОЮ  
ПАЛАТОЮ УКРАЇНИ



Чи може отримати компенсацію та житловий сертифікат один з батьків на своє ім'я з урахуванням частки у праві власності на знищене житло дитини?



Ні, таке нарахування компенсації та видача житлового сертифікату не буде відповідати законодавству. Компенсація нараховується та сертифікат видається на ім'я кожного співвласника, незалежно від того, що він є особою, яка не досягла 18-річного віку.



**П. 2-1 «Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна», затв. Постановою КМУ від 30.05.2023 р. № 600**

У разі, якщо власником або співвласником об'єкта нерухомого майна є недієздатна особа, особа з обмеженою дієздатністю або особа, яка не досягла 18 років, усі дії, пов'язані з поданням заяви про надання компенсації, відкриттям спеціального рахунка та розпорядженням коштами з нього, здійснюються **одним із законних представників від імені та в інтересах такої особи.**



**Ст. 8 ЗУ «Про компенсацію...»**

(4) Розмір компенсації за знищене житло визначається окремо для кожного отримувача та об'єкта, з урахуванням його загальної площі та вартості 1 кв. метра.

(5) Якщо знищене житло є у спільній власності, компенсація розподіляється пропорційно до частки кожного співвласника; при спільній сумісній власності — вважається, що частки рівні.

(9) Житловий сертифікат може використати лише його власник або спадкоємець; передача третім особам заборонена.



Об'єктом знищення є домоволодіння, що складається з кількох житлових будинків, знаходиться у спільній частковій власності. Один будинок знищено, інший пошкоджено. Чи можливо отримати компенсацію як за знищене житло?



З технічної точки зору цей об'єкт є пошкодженим. Для отримання компенсації як за знищений, об'єкт мав би бути поділений на окремі ОНМ



**Що робити, якщо заброньовано кошти лише тим, співвласникам знищеного житла, які мають пріоритетний статус як внутрішньо переміщені особи відповідно до критеріїв, визначених Кабінетом Міністрів України?**



*Кожен з таких співвласників може окремо реалізувати свій житловий сертифікат і купити самостійно житло чи частку в праві власності на нього або дочекатися бронювання усім співвласникам одночасно. Звертаємо увагу, що повторне бронювання коштів співвласникам знищеного житла, які мають пріоритетний статус у зв'язку з наявністю статусу внутрішньо переміщеної особи відповідно до критеріїв, визначених Кабінетом Міністрів України, відбувається оперативно (позачергово) і такі співвласники зможуть в подальшому разом з іншими співвласниками реалізувати свої права за житловим сертифікатом.*



**Чи можливо реалізувати право на компенсацію власників/співвласників знищеного житла, визнаних безвісно відсутніми, а також тих, які зникли безвісти за особливих обставин?**



*На жаль, законодавство не містить механізмів реалізації права на компенсацію власників/співвласників знищеного житла, визнаних безвісно відсутніми, а також тих, які зникли безвісти за особливих обставин.*

*На разі реалізація цього права можлива за наявності довіреності від імені особи, зниклої безвісти за особливих обставин, на представлення інтересів з цих питань, виданої завчасно. В деяких випадках, залежно від ситуації, потрібна завчасно підготовлена заява про надання згоди другому з подружжя на вчинення дій пов'язаних з припиненням прав на знищене майно, на купівлю нового житла.*

*Нотаріальна палата України напрацьовує пропозиції щодо відповідних змін до законодавства з метою вирішення цього питання.*



**Чи можна провести державну реєстрацію припинення права власності на частку в праві спільної власності на знищене майно?**



*Позиція Міністерства юстиції України викладена в листі № 55410/46081-9-24/8.4.4 від 10.04.2024. Повний текст за посиланням: <https://minjust.gov.ua/files/general/2024/04/12/20240412152706-69.pdf>*



## Чи можна придбати частку в праві спільної власності на житло за рахунок житлового сертифіката?

*Так, це прямо передбачено Законом.*

Стаття 1 Закону України «Про компенсацію...»

3) житловий сертифікат на придбання об'єкта житлової нерухомості (далі - житловий сертифікат) - 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;



## Чи перешкоджає заборона відчуження, накладена під час укладення договору щодо купівлі частки в праві власності на житло за рахунок житлового сертифіката, придбати іншу частку в праві власності на це житло?

*Ні, заборона ця не перешкоджатиме, оскільки стосується вже придбаної за рахунок житлового сертифікату частки та не обмежує прав інших продавців щодо розпорядження належними їм частками в праві власності на це житло.*



## На що звернути увагу, якщо продавець житла за договором з використанням житлового сертифіката іноземець чи представник за довіреністю?

*Звертаємо увагу нотаріусів на ризик виникнення проблемних аспектів під час розрахунків у разі відмінності реквізитів документів, на підставі яких відкрито рахунки, та реквізитів документів, зазначених під час реєстрації в РПЗМ. А також на особливості реєстрації в РПЗМ у разі, якщо продавець є власником паспорта іноземної держави. В таких випадках варто пересвідчитися, що рахунок в банку відкрито за даними РНОКПП, в РПЗМ зазначити РНОКПП та замість паспорта іноземця зазначити нулі.*



## Що робити, якщо в житловому сертифікаті допущена помилка в даті народження власника?

Для виправлення помилки у даті народження або інших персональних даних отримувача сертифіката його власнику необхідно підготувати офіційне звернення, дотримуючись таких кроків:

1. Сформуйте пакет документів:

- супровідний лист (шаблон додається:

<https://docs.google.com/document/d/1dYihNJ88AXQDGGPyQBAAeR1fgfgMW8unKapnMi1K94k/edit?tab=t.>);

- витяг із реєстру за відповідним сертифікатом;
- копія паспорта отримувача (1–2 сторінки);
- копія ідентифікаційного коду (РНОКПП).

2. Надішліть документи на електронну адресу: [inbox@diia.gov.ua](mailto:inbox@diia.gov.ua). У копію листа обов'язково додайте: [o.sysenko@thedigital.gov.ua](mailto:o.sysenko@thedigital.gov.ua)

3. Вимоги до формату та підпису:

- документи надсилаються в електронній формі;
- супровідний лист має бути підписано КЕП або вручну заявником та відсканований.



## Чи позбавляє права на отримання компенсації відчуження на підставі цивільно-правових договорів знищеного житла після його знищення?

Аналіз норм законодавства дає можливість прийти до висновку, що оскільки відповідно до Закону України «Про компенсацію...» право на компенсацію мають фізичні особи - громадяни України, житло яких пошкоджено/знищено, а також спадкоємці таких осіб, перехід права власності на таке житло після його знищення на підставі договору відчуження може бути підставою для відмови у наданні компенсації.

Державне підприємство «ДІА»  
03150, м. Київ, вул. Ділова, буд. 24  
[inbox@diia.gov.ua](mailto:inbox@diia.gov.ua)  
Копія: [o.sysenko@thedigital.gov.ua](mailto:o.sysenko@thedigital.gov.ua)  
ПІБ: \_\_\_\_\_  
Адреса проживання: \_\_\_\_\_  
Контактний телефон: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

Я, \_\_\_\_\_ (ПІБ), звертаюся до ДП «Дія» як до адміністратора Реєстру пошкодженого та знищеного майна з проханням усунути помилку, що унеможливило реалізацію мого житлового сертифіката №ЖС-\_\_\_\_\_

Під час перевірки сертифіката нотаріусом (або мною особисто) було виявлено, що в документі зазначено некоректні персональні дані, а саме:

\_\_\_\_\_ (вказати, наприклад, помилкову дату народження, ПІБ тощо). Ця помилка не дозволяє скористатися житловим сертифікатом.

На підставі роз'яснення Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України (вих. №22915/28/14-25 від 01.05.2025) прошу вжити необхідних заходів для виправлення даних та забезпечення можливості реалізації сертифіката, а саме придбання житла за програмою eВідновлення.

До звернення додаю:

1. Копія паспорта громадянина України;
2. Копія РНОКПП (ідентифікаційного коду);
3. Витяг про житловий сертифікат.

З повагою,  
\_\_\_\_\_/підпис/  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025р



**Чи можливе проведення державної реєстрації припинення права власності на знищене майно, яке належить на підставі договору довічного утримання, та на яке накладено заборону відчуження у зв'язку з цим?**



*Проведення державної реєстрації припинення права власності на знищене майно, яке належить власнику на підставі договору довічного утримання, та на яке накладено заборону відчуження у зв'язку з цим, не узгоджується з п. 6 ч. 1 ст. 24 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».*

Нотаріальна палата України напрацьовує пропозиції щодо відповідних змін до законодавства з метою вирішення цього питання, які в тому числі обумовлені необхідністю комплексної заміни предмету договору довічного утримання.



**Чи можливе проведення державної реєстрації припинення права власності на знищене майно, яке передано в іпотеку?**



*Так, виключно за наявності згоди іпотекодержателя (крім випадків, встановлених ЗУ "Про іпотеку") наявність обтяжень, зареєстрованих у зв'язку з перебуванням такого майна в іпотеці (заборона відчуження та іпотека), не є підставою для відмови.*



**Ст. 24 ЗУ “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”**

**п. 6 ч. 1:** відмова у державній реєстрації якщо наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, визначених цим Законом.

**п. 5 ч. 4:** відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у п. 6 ч. 1. цієї статті, не застосовується у разі: державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості за наявності згоди іпотекодержателя (крім випадків, встановлених Законом України "Про іпотеку") або контролюючого органу (для податкової застави), у тому числі на відчуження або передачу на іншому речовому праві, поділ, об'єднання нерухомого майна або виділ частки з такого майна - у разі якщо обтяженням є іпотека, заборона відчуження, накладена у зв'язку з укладенням іпотечного договору, або податкова застава.



**Що є предметом спадкування, якщо спадкодавець за життя отримав житловий сертифікат, але не встиг купити за його рахунок житло, однак право власності на знищене житло не припинив?**

*Спадкуванню підлягатимуть право власності на житло та право на компенсацію.*



### **ЗУ «ПРО КОМПЕНСАЦІЮ...»**

**Пп."б" п. 2 ч. 4 ст. 4:** комісія приймає рішення про наявність або відсутність у спадкодавця права на компенсацію за знищене майно протягом 30 днів з моменту отримання запиту від спадкоємця або нотаріуса.

**Пп."б" п. 2 ч. 4 ст. 3:** документи, що додаються до заяви

1. Власником подається копія документа про право власності (крім випадків, коли це право вже зареєстроване в Державному реєстрі прав);
2. Спадкоємцем подається копія свідоцтва про право на спадщину (якщо заяву подає особа з переліку у підпунктах "а" – "г" п. 1 ч. 1 ст. 2 ЗУ).

**Ч. 4 ст.6:** рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна отримувачу компенсації - спадкоємцю приймається після отримання свідоцтва про право на спадщину

**Ч. 1 ст. 12:** у разі смерті отримувача компенсації до спадкоємця (спадкоємців) переходить право на отримання компенсації за пошкоджений/знищений об'єкт нерухомого майна (у тому числі житловий сертифікат).



### **ЦК УКРАЇНИ**

**Ч. 1 ст. 1218:** до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

**Ч. 4 ст. 1230:** до спадкоємця переходить право на отримання компенсації, яку відповідно до закону міг би отримати спадкодавець за його життя.



**Чи можна реалізувати право на компенсацію, якщо спадкодавець за життя отримав житловий сертифікат, не встиг купити за нього житло і при цьому припинив право власності на знищене житло?**

*На жаль, на даний час реалізувати право на компенсацію за таких обставин неможливо.*

*Нотаріальна палата України напрацьовує пропозиції щодо відповідних змін до законодавства з метою вирішення цього питання.*