

Реалізація права на компенсацію власників знищеного житла

Питання-відповіді: узагальнення за результатом круглого столу

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

Відповідь: 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.

Нормативно-правове обґрунтування:

Пункт 2-1 «Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна», затверджено Постановою КМУ від 30 травня 2023 р. № 600

У разі коли власником об'єкта нерухомого майна є недієздатна особа, особа, дієздатність якої обмежена, або особа, яка не досягла 18-річного віку, подання заяви про надання компенсації здійснюється **одним з її законних представників**.

Відкриття поточного рахунка із спеціальним режимом використання та використання коштів з такого рахунка у випадку, передбаченому абзацом другим цього пункту, здійснюється законним представником від імені та в інтересах недієздатної особи, особи, дієздатність якої обмежена, або особи, яка не досягла 18-річного віку.

У разі коли недієздатна особа, особа, дієздатність якої обмежена, або особа, яка не досягла 18-річного віку, є співвласником об'єкта нерухомого майна, подання заяви на отримання компенсації або заперечень щодо отримання компенсації **іншим співвласником в її інтересах**, здійснюється одним з її законних представників.

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

...

4. Розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначається **щодо кожного отримувача компенсації** та кожного знищеного об'єкта нерухомого майна окремо, виходячи із загальної площі знищеного об'єкта нерухомого майна та вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна.

5. Розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, який перебуває у спільній власності двох та більше отримувачів компенсації, **визначається пропорційно до розміру частки, яка належить відповідному співвласнику**.

Для цілей цього Закону співвласники знищеного об'єкта нерухомого майна, що перебуває у спільній сумісній власності, **вважаються власниками рівних часток...**

9. Житловий сертифікат може бути використаний лише його власником або його спадкоємцем та не може бути відчужений третім особам.

Питання: 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?

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

Питання: 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?

Відповідь: 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.

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

Відповідь: 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.

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

Відповідь: 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>

Питання: Чи можна придбати частку в праві спільної власності на житло за рахунок житлового сертифіката:

Відповідь: Так, це прямо передбачено Законом.

Нормативно-правове обґрунтування:

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;

Питання: 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?

Відповідь: 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.

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

Відповідь: Для виправлення помилки у даті народження або інших персональних даних отримувача сертифіката 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)

Зверніть увагу: Лист повинен надсилати безпосередньо власник сертифіката.

2. Надішліть документи на електронну адресу: inbox@diia.gov.ua

У копію листа обов'язково додайте: 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.

Якщо гроші вже заброньовано та залишилося мало часу до спливу 30 денного строку бронювання ідентифікувати власника за іншими даними або отримати відповідь Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації (далі - Комісія) щодо підтвердження допущеної помилки.

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

Відповідь: 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 зазначати нулі.

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

Відповідь: 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.

Питання: 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?

Відповідь: 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 пунктом 6 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Нормативно-правове обґрунтування:

Стаття 24 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”:

Відмова в державній реєстрації прав

1. Підстави для відмови в державній реєстрації прав:

.....

б) наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, визначених цим Законом;

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.

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

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

Нормативно-правове обґрунтування:

Стаття 24 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень":

Відмова в державній реєстрації прав

1. Підстави для відмови в державній реєстрації прав:

.....

б) наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, визначених цим Законом;

.....

4. Відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у пункті 6 частини першої цієї статті, **не застосовується у разі:**

5) 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.**

Питання: 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?

Відповідь: Спадкуванню підлягатимуть право власності на житло та право на компенсацію.

Нормативно-правове обґрунтування:

Стаття 4 Закону України «Про компенсацію...»:

4. Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації:

2) здійснює розгляд питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, у тому числі:

б) приймає рішення про наявність/відсутність у спадкодавця правових підстав для отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, яке надається протягом 30

календарних днів з дня отримання запиту від спадкоємця або нотаріуса, який завів спадкову справу;

підпункт “б” пункту 2 частини 4 статті 3 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**”

7. До заяви про надання компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна додаються:

1) щодо знищеного об’єкта нерухомого майна, визначеного підпунктом "а" пункту 4 частини першої статті 1 цього Закону, у разі якщо отримувачем компенсації є власник об’єкта нерухомого майна, - **копія документа, що підтверджує право власності на об’єкт нерухомого майна (крім випадків, якщо право власності на відповідний об’єкт нерухомого майна зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно);**

5) копія свідоцтва про право на спадщину щодо компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна - у разі подання заяви спадкоємцем особи, визначеної підпунктами "а"-“г” пункту 1 частини першої статті 2 цього Закону;

Стаття 6 Закону України «Про компенсацію...»:

4. Рішення про надання компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна отримувачу компенсації - спадкоємцю приймається після отримання свідоцтва про право на спадщину.

Стаття 12 Закону України «Про компенсацію...»:

Спадкування права на отримання компенсації за пошкоджений/знищений об’єкт нерухомого майна

1. 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).

Цивільний кодекс України

Стаття 1218. Склад спадщини

1. До складу спадщини входять усі права та обов’язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

Стаття 1230. Спадкування права на відшкодування збитків, моральної шкоди, сплату неустойки, отримання компенсації {Назва статті 1230 в редакції Закону [№ 2923-IX від 23.02.2023](#)}

.....

4. До спадкоємця переходить право на отримання компенсації, яку відповідно до закону міг би отримати спадкодавець за його життя. {Статтю 1230 доповнено частиною четвертою згідно із Законом [№ 2923-IX від 23.02.2023](#)}

Питання: 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?

Відповідь: 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.