



**НОТАРІАЛЬНА
ПАЛАТА УКРАЇНИ**
NOTARY CHAMBER OF UKRAINE

Нотаріальна палата України (НПУ)

Юридична адреса:

вул. Антоновича, 7а, м. Київ, 01007, Україна

Адреса для листування:

вул. Хрещатик, 6, оф. 5а, м. Київ, 01001, Україна

Код ЄДРПОУ 38684025

№ 35/8 « ПЗ » серпня 2025р.

**Міністерство розвитку
громад та
територій України**

**Заступниця Міністра
Козловська Н.В.**

Шановна Наталіє Вікторівно!

Нотаріальна палата України (далі- НПУ), користуючись нагодою висловлює Вам свою глибоку повагу і повідомляє про свої пропозиції та зауваження за результатом опрацювання проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання допомоги для придбання об'єкта житлової нерухомості внутрішньо переміщеним особам з тимчасово окупованих територій» (далі – проект акта), який надійшов на адресу НПУ 08 серпня 2025 року.

Насамперед, НПУ вдячна за долучення до роботи над проектом акта, особливо з огляду на суспільну необхідність і підтримує в цілому Міністерство розвитку громад та територій України в його прагненні розробити дієвий механізм надання допомоги для придбання об'єкта житлової нерухомості внутрішньо переміщеним особам з тимчасово окупованих російською федерацією територій, який закладений в розробленому проекті акта.

За результатами опрацювання наводимо певні питання, які на наш погляд можуть викликати проблему у правозастосовчій практиці і потребують доопрацювання.

1. У пункті 26 проекту акта закріплено норму згідно якої договір про придбання житла з використанням житлового ваучера (далі - договір про придбання житла) підлягає нотаріальному посвідченню.

При цьому, проєкт акта передбачає, що житловий ваучер може бути спрямований на 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 тому числі на сплату першого внеску/погашення платежу за іпотечним кредитом).

З огляду на це, для уникнення різночитання та довільного тлумачення, норма пункту 26 проєкту акта потребує уточнення, а саме вказати, що *«окрім договору придбання житла, нотаріальному посвідченню підлягає в тому числі іпотечний договір та договір про внесення змін до іпотечного договору з використанням житлового ваучера»*.

2. Відповідно до пункту 15 запропонованого Порядку допомога надається один раз в розрахунку на одну особу / уповноваженого члена сім'ї у сумі 2 млн грн шляхом надання житлового ваучера, який містить основні відомості про допомогу та може бути використаний для: 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) (далі - житло); сплати першого внеску за іпотечним кредитом; погашення платежу за іпотечним кредитом.

У зв'язку з цим, для реалізації можливості використання житлового ваучера для погашення платежу за іпотечним кредитом необхідно в проєкті акта *передбачити механізм внесення змін до укладених іпотечних договорів з доповненням їх умовами, які дозволять здійснювати платежі за основним зобов'язанням з використанням житлового сертифікату*.

3. Проєкт акта просимо також доповнити новим пунктом про накладення нотаріусом заборони на відчуження житла, яке є предметом іпотечного договору, що забезпечує іпотечний кредит та за яким перший внесок сплачується за рахунок житлового ваучера.

4. Для реалізації вказаного проєкту акта існує необхідність внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та до статті 5 Закону України «Про іпотеку» (*щодо можливості передання такого об'єкта в іпотеку та заборони наступної іпотеки*).

Без внесення цих змін придбання житла за рахунок іпотечного кредиту з використанням житлового ваучера буде неможливим, наявність зареєстрованої заборони відчуження буде підставою для відмови в державній реєстрації іпотеки.

5. Уточнення потребують також норми щодо надання допомоги членам сім'ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України, визначених частиною першою статтею 101 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», які перебували на обліку внутрішньо переміщених осіб і були переміщені з тимчасово окупованих територій.

Відтак, необхідно врегулювати на рівні законодавства низку питань, а саме: *яким чином будуть розподілятися частки у праві власності між ними; чи поширюється на таку допомогу режим спільної сумісної власності подружжя; передбачити перелік щодо наявності усіх членів сім'ї в житловому ваучері та дієвий механізм врегулювання ситуацій, якщо на момент посвідчення договору цей перелік зміниться.*

6. Врегулювати питання щодо спадкування допомоги для придбання об'єкта житлової нерухомості внутрішньо переміщеними особам з тимчасово окупованих територій, в тому числі питання визначення моменту, з якого така допомога включається до складу спадкової маси, і, який механізм переоформлення житлового ваучера спадкоємцями.

7. Щоб уникнути плутанини, необхідно впорядкувати термінологію, оскільки в пунктах Порядку вживаються різні терміни: «об'єкт житлової нерухомості», «житлові об'єкти», «жилі приміщення», «житлові приміщення», «житло» (зокрема, пп.3,4,5 п. 5 Порядку)

В п. 2 Порядку (термінологія) значення терміну «об'єкт житлової нерухомості» доповнити *майбутніми об'єктами нерухомості, блокованими житловими будинками (прим. блокований – садибного типу, заблокований – квартирною типу).*

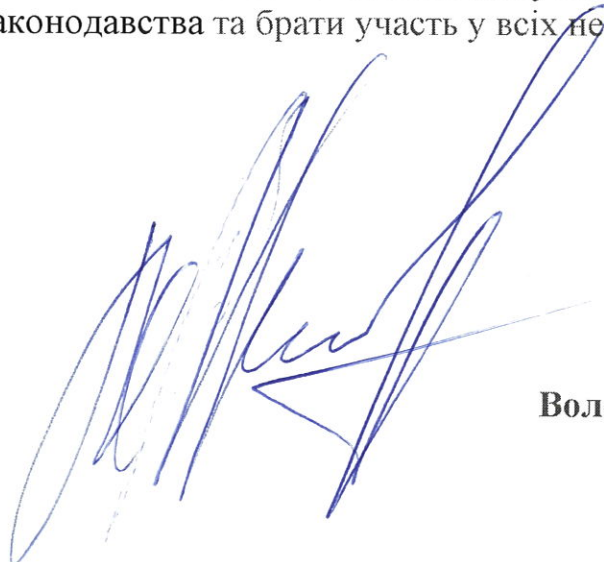
В п. 2 Порядку (термінологія) значення терміну «члени сім'ї» потребує доопрацювання та уточнення – визначення «один із подружжя, який *не одружився вдруге*» недосконале та виключає з переліку осіб, які можуть отримати компенсацію того з подружжя, для яких шлюб із захисником є другим, а не першим шлюбом.

Сподіваємося на розуміння!

Зі свого боку НПУ висловлює готовність долучатися до роботи по вдосконаленню законодавства та брати участь у всіх необхідних для цього заходах.

З повагою

Президент



Володимир Марченко