



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

КОМІСІЯ З ПИТАНЬ СПІВРОБІТНИЦТВА З ОРГАНАМИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

КОМІСІЯ З ПИТАНЬ АНАЛІТИЧНО-МЕТОДИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОТАРІАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Інформаційний лист №19/2025

ЩОДО ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ З ВИКОРИСТАННЯМ ЖИТЛОВИХ ВАУЧЕРІВ

1. Основа нормативно-правового регулювання та набрання чинності

22 вересня 2025 року Кабінетом Міністрів України прийнято Постанову № 1176 «Про затвердження Порядку надання допомоги для вирішення житлового питання окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб, що проживали на тимчасово окупованій території, та внесення змін до Порядку ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» (далі – Постанова № 1176), яка опублікована в газеті «Урядовий кур'єр» 24.09.2025 № 195. **Постанова № 1176 набрала чинності через два місяці з дня її опублікування, тобто 24 листопада 2025 року.**

Слід звернути увагу, що механізм надання вказаної у Постанові № 1176 допомоги є новим і на нього **НЕ поширюється дія** 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» від 23 лютого 2023 року № 2923-ІХ.

Постановою №1176:

1. Затверджено Порядок надання допомоги для вирішення житлового питання окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб, що проживали на тимчасово окупованій території (далі – Порядок надання допомоги або Порядок 1176);
2. Внесено зміни до Порядку ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 р. № 624 “Деякі питання забезпечення функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України” (Офіційний вісник України, 2023 р., № 61, ст. 3437; 2024 р., № 36, ст. 2270; 2025 р., № 30, ст. 2025).

2. Предмет правового регулювання

Порядок надання допомоги визначає механізм надання допомоги для вирішення житлового питання окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб, що проживали на тимчасово окупованій території (далі - допомога).

Порядок 1176 передбачає введення такого нового інструмента як «житловий ваучер».

Згідно пункту 2 Порядку 1176 **житловий ваучер** – це спеціальний платіжний документ певного номіналу в електронній формі, що формується і зберігається в Державному реєстрі майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна), який 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 (у тому числі на сплату першого внеску/ погашення платежу за іпотечним кредитом).

Таким чином, **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;

- сплату першого внеску за іпотечним кредитом;
- погашення платежу за іпотечним кредитом.

3. Суб'єкти отримання допомоги

Отримувачами допомоги згідно Порядку 1176 є:

фізичні особи - громадяни України, які перебувають на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб та перемістилися з тимчасово окупованих Російською Федерацією територій, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, для яких не визначено дати завершення тимчасової окупації, та належать до однієї із таких категорій:

- учасники бойових дій, визначені пунктами 19-25 частини першої статті 6 Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”;
- особи з інвалідністю внаслідок війни, визначені пунктами 11-16 частини другої статті 7 Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”.

Отримувачами допомоги не можуть бути особи:

- 1) до яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи відповідно до Закону України “Про санкції”;
- 2) які мають судимість за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I “Кримінальні правопорушення проти основ національної безпеки України” та розділом XX “Кримінальні правопорушення проти миру, безпеки людства та міжнародного правопорядку” Особливої частини Кримінального кодексу України;
- 3) **якщо вони та члени їх сім'ї** мають у власності об'єкти житлової нерухомості (крім об'єктів житлової нерухомості, кредити на придбання яких забезпечені іпотекою, не погашені);
- 4) **якщо вони та члени їх сім'ї** отримали грошову компенсацію за належне для отримання жиле приміщення;
- 5) **якщо вони та члени їх сім'ї** забезпечені житловими приміщеннями для постійного проживання органами державної влади протягом періоду перебування на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб;

б) якщо вони та члени їх сім'ї подали заяву про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна та/або яким затверджено рішення про надання такої компенсації.

До об'єктів житлової нерухомості отримувача допомоги та членів їх сімей, зазначених у підпунктах 3-6 цього пункту, не належать об'єкти житлової нерухомості, які розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, для яких не визначена дата завершення бойових дій (припинення можливості бойових дій) або тимчасової окупації.

До членів сім'ї отримувача допомоги в розумінні Порядку 1176 належать один із подружжя та діти до досягнення ними повноліття.

Згідно із пунктом 16 Порядку 1176 житловий ваучер може бути використаний лише його власником та не може бути відчужений третім особам.

1. Об'єкти, на придбання яких може спрямовуватися фінансування з житлових ваучерів

У відповідності до пункту 2 Порядку 1176 до об'єктів житлової нерухомості, на які можна спрямовувати кошти з житлових ваучерів, належить квартира, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок (зокрема квартира, інше житлове приміщення, будинок, що буде споруджено у майбутньому), земельна ділянка, на якій розташовано такий об'єкт, частка у праві власності на таке майно.

На яких територіях не можна купувати об'єкти житлової нерухомості:

Нотаріус перевіряє, щоб територія, на якій розміщено об'єкт житлової нерухомості, що придбавається з використанням житлового ваучера, не була включена до територій активних бойових дій, територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територій України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, для яких на дату подання звернення не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації (п. 27 Порядку 1176).

2. Строк дії житлового ваучера, сума допомоги, механізм руху коштів програми.

Строк дії житлового ваучера становить **п'ять років** із дня формування в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна (пункт 14 Порядку 1176).

Допомога відповідно до пункту 16 Порядку 1176 надається один раз в розрахунку на одного отримувача допомоги, визначеного [пунктом 4](#) цього Порядку, у сумі **2 млн. гривень** шляхом надання житлового ваучера.

Виконавцем програми для надання допомоги окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб, що проживали на тимчасово окупованій території, є АТ “Укрпошта”.

Виплати допомоги надаються їй отримувачам **через АТ “Ощадбанк”**, в якому виконавець програми **відкриває рахунок**, на який головний розпорядник бюджетних коштів перераховує кошти виконавцю програми.

Головний розпорядник бюджетних коштів перераховує кошти виконавцю програми **на відкритий ним рахунок** в АТ “Ощадбанк”, **призначений виключно для виплат допомоги** внутрішньо переміщеним особам, що проживали на тимчасово окупованій території, з використанням житлового ваучера.

3. Строк резервування коштів

Підтвердження можливості фінансування житлового ваучера є дійсним протягом **60 календарних днів** із дня прийняття рішення про надання отримувачу допомоги такого підтвердження. На зазначений період грошові кошти в розмірі допомоги, що визначені у відповідному житловому ваучері, резервуються.

Після закінчення строку, визначеного в абзаці першому цього пункту, у разі, коли **отримувач допомоги не виконав подальших дій**, відповідно до вимог цього Порядку вважається, що **звернення про фінансування житлового ваучера відкликано**. При цьому отримувач допомоги **може повторно подати до виконавця програми звернення про фінансування**.

4. Вартість об'єкта нерухомого майна

Під час визначення вартості об'єкта житлової нерухомості, який придбавається з використанням житлового ваучера, або у випадку сплати першого внеску/погашення платежу за наявним іпотечним

кредитом не враховуються витрати, пов'язані із сплатою встановлених законодавством податків та обов'язкових платежів.

У разі коли вартість об'єкта житлової нерухомості, фінансування придбання (інвестування/фінансування будівництва) якого здійснюється з використанням житлового ваучера, або сума першого внеску/погашення платежу за наявним іпотечним кредитом є нижчою за грошову суму, зазначену у житловому ваучері, **відомості щодо цієї різниці вносяться нотаріусом до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.**

У разі коли вартість об'єкта житлової нерухомості, фінансування придбання (інвестування/фінансування будівництва) або сума першого внеску/погашення платежу за наявним іпотечним кредитом, що здійснюється з використанням житлового ваучера, є вищою за грошову суму, зазначену в житловому ваучері, **оплата різниці, що перевищує розмір грошової суми, зазначеної у житловому ваучері, здійснюється отримувачем допомоги самостійно за власний рахунок та/або за рахунок залучення кредитних коштів.**

Допомога не може бути спрямована на оплату:

- за проведення оцінки нерухомого майна,
- за вчинення нотаріальних дій,
- адміністративного збору за проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень,
- інших обов'язкових податків, зборів та платежів.

Вартість нерухомого майна, визначена у звіті про оцінку майна, зазначається в договорі про придбання об'єкта житлової нерухомості з використанням житлового ваучера.

5. Оцінка об'єкта нерухомого майна

Оцінка нерухомого майна здійснюється відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та проводиться до укладення договору про придбання об'єкта житлової нерухомості.

Таким чином, Порядок 1176 не містить додаткових вимог звіту про оцінку, крім його відповідності Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", у тому числі відсутні вимоги щодо проведення оцінки для державних програм тощо.

10. Щодо банку, в якому має бути відкритий рахунок

Додаток до Порядку 1176 містить текст Договору про відступлення державі права вимоги до Російської Федерації щодо відшкодування шкоди, завданої у зв'язку із внутрішнім переміщенням з тимчасово окупованих територій, в обсязі отриманої допомоги для вирішення житлового питання окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб, що проживали на тимчасово окупованій території. Пунктом 7 вказаного Договору передбачено, що право вимоги за цим договором переходить від отримувача до держави в день зарахування грошових коштів на поточний рахунок *кредитора за іпотечним кредитом* або *на відкритий у державному банку поточний рахунок продавця* об'єкта житлової нерухомості.

Таким чином, грошові кошти з житлового ваучера перераховуються на:

- *відкритий у державному банку поточний рахунок продавця* об'єкта житлової нерухомості;
- а у випадку погашення кредиту – на рахунок *кредитора за іпотечним кредитом*.

6. Особливості та види нотаріальних дій при реалізації програми допомоги

Види договорів:

- договір про придбання об'єкта житлової нерухомості з використанням житлового ваучера (далі - договір про придбання об'єкта житлової нерухомості);
- іпотечний договір;
- договір про внесення змін до іпотечного договору з використанням житлового ваучера.

У договорі про придбання об'єкта житлової нерухомості зазначаються умови щодо:

1. Накладення заборони відчуження об'єкта житлової нерухомості,

що придбавається з використанням житлового ваучера, **строком на п'ять років**. У разі звернення стягнення на об'єкт житлової нерухомості, земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт, придбані (у тому числі проінвестовані/профінансовані) з використанням житлового ваучера, до закінчення п'ятирічного строку нотаріус достроково знімає заборону відчуження та проводить державну реєстрацію припинення відповідного обтяження;

2. Перерахування коштів допомоги на поточний рахунок

продавця об'єкта житлової нерухомості або кредитора за іпотечним кредитом виконавцем програми протягом п'яти робочих днів з дня внесення даних про договір нотаріусом до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

У договорах про внесення змін до іпотечного та кредитного договору з використанням житлового ваучера зазначаються умови щодо перерахування коштів допомоги на поточний рахунок кредитора за іпотечним кредитом виконавцем програми протягом п'яти робочих днів з дня внесення даних про договори нотаріусом до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

3. Відомості про житловий ваучер

Договір про придбання об'єкта житлової нерухомості має містити відомості про житловий ваучер.

Нотаріус одночасно з посвідченням договору про придбання об'єкта житлової нерухомості:

1) накладає заборону відчуження об'єкта житлової нерухомості, що придбавається з використанням житлового ваучера, строком на п'ять років;

2) вносить необхідні відомості в Реєстр пошкодженого та знищеного майна.

Звертаємо увагу, що при використанні допомоги для погашення існуючого кредиту і посвідчення у зв'язку з цим договору про внесення змін до іпотечного договору, накладення заборони не передбачено.

У відповідності до підпунктів 7.2., 7.3. пункту 7 глави 1 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 договір про зміну договору підписується сторонами і посвідчується нотаріусом. На всіх наданих нотаріусу примірниках основного договору проставляється відмітка про його зміну, у якій зазначаються номер за реєстром та дата посвідчення договору про зміну, проставляється нотаріусом підпис і скріплюється його печаткою. Якщо нотаріус, який посвідчив договір, позбавлений можливості посвідчити договір про його зміну (у разі смерті, заміщення нотаріуса, у разі неможливості виконання ним своїх обов'язків, припинення нотаріусом діяльності, передачі документів до державного нотаріального архіву або з будь-яких інших причин), договір про зміну договору **може бути посвідчений іншим нотаріусом**. При цьому таким нотаріусом

складається додатковий примірник договору, який направляється ним за місцем зберігання договору, що змінюється.

7. Щодо використання допомоги на придбання об'єкта, що буде споруджений в майбутньому, або інвестування/ фінансування його будівництва

У разі коли договір про придбання об'єкта нерухомого майна стосується об'єкта, що буде споруджений в майбутньому, або інвестування/ фінансування його будівництва, нотаріус перевіряє:

- наявність відкритих проваджень у справі про банкрутство (неплатоспроможність) стосовно замовника будівництва;
- відсутність в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань судового рішення про визнання юридичної особи банкрутом та відкриття ліквідаційної процедури;
- відсутність факту перебування замовника будівництва у стані припинення шляхом ліквідації;
- наявність у замовника будівництва права на виконання будівельних робіт щодо відповідного об'єкта.

Такі договори нотаріально посвідчуються з урахуванням особливостей та необхідних перевірок, передбачених Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 року № 2518-ІХ.

Застереження

Звертаємо увагу, що нині діюча редакція статті 24 Закону України **“Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”** в пункті 6 частини 1 передбачає відмову в державній реєстрації прав при наявності зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, визначених цим Законом.

Враховуючи вищевикладене, з метою дотримання безспірності при посвідченні іпотечних договорів при придбанні об'єктів житлової нерухомості з використанням житлового ваучера і необхідності залучення кредитних коштів, **необхідне внесення відповідних змін до частини 4 статті 24 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” (яка містить виключення за наявності яких відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у [пункті 6](#) частини першої цієї статті, не застосовується), а**

також відповідних змін до Закону України «Про іпотеку», оскільки наявна заборона буде перешкоджати посвідченню іпотечного договору та є підставою для відмови в державній реєстрації обтяження (іпотеки).

Алгоритм дій нотаріусів при посвідченні договорів з житловими ваучерами буде розроблений додатково після запуску необхідного функціоналу в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна.

24 листопада 2025 року

Комісія НПУ з питань співробітництва з органами державної влади та самоврядування

Комісія НПУ з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності