



**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

№ 3015 «СА» *Сервіс АБ*

**Віцепрем'єр-міністру з відновлення
України – Міністру розвитку громад
та територій України
Олексію КУЛЕБІ**

Шановний Олексію Володимировичу!

Нотаріальна палата України (далі – НПУ) як єдиний представницький орган професійного самоврядування нотаріусів України висловлює Вам свою повагу та звертається з цим листом з приводу встановлення єдиної практики використання в Україні житлових сертифікатів та житлових ваучерів.

У зв'язку з військовою агресією російської федерації в Україні запроваджений механізм надання громадянам компенсації та допомоги за пошкодження та знищення житла із застосуванням житлових сертифікатів і ваучерів.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» неподільний об'єкт незавершеного будівництва - об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта відсутні майбутні об'єкти нерухомості (пункт 7 частина 1).

У свою чергу подільний об'єкт незавершеного будівництва - об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта прокатою

документацією на будівництво передбачено не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості (пункт 7 частина 1)

Відповідно до підпункту 3 статті 1 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» житловий сертифікат на придбання об'єкта житлової нерухомості (далі - житловий сертифікат) - це електронний документ, що підтверджує гарантії держави щодо забезпечення фінансування придбання 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) в обсязі, що дорівнює грошовій сумі, зазначеній у такому документі.

Порядок надання допомоги для вирішення житлового питання окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб шляхом використання житлових ваучерів визначено Постановою Кабінету Міністрів України № 1176 від 22.09.2025 «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 – Порядок 1176).

Відповідно до пункту 2 Порядку 1176 житловим ваучером є 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)

Об'єктами житлової нерухомості згідно пункту 2 Порядку 1176 є 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.

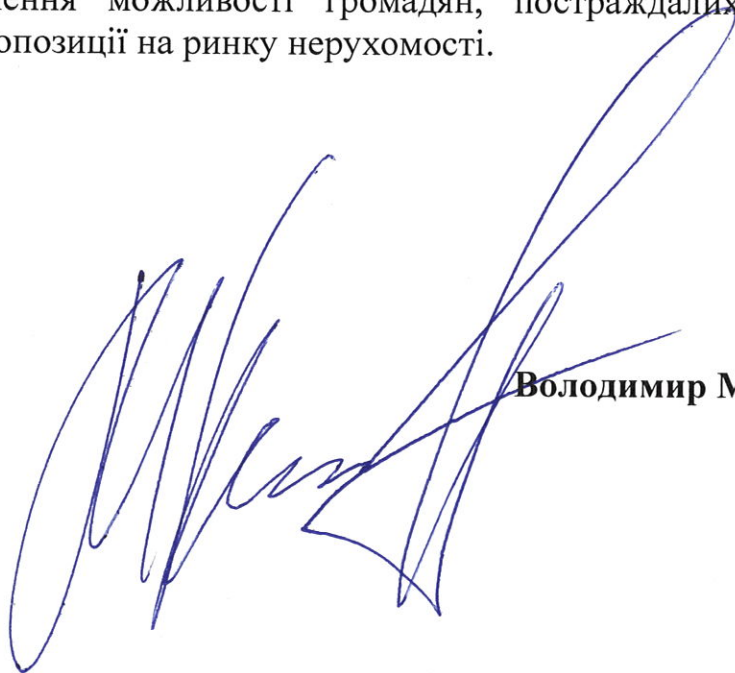
З огляду на викладене, можна зробити висновок, що як житлові ваучери так і житлові сертифікати можуть бути використані на фінансування придбання неподільних об'єктів незавершеного житлового будівництва, що будуть споруджені у майбутньому, за умови наявності державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва.

З метою встановлення єдиної практики використання житлових сертифікатів та житлових ваучерів на фінансування придбання неподільних об'єктів незавершеного житлового будівництва, просимо Міністерство розвитку громад та територій України, як регулятора вказаних державних програм, прийняти правову позицію Нотаріальної палати України про те, що житлові ваучери та житлові сертифікати можуть бути використані на фінансування придбання неподільних об'єктів незавершеного житлового будівництва, що будуть споруджені у майбутньому (за умови наявності державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва) та підтвердити вказану вище позицію щодо правомірності використання житлових сертифікатів та ваучерів з зазначеною метою.

Нотаріальна палата України вносить свої пропозиції з проблемних питань, які виникають на практиці задля ефективної реалізації державних програм, забезпечення можливості громадян, постраждалих від війни, придбати кращі пропозиції на ринку нерухомості.

З повагою

Президент НПУ



Володимир МАРЧЕНКО