В поточному році почалося активне придбання нового житла за рахунок житлових сертифікатів, як різновид компенсації за зруйноване житло внаслідок російської агресії.

Вже можна окреслити деякі узагальнення станом на 01 лютого 2024 року: понад 500 українців придбали нове житло за житловими сертифікатами. Кількість виданих сертифікатів: 2690, загальна сума сертифікатів - 4,7 млрд грн., середня сума сертифікату – 1,8 млн. грн.

Нове житло люди купували у Чернігівській, Харківськівській, Миколаївській, Сумській, Київській, Тернопільській, Львівській областях та у Києві. Бачимо також тенденцію у виборі житла в межах того регіону, де знаходилося знищене. Переважно люди обирають квартири на вторинному ринку нерухомості. Зростання показників свідчить, що державна програма компенсацій за знищене внаслідок російської агресії житло набирає обертів. Реалізує державну програму - Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури.

Проаналізувавши нормативно-правову базу, що регулює дане питання експерти Громадської організації «Всеукраїнська громадська організація» Хаусінг Юкрейн» розробили **ІНСТРУКЦІЮ для отримання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна, шляхом використання житлового сертифіката.**

* **Крок 1.**

**Подати інформаційне повідомлення про пошкоджене майно та заяву про отримання компенсації на отримання житлового сертифіката.**

Найшвидше – в мобільному застосунку Дія через розділ «єВідновлення», а також можливо у паперовій формі - через центр надання адміністративних послуг, орган соціального захисту населення або нотаріуса. Від Дії  інформація надійде до органу місцевого самоврядування (ОМС) громади, де розташовано зруйнований будинок. ОМС перевірить інформацію та складе акт про зруйноване житло. Він буде зафіксований в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна. Компенсаційна комісія здійснює розрахунки, якщо вони коректні та їх ніхто не оскаржив, людина отримує в Дії повідомлення про формування сертифіката.  Він буде чинним 5 років.  У документі вказано суму, яку  держава надає власнику на купівлю нового житла.

* ВАЖЛИВО: Розмір компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна розраховується Комісією за формулою, де передбачені максимальні розміри житла, що компенсуються, а саме: площа знищеного об’єкта нерухомого майна- не більше 150 кв. метрів для квартири та не більше 200 кв. метрів для будинку садибного типу, садового або дачного будинку;
* **Крок 2.**

**Припинення права власності на зруйноване майно.**

**Важливо:** Отримувач компенсації здійснює дії щодо державної реєстрації припинення права власності на знищений об’єкт нерухомого майна НЕ РАНІШЕ затвердження уповноваженим органом рішення Комісії про надання компенсації шляхом видачі житлового сертифіката і ДО дати нотаріального посвідчення договору про придбання житла з використанням житлового сертифіката.

На цьому етапі Вам допоможе державний реєстратор чи нотаріус, але варто врахувати, що законодавство не містить вимоги щодо проведення державної реєстрації припинення права власності нотаріусом, який посвідчує договір про придбання житла, та здійснювати таку державну реєстрацію може будь-який державний реєстратор з дотримання вимог щодо територіальності такої реєстраційної дії. Поряд з цим дані про припинення права власності на зруйноване житло, що знаходиться на території Автономної республіки Крим, Харківської, Донецької, Херсонської, Луганської, Миколаївській, Запоріжській областях може здійснити будь-який державний реєстратор.

Право власності припиняється у зв’язку з його знищенням.

* **Крок 3.**

**Пошук житла.**

Особа може придбати квартиру, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджене/споруджений в майбутньому, або інвестування/фінансування їх будівництва).

Обов'язкова вимога щодо розміщення житла, що придбавається, на території, яка не 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 Мінреінтеграції, для яких на дату подання звернення не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації. (пункт 55 Постанови КМУ №600). Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затверджений Наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України 22 грудня 2022 року № 309. Умовно кажучі житло повинно знаходитися в «відносно» безпечному регіоні України.

* **Крок 4.**

**Подання звернення про фінансування до АТ Укрпошта**

Після вибору житла, яке отримувач компенсації має намір придбати з використанням житлового сертифіката, отримувач компенсації подає до виконавця програми - АТ Укрпошта звернення про фінансування придбання житла у розмірі, визначеному в житловому сертифікаті, за вибором: через нотаріуса, центр надання адміністративних послуг, органи соціального захисту населення, засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія).

У зверненні про фінансування придбання житла зазначаються такі відомості:

відомості щодо житлового сертифіката/сертифікатів (номер та дата, сума компенсації);

інформація щодо засобів зв’язку з отримувачем компенсації (номер телефону, поштова адреса, електронна адреса);

відомості про отримувача компенсації, який подає звернення: прізвище, власне ім’я, по батькові (за наявності), реєстраційний номер облікової картки платника податків (крім фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, повідомили про це відповідному контролюючому органу та мають відмітку в паспорті про право здійснювати платежі за серією та номером паспорта).

АТ Укрпошта раз на п’ять днів (робочих) розглядає звернення про фінансування придбання житла в порядку черговості їх надходження, яка формується автоматично програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна, з урахуванням пріоритетного права на отримання компенсації.

Підтвердження можливості фінансування придбання житла з використанням житлового сертифіката є дійсним протягом 30 календарних днів з дня прийняття рішення про надання отримувачу компенсації такого підтвердження. На цей час грошові кошти в розмірі компенсації, що визначені у відповідному житловому сертифікаті, резервуються.

Після спливу вище зазначеного строку вважається, що звернення про фінансування придбання житла відкликано.

* **Крок 5.**

**Нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу житла.**

Нотаріус, перед нотаріальним посвідченням відповідного договору перевіряє наявність/відсутність державної реєстрації припинення права власності отримувача/отримувачів компенсації на знищений об’єкт нерухомого майна, за який нараховано компенсацію у вигляді житлового сертифіката.

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

наявність порушених проти замовника справ про банкрутство;

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.

Нотаріус перевіряє, щоб територія, на якій розміщено житло, що придбавається, 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](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1668-22#n15), затвердженого Мінреінтеграції, для яких на дату подання звернення не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації.

Продавцем замовляється оцінка нерухомого майна.

Законодавством України передбачені істотні умови даного договору.

Варто мати на увазі, що придбане за сертифікат житло не можна відчужувати протягом п’яти років. (нотаріусом накладається заборона відчуження)

Нотаріус вносить відомості в Реєстр пошкодженого та знищеного майна: реквізити підписаного договору про придбання житла, банківські реквізити продавця (продавців) для оплати, вартість житла за договором, суму для оплати за житловим сертифікатом, ім’я та прізвище продавця об’єкта нерухомого майна.

Щойно інформація про купівлю вами житла надійде до Реєстру пошкодженого та знищеного майна, Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури автоматично її побачить та в п'ятиденний термін здійснить оплату  продавцеві за вашим із ним договором.

Реєстрація права власності на житло в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно нотаріусом.

.