

Доступ до компенсації за зруйноване житло:

особливості та проблемні питання

Ольга ОНІЦУК, нотаріус, авторка та співзасновниця проекту «Поверни своє», керівниця програми «Правова безпека власності» Українського інституту майбутнього





Особливості реалізації державної програми “єВідновлення”

ДОСТУП ДО КОМПЕНСАЦІЇ МАЮТЬ ТІЛЬКИ ВЕРИФІКОВАНІ
ВЛАСНИКИ ЗРУЙНОВАНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Верифікація права власності – це, так би мовити, процедура підтвердження інформації про право власності на житло, яка міститься у паперових правовстановлювальних документах, відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП).

Сьогодні не всі українці, які володіють нерухомістю, можуть пройти автоматичну верифікацію: якщо право власності на житло виникло **до 2013 року** (тобто до моменту запуску в Україні ДРРП) і впродовж останніх 11 років його господар не проводив юридичних операцій з майном, то відповідні відомості в ДРРП відсутні. У випадку, коли житло було збудоване або придбане (подароване, успадковане тощо) **після 1 січня 2013 року**, то дані про право власності у ДРРП мають міститися.

Внесення відомостей до ДРРП офлайн:

алгоритм дій для власника



1

Звернутися до державного реєстратора або нотаріуса, подавши наступний пакет документів:

- паспорт;
- реєстраційний номер облікової картки платника податків;
- **правовстановлюючий документ** на нерухомість (наприклад, договір купівлі-продажу, свідоцтво про право власності, видане органом приватизації тощо).

Для уточнення інформації щодо права власності реєстратор або нотаріус сформує **письмовий запит до БТІ** та надасть його заявнику для особистого звернення.

2

Адресувати запит до БТІ, яке свого часу реєструвало правовстановлюючий документ. Протягом **30 днів** БТІ має надати відповідну довідку на паперовому носії.

3

Повторно звернутися з усім пакетом документів до реєстратора або нотаріуса для завершення процедури державної реєстрації речових прав.

!

Пам'ятайте: для внесення відомостей у ДРРП про право власності на житло, яке було зареєстровано до 2013 року, **виготовляти нові технічні паспорти** (за наявності старих) **не потрібно**. Таке правило діятиме в умовах воєнного стану та протягом одного року з дня його скасування.

* Існує спеціальний механізм державної реєстрації для випадків втрати, пошкодження чи псування правовстановлюючих документів (пункт 53 Порядку №1127).

Внесення відомостей до ДРРП онлайн:

алгоритм дій для власника

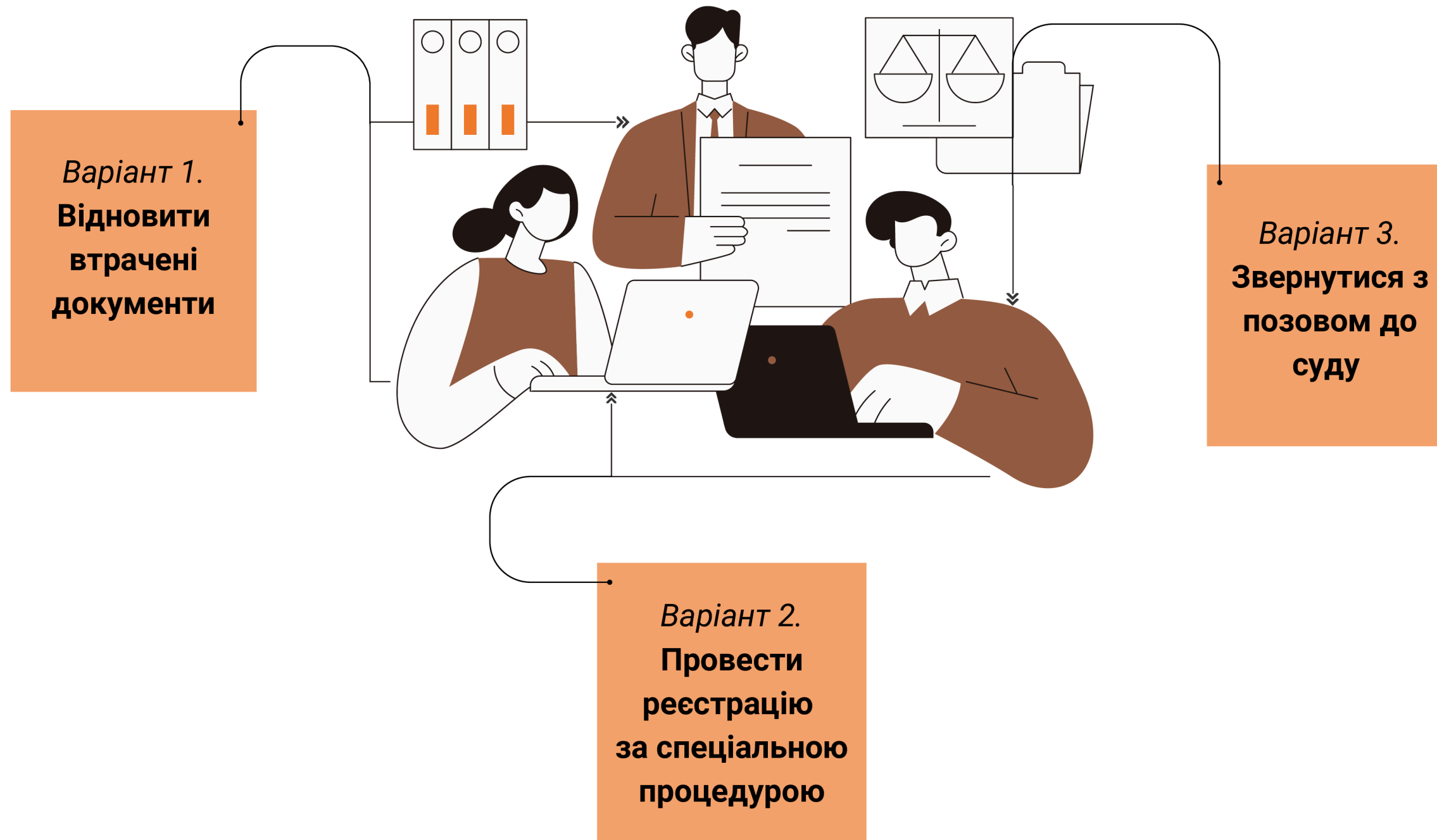


- 1** Зареєструватися або авторизуватися на порталі Дія.
- 2** Заповнити онлайн-форму.
- 3** Завантажити правовстановлюючі документи на житло у форматі PDF або JPEG.
- 4** Перевірити сформовану заяву та підписати її кваліфікованим електронним підписом.



В яких містах доступна:
Львівська, Тернопільська, Харківська,
Хмельницька, Чернігівська, Закарпатська,
Рівненська, Дніпропетровська, Полтавська,
Київська, Кіровоградська, Запорізька,
Чернівецька, Волинська, Черкаська, Сумська,
Вінницька, Одеська, Івано-Франківська,
Миколаївська та Житомирська області.

Як діяти в ситуації, коли дані про зруйновану оселю у ДРРП відсутні, а документи на житло втрачені?



Поширені види правовстановлювальних документів



ДОГОВІР:

купівлі-продажу,
дарування, міни
та інші



СУДОВЕ РІШЕННЯ

у справах про поділ
майна, визнання права
власності в порядку
спадкування тощо



СВІДОЦТВО:

про право на спадщину,
про право власності,
видане органом
приватизації та ін.

Як відновити втрачені документи на житло?



Усі види договорів, на підставі яких виникає право власності на нерухомість, підлягають нотаріальному посвідченню. Тож у разі їх втрати варто звернутися до нотаріуса, який посвідчував договір, та отримати дублікат. Дублікат договору матиме таку ж юридичну силу, як і оригінальний примірник!

Дублікати свідоцтва про право на спадщину та свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя також видають нотаріуси. Отримати дублікат свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації, та свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією у період до 1 січня 2013 року, можна у відповідному ЦНАПі.

Якщо рішення суду, на підставі якого виникло право власності на житло, було втрачено, потрібно звернутися із заявою до суду першої інстанції, де розглядалась відповідна справа, за повторною видачою судового рішення. За повторну видачу копії судового рішення необхідно сплатити судовий збір: вартість становить 0,003 прожиткового мінімуму для працездатних осіб за кожну сторінку рішення

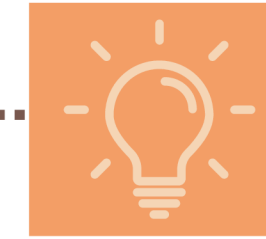
КЛЮЧОВА ПРОБЛЕМА: відсутність доступу до окремих архівів бюро технічної інвентаризації



На сьогодні у **нерівних умовах, порівняно з іншими**, залишаються власники нерухомого майна, державну реєстрацію права власності яких проведено з використанням паперових носіїв інформації БТІ, адже **через відсутність доступу до архівів БТІ** на окремих територіях, господарі житла, чиє право власності виникло до 2013 року та підтверджується виключно паперовими документами, **не можуть на їхній підставі внести відомості до ДРРП.**



Для вказаної категорії власників **єдиним способом верифікувати право власності** та отримати доступ до компенсації **залишається звернення до суду** в порядку статті 392 Цивільного кодексу України.



Вирішити цю проблему допоможе запровадження **спрощеного механізму державної реєстрації** прав власності на нерухоме майно, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, **без необхідності підтвердження такої реєстрації органом, який її здійснив.**

Відповідний **законопроект №11440**, розроблений на основі рекомендацій експертів ГО «Поверни своє», вже зареєстрований у парламенті.

Алгоритм верифікації власників зруйнованого житла шляхом внесення відомостей до ДРРП

реалії

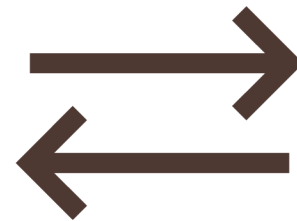
1 Звернення до реєстратора чи нотаріуса з належним чином оформленими документами, що підтверджують реєстрацію права власності на нерухомість до 2013 року.

2 За відсутності доступу до архіву БТІ та можливості перевірити відомості про реєстрацію в інших реєстрах суб'єкт реєстрації **відмовляє** у проведенні державної реєстрації речових прав на житло.

3 Подача **позову про визнання права власності до суду** в порядку статті 392 Цивільного кодексу України.

4 Повторне звернення до суб'єкта реєстрації для внесення відомостей до ДРРП на підставі судового рішення про визнання права власності на нерухоме майно.

5 Подача **заяви про надання компенсації** за зруйновану оселю в межах послуги «єВідновлення».



перспективи*

1 Звернення до реєстратора чи нотаріуса з належним чином оформленими документами, що підтверджують реєстрацію права власності на нерухомість **до 2013 року**.

2 За відсутності доступу до архіву БТІ (**якщо житло знаходиться у регіоні, який влючений до відповідного переліку територій**) та можливості перевірити відомості в інших реєстрах суб'єкт реєстрації **вносить відомості до ДРРП**.

!! Одночасно здійснюється державна реєстрація обтяження права власності на період дії воєнного стану + 1 рік з дня його скасування. На цей період власнику забороняється вчиняти будь-які правочини щодо нерухомості (**крім реєстрації припинення права власності у зв'язку зі знищенням майна**).

3 Подача **заяви про надання компенсації** за зруйновану оселю в межах послуги «єВідновлення».




*у разі ухвалення законопроекту №11440

Верифікація власника:

коли варто звертатися до суду?



За сукупності **3 обставин**.

-  ДРРП не містить відомостей про право власності на нерухомість.
-  Втрачені правовстановлюючі документи неможливо відновити.
-  Відсутність доступу до архіву БТІ, яке свого часу проводило реєстрацію права власності на житло, або фізичне знищення такого архіву.

Доступ до компенсації спадкоємців

варіативність рамкового Закону №2923-IX

1



Спадкування нерухомості

Спадкоємець власника знищеного житла отримує доступ до компенсації вже після оформлення спадщини на нерухомість і реєстрації речового право у ДРРП. Іншими словами, **звертається до комісії у статусі верифікованого власника оселі.**

2



Спадкування права на компенсацію

Заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна може бути подана спадкоємцем **до отримання свідоцтва про право на спадщину щодо компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.** «Компенсаційна» комісія приймає рішення про наявність/відсутність у спадкодавця правових підстав для отримання компенсації за знищений об'єкт, яке надається протягом 30 календарних днів з дня отримання запиту від спадкоємця або нотаріуса, який завів спадкову справу.


3





Спадкування житлового сертифіката


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).** Тобто чітко визначено статус спадкодавця — він є отримувачем компенсації: щонайменше особа за життя вже звернулася за отриманням компенсації до комісії.

Успадковується зруйнована нерухомість чи право на компенсацію, чи те й інше?

 Якщо власник зруйнованого під час війни житла помер і **за життя не встиг подати заяву в межах державної програми «єВідновлення»**, його спадкоємець/спадкоємці мають право на отримання компенсації.

 Оскільки компенсація як за зруйновану, так і за повністю знищену нерухомість сьогодні надається тільки верифікованим власникам, то для отримання доступу до державної програми «єВідновлення» передусім необхідно юридично оформити статус спадкоємця.

 Для цього потрібно звернутися до нотаріуса і прийняти спадщину. Після видачі свідоцтва про право на спадщину нотаріус має зареєструвати право власності на житло, яке раніше належало спадкодавцю, за новим власником-спадкоємцем.

 Тільки після цього законний спадкоємець у статусі підтвердженого власника зруйнованого житла зможе звернутися з заявою про надання компенсації.

DILEMMA



Чи можна успадкувати майно, яке було фізично знищено?

Це питання сьогодні вже не стоїть так гостро з огляду на цьогорічні зміни до положень статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

У вказаній нормі було прописано, що речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації, виникають, змінюються та **припиняються (!)** з моменту такої реєстрації.

Думку про те, що спадкоємці померлих власників зруйнованого житла можуть реалізувати своє право на компенсацію після того як отримують у нотаріуса свідоцтво про спадщину і зареєструють зруйновану оселю в ДРРП, поділяють не всі.

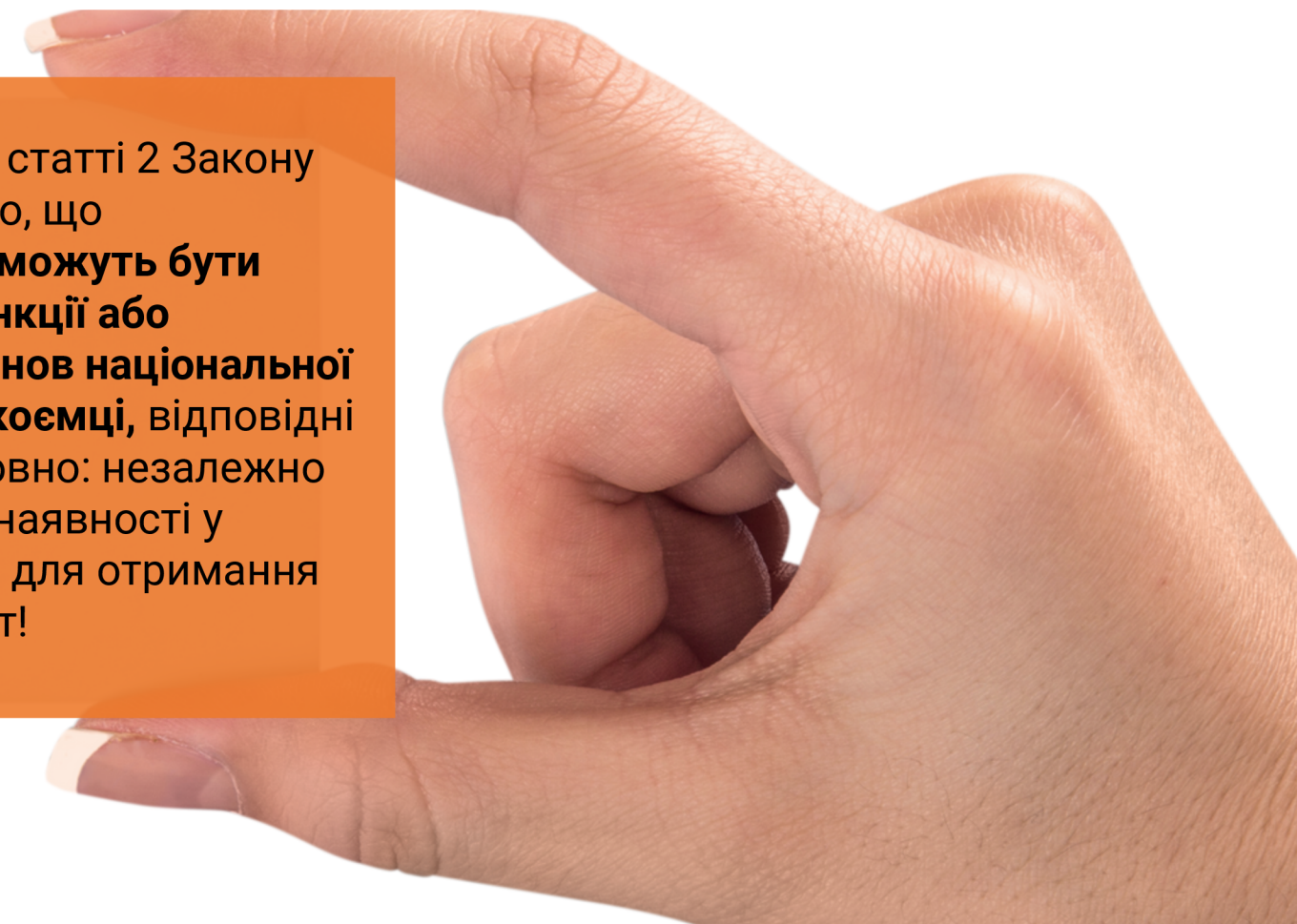
НЕОДНОЗНАЧНА ПРАКТИКА

➤ В окремих регіонах України почала формуватися досить неоднозначна практика. Деякі “компенсаційні” комісії просять спадкоємців подавати 2 свідоцтва: класичне свідоцтво – про право на спадщину на зруйновану нерухомість, а також свідоцтво про право на компенсацію, видачі якого має передувати рішення комісії про наявність/ відсутність у спадкодавця правових підстав для отримання компенсації за знищений об’єкт, що приймається у відповідь на запит від нотаріуса, який завів спадкову справу.

➤ За умови, що власник зруйнованого житла помер, за життя не встиг подати заяву на компенсацію і не припиняв право власності на майно, видача додаткового свідоцтва про право на компенсацію – це зайвий крок для спадкоємця-заявника, який покладає на нього додатковий фінансовий тягар і ускладнює доступ до компенсації.

! “Компенсаційні” комісії мають досліджувати ланцюжок переходу права власності, аби пересвідчитися, що заявник є власником знищеного під час війни житла або його спадкоємцем, а не особою, яка придбала вже зруйновану оселю фактично за безцінь з метою отримання відшкодування від держави.

Виконувати приписи частини 3 статті 2 Закону України 2923-ІХ стосовного того, що **отримувачами компенсації не можуть бути особи, до яких застосовано санкції або засуджені за злочини проти основ національної безпеки України, або їхні спадкоємці**, відповідні комісії на місцях мають безумовно: незалежно від надходження запиту щодо наявності у спадкодавця правових підстав для отримання компенсації за знищений об’єкт!



Реалізація успадкованого сертифіката:

завдання із зірочкою*

Умови

Власник зруйнованої оселі **звернувся** до компенсаційної комісії, **отримав** житловий сертифікат і за життя **припинив** право власності на знищене майно.

Нюанси реалізації

Компенсація за зруйновану нерухомість отримується, так би мовити, за принципом **єдиного онлайн-вікна**: особа звертається до відповідної «компенсаційної» комісії в Дії, за умови ухвалення позитивного рішення генерується онлайн-сертифікат, після цього в отримувача компенсації з'являється можливість подати звернення про бронювання коштів до Укрпошти для купівлі нерухомості також через застосунок Дія.

Проблемні аспекти

У нинішніх умовах технічної можливості реалізувати успадкований житловий сертифікат не має.

1. Не передбачена технічна можливість звернення до компенсаційної комісії спадкоємця власника житлового сертифіката, позаяк подати заяву на компенсацію можна лише за наявності інформації в ДРРП.
2. Унеможливлено звернення до Укрпошти спадкоємців власників житлових сертифікатів, які не були верифіковані (перевірені на наявність судимості за злочини проти основ національної безпеки і «санкційні» застереження).



Міжнародні перспективи

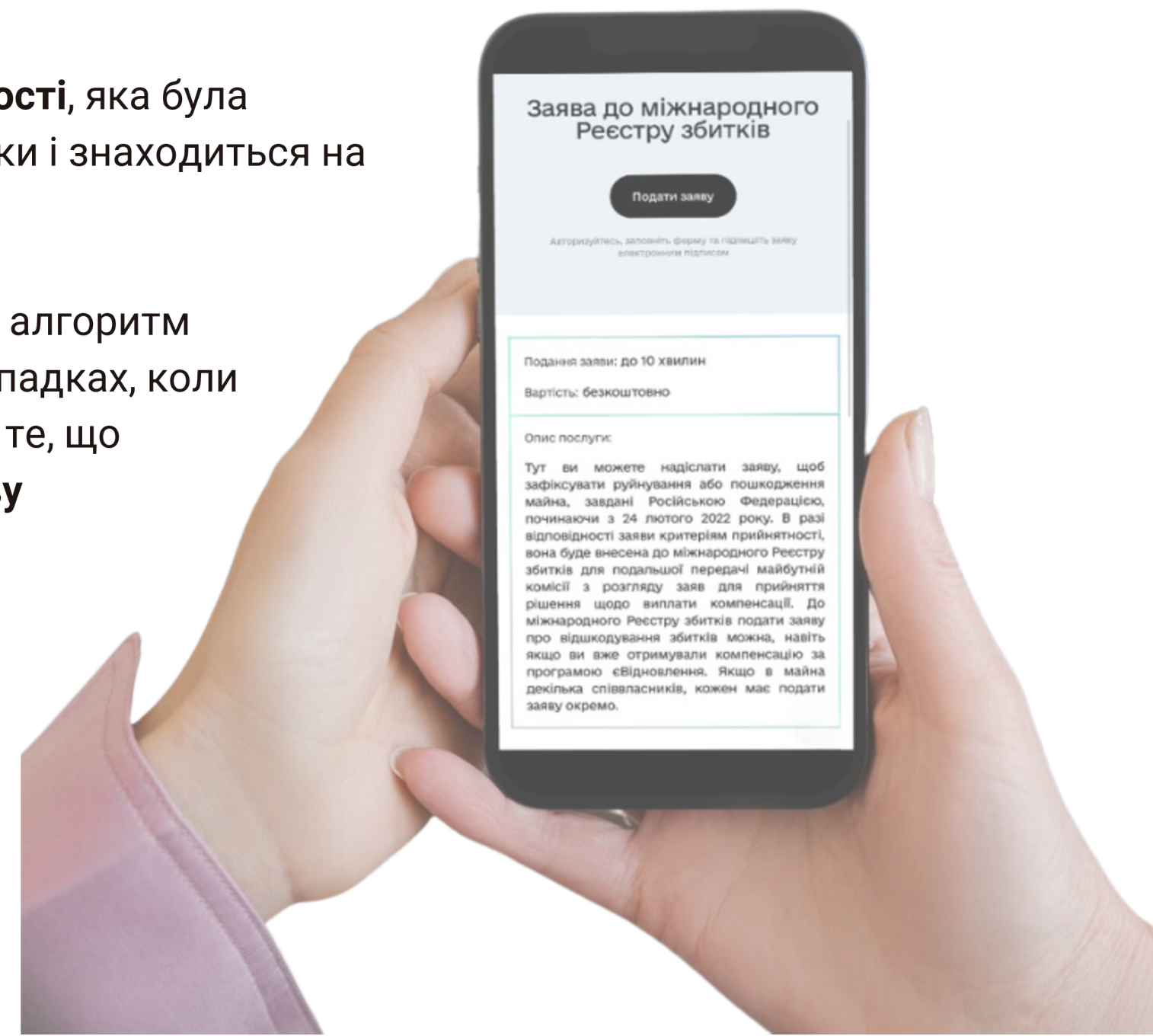
Міжнародний Реєстр збитків для України (RD4U) поки що приймає звернення щодо однієї категорії заяв — **А3.1. Пошкодження або знищення житлового нерухомого майна.**

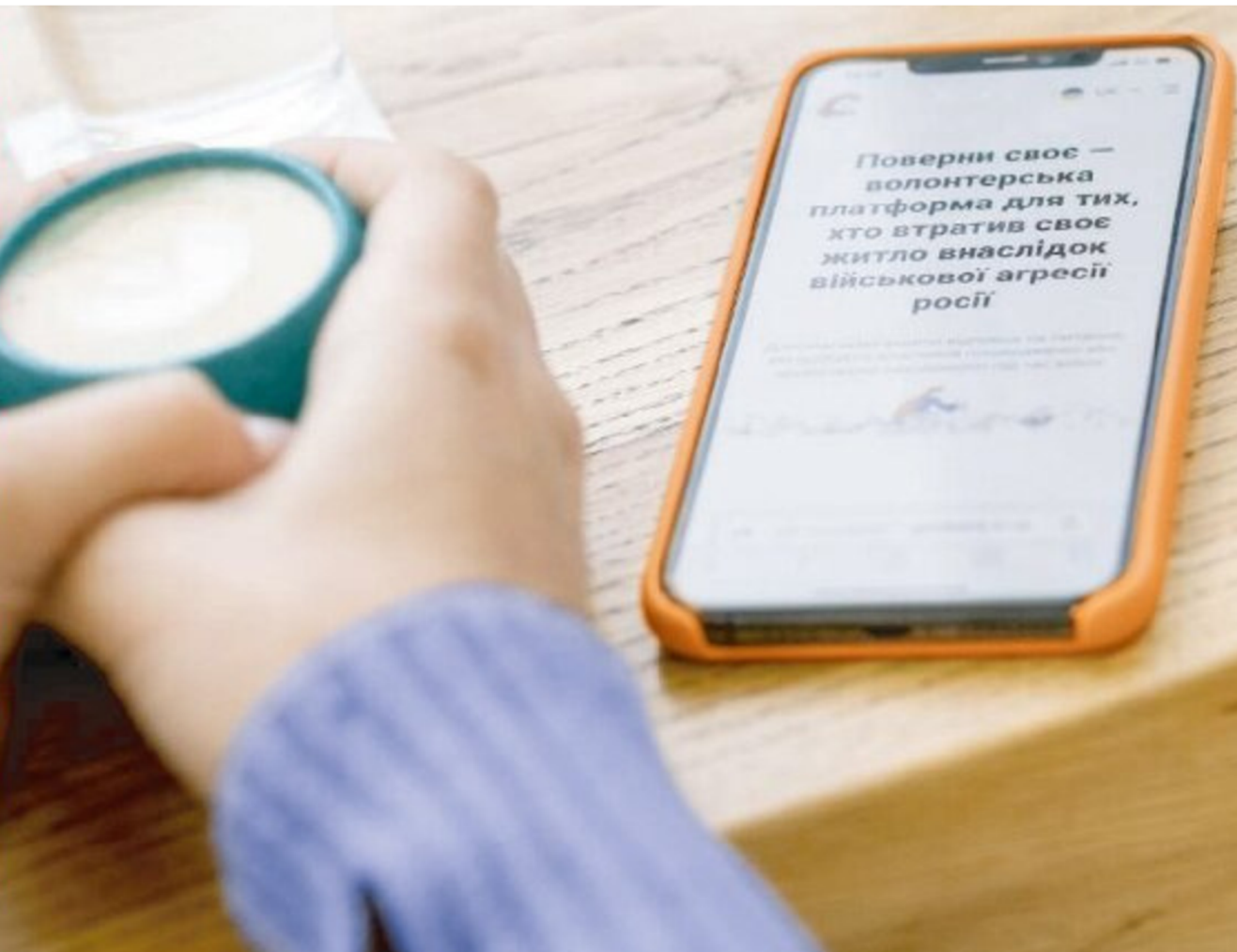
Спершу (з 2 квітня цього року) такі заяви могли подавати **тільки верифіковані власники** зруйнованих осель, тобто особи, інформація про право власності яких внесена до ДРРП, **за умови підтвердження факту руйнування житла** (даними, які містяться у акті обстеження).

З 25 липня 2024 року до RD4U можуть звертатися **всі власники нерухомості**, яка була пошкоджена від початку повномасштабного вторгнення країни-агресорки і знаходиться на території України в межах її міжнародно визнаних кордонів.

Наразі функціонал подачі заяви до RD4U доступний на вебпорталі «Дія»: алгоритм звернення складається з 17 кроків. На певних етапах подачі заяви (у випадках, коли відомості про право власності не внесені до ДРРП) сервіс інформує про те, що заяву можна подати за наявності документа, який **«підтверджує відмову про реєстрацію права власності в ДРРП»**.

Іншими словами, неверифікованим власникам житла, у яких є паперові правовстановлювальні документи або ж такі документи були втрачені і немає підтвердження БТІ, спершу потрібно звернутися до реєстратора ЦНАПу або нотаріуса, і в разі відмови в проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (тобто внесені відомостей до ДРРП) **отримати відповідне документарне підтвердження.**





Дякую за увагу!



<https://getitback.in.ua/>



<https://www.facebook.com/getitback.in.ua/>