

# Спадкування зруйнованої нерухомості:

особливості та проблемні питання

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



# 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.





## Особливості реалізації державної програми “€Відновлення”


**ДОСТУП ДО КОМПЕНСАЦІЇ МАЮТЬ ТІЛЬКИ ВЕРИФІКОВАНІ ВЛАСНИКИ ЗРУЙНОВАНОЇ НЕРУХОМОСТІ**


- ✓ У 2023 році Уряд України запустив процеси надання компенсації за пошкоджену та знищену житлову нерухомість (Постанови КМУ №381 від 21.04.2023р. та №600 від 30.05.2023р.).
- ✓ Наразі обов'язковою умовою доступу до компенсаційних процедур є наявність інформації про право власності на знищене або пошкоджене житло в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ДРРП).
- ✓ Верифікація власника відбувається автоматично на етапі подачі заяви про виплату компенсації в Дії.

## Успадковується зруйнована нерухомість чи право на компенсацію, чи те й інше: яке свідоцтво/свідоцтва має видавати нотаріус?

 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?

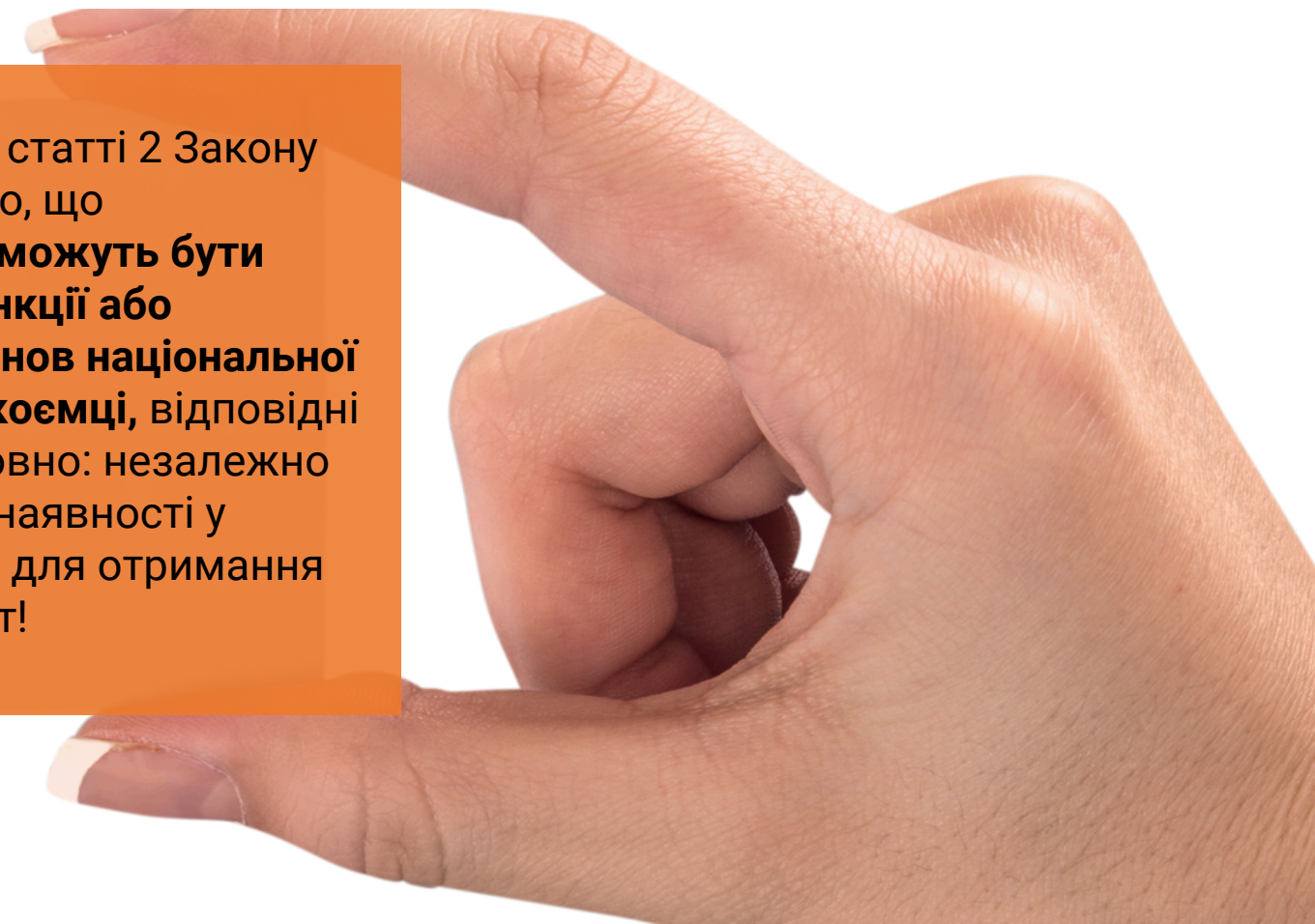
Це питання сьогодні вже не стоїть так гостро з огляду на цьогорічні зміни до положень статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

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 отримають у нотаріуса свідоцтво про спадщину і зареєструють зруйновану оселю в ДРРП, поділяють не всі.
- 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.

## НЕОДНОЗНАЧНА ПРАКТИКА

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

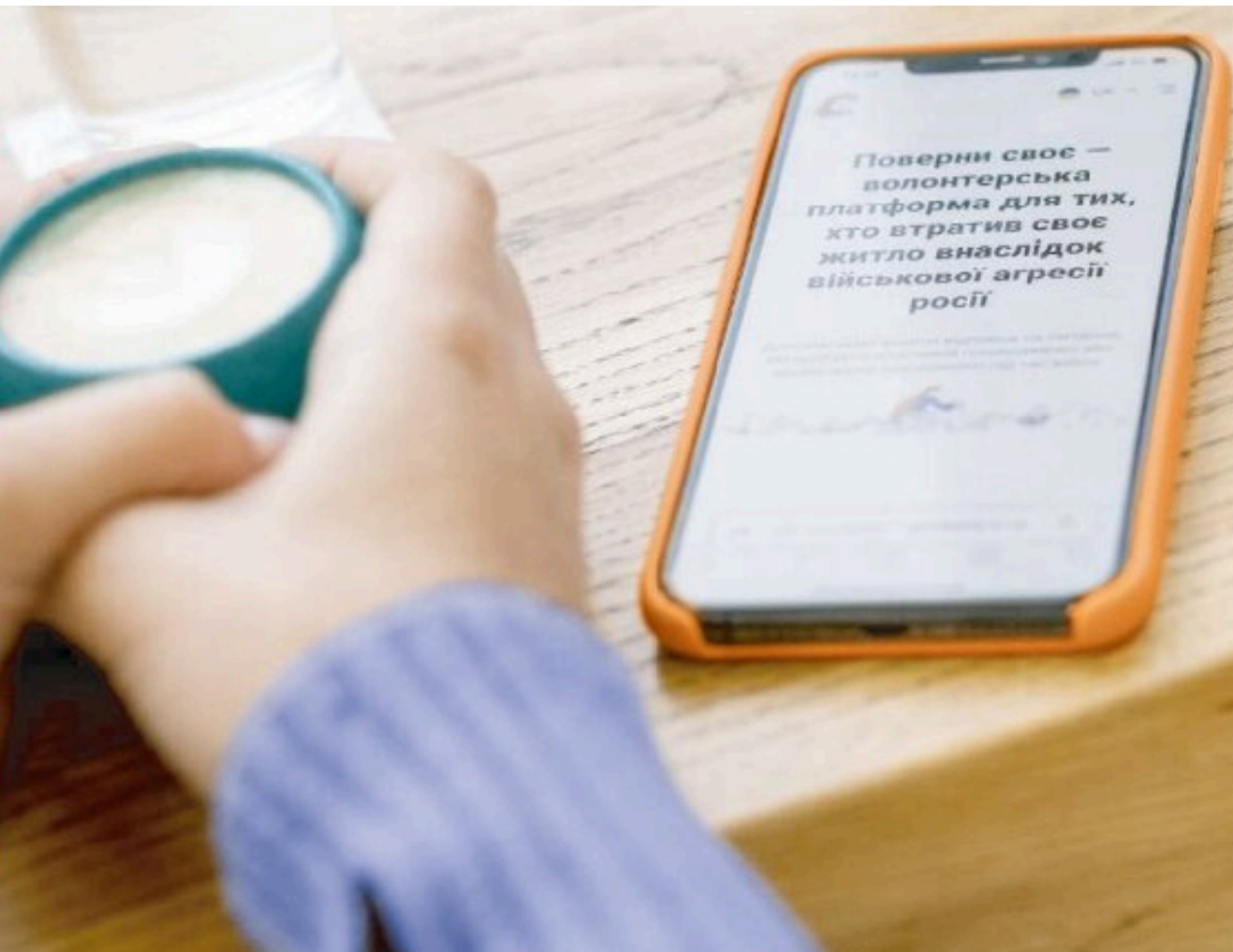
Компенсація за зруйновану нерухомість отримується, так би мовити, за принципом **єдиного онлайн-вікна**: особа звертається до відповідної «компенсаційної» комісії в Дії, за умови ухвалення позитивного рішення генерується онлайн-сертифікат, після цього в отримувача компенсації з'являється можливість подати 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).





**Дякую за увагу!**



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



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