

**Пропозиції**  
**до проекту Закону України**  
**«Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення**  
**правового регулювання питань, пов'язаних із заборонаю відчуження**  
**об'єктів нерухомого майна, придбаних (у тому числі**  
**проінвестованих / профінансованих) з використанням житлового**  
**сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості»**  
*(реєстр. № 10208 від 03.11.2023 р.)\**

Метою законопроекту є створення правових підстав для: передачі отримувачем компенсації в іпотеку житла, що придбане/придбається з використанням житлового сертифіката, забезпечення виконання отримувачем компенсації зобов'язань за рахунок такого житла; розширення можливостей отримувачів компенсації щодо задоволення своїх житлових потреб шляхом залучення до оплати різниці вартості житла кредитних коштів; звернення стягнення на житло, що придбане з використанням житлового сертифіката. Зміни передбачається внести до законів 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» і «Про нотаріат».

Проаналізувавши зміст законопроекту, вважаємо за доцільне висловити такі міркування.

Абзацом першим частини сімнадцятої статті 8 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» (далі – Закон) передбачено, що отримувач компенсації не має права відчужувати квартиру, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок (у тому числі таке приміщення / будинок, що буде споруджений у майбутньому), придбані (у тому числі проінвестовані / профінансовані) ним із використанням житлового сертифіката, протягом п'яти років.

Натомість запропоновані у проекті зміни до частини сімнадцятої статті 8 Закону, на нашу думку, частково не узгоджуються із правовою природою іпотеки, сутність якої розкрито, зокрема, у приписах Закону України «Про іпотеку». Так, зобов'язання з іпотеки допускає відчуження предмета іпотеки (у цьому випадку житлового приміщення/будинку) у перспективі, у разі невиконання основного зобов'язання. Тому, вступаючи у відносини іпотеки, вже потрібно мати право на вільне відчуження майна.

Відповідно до частини першої статті 5 Закону України «Про іпотеку» предметом іпотеки можуть бути один або декілька об'єктів нерухомого майна за

кількох умов, зокрема якщо нерухоме майно може бути відчужене іпотекодавцем і на нього відповідно до законодавства може бути звернене стягнення. У законопроекті навпаки пропонується передавати в іпотеку нерухоме майно, заборонене до відчуження на час виникнення іпотечних відносин. Отже, має місце невідповідність положень законопроекту окремим нормам Закону України «Про іпотеку». При цьому зміни до Закону України «Про іпотеку» проектом не запропоновані.

*Дослідницька служба  
Верховної Ради України*

*\* Цей документ підготовлений Дослідницькою службою Верховної Ради України як довідковий інформаційно-аналітичний матеріал. Інформація та позиції, викладені в документі, не є офіційною позицією Верховної Ради України, її органів або посадових осіб. Цей документ може бути цитований, відтворений та перекладений для некомерційних цілей за умови відповідного посилання на джерело.*