

Окремі питання застосування оцінки майна при реалізації процедури компенсації за знищене та пошкоджене житло.

Внаслідок збройної агресії РФ проти України значна кількість майна, зокрема об'єкти цивільної інфраструктури і житло, було пошкоджено чи знищено. За останніми [оцінками прямих збитків інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України](#) станом на початок 2024 року, сума прямих збитків, нанесених інфраструктурі України в ході війни, станом на січень 2024 сягнула 155 млрд дол. США.

На першому місці за сумою збитків залишається житловий фонд. Станом на січень 2024 року налічується понад 250 000 пошкоджених та зруйнованих житлових будинків.

Прямі збитки від руйнувань цих об'єктів оцінюються у \$58,9 млрд. У порівнянні зі звітом на кінець 2023-го ця сума збільшилася на \$4,8 млрд, та й надалі продовжує невпинно зростати.

За таких умов питання відшкодування завданих збитків та отримання компенсації за зруйноване/пошкоджене майно зокрема житло є одним з найактуальніших для мешканців постраждалих регіонів.



Рисунок 1. – Оцінка збитків за галузями станом на січень 2024 року
(за даними [звіту](#))

Закон 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»](#) від 23.02.2023 № 2923-IX визначає основні засади отримання компенсації для відновлення чи придбання житла.

Відповідно до закону компенсація за знищені об'єкти нерухомого майна надається шляхом:

1) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації зі спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку. Цей варіант застосовується для компенсації за будинок садибного типу, садовий або дачний будинок, незавершені об'єкти будівництва.

2) 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 з використанням житлового сертифіката. Фінансування з використанням житлового сертифіката доступно як для власників будинків, так і для власників квартир.

Постановою Кабінету міністрів України № 600 від 30.05.2024 затверджено [«Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна»](#) в якому значну роль в компенсації відведена житловим сертифікатам.

Житловий сертифікат являє собою цифровий документ, що засвідчує та гарантує зобов'язання держави профінансувати придбання нового житла на заміну зруйнованому. Сертифікати дають змогу придбати будь-яке житло, незалежно від типу чи регіону. Це може бути будинок, квартира або інше житлове приміщення. Один сертифікат дозволяє купити лише один об'єкт нерухомості. Сертифікати доступні громадянам, чиє житло було знищено внаслідок бойових дій з 24 лютого 2022 року, за умови відсутності судимості за злочини проти держави і відсутності включення до санкційного списку.

На цей час за даними Міністерства цифрової трансформації. Понад 57 тис. українців отримали кошти на ремонт житла або купівлю нового замість зруйнованого через бойові дії завдяки програмі «Відновлення». Загальна сума виплат становить понад 11 млрд грн.

За останніми [даними Міністерства цифрової трансформації](#) на травень 2024 року житлові сертифікати «Відновлення» отримали вже понад 2,8 тис. Українців. Кількість оброблених заяв становить 73% відсотки від загальної кількості, а їх розглядом займається понад 650 комісій що утворені по всій країні. Середня сума компенсації за зруйноване житло різниця за регіонами, але опосередковано становить 1,4-1,6 млн гривень. Найбільше заяв про отримання допомоги надійшло з Харківської, Київської, Донецької, Миколаївської, Херсонської та Чернігівської областей. За даними [Міністерства відновлення](#) родини, що отримали сертифікат, обирають саме рідні регіони для реалізації отриманого сертифіката.

Розмір фінансування – сума житлового сертифіката визначається згідно формул наведеної у [п. 16 Порядку](#) надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 30 травня 2023 № 600 та залежить від типу майна, загальної площі, регіону, року побудови, кількості кімнат та затверджених вартісних показників. Розрахувати

орієнтовну суму компенсації можливо за допомогою онлайн калькулятора компенсації що доступний на спеціалізованому порталі [«Поверни своє»](#).

Слід зазначити що розмір компенсації встановлюється на рівні не нижче вартості спорудження житла відповідної площі, розрахованої за показником опосередкованої вартості у регіонах України відповідно до місцезнаходження такого майна. З показниками опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, що розраховані станом на 01 січня 2024 року (наказ № 72 від 28.01.2024) можна ознайомитись на [сайті Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України](#).

Вартість компенсації прив'язується не до ринкової вартості майна, а до вартості будівництва нових об'єктів. Такий підхід дозволяє мінімізувати вплив поточної ринкової ситуації, що характеризується значним рівнем невизначеності та нестабільності через військові дії, однак одночасно має і недоліки, що визначені в таблиці 1.

Таблиця 1 - Порівняння мінімальної вартості компенсації до опосередкованих ринкових показників для найбільш постраждалих областей.

Регіон	Мінімальна вартість компенсації згідно з показниками опосередкованої вартості будівництва, грн / кв.м.	Середня ринкова вартість 1 кв. метру житлової нерухомості згідно з аналітичними даними (за 1 кв 2024) грн/ кв.м.	Співвідношення ринкової вартості до мінімальної компенсації
Харківська обл.	22 377	31 756	1,42
Київська обл. (без м. Київ)	21 263	41920	1,97
Донецька обл.	22 362	12480	0,56
Миколаївська обл.	21 259	26280	1,24
Херсонська обл.	19 371	21440	1,11
Чернігівська обл.	21 317	30480	1,43

Співвідношення середньо ринкової вартості та опосередкованої вартості будівництва відображає наявні відхилення між ринковими даними та затвердженими нормативами на яких ґрунтуються компенсаційні механізми що призводить до фактично різних можливостей реалізації отриманих компенсацій у різних областях.

Загальний алгоритм отримання житлового сертифіката за програмою «ЄВідновлення» на цей час детально розглянутий у значній кількості консультацій, та узагальнено наведений на рисунку 2. Надалі визначимо роль оцінки в даному алгоритмі.



Рисунок 2. Загальний алгоритм реалізації житлового сертифіката.

Відповідно до [пункту 49 порядку](#) надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 600 від 30 травня 2023 р. (постанова № 600) суттєвою умовою є наявність оцінки нерухомого майна. Така вимога є відносно новою та виникла у зв'язку зі змінами до постанови № 600 від 16 січня 2024 року.

В порядку зазначено, що оцінка нерухомого майна здійснюється відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та проводиться до укладення договору про придбання житла. Вартість нерухомого майна, визначена у звіті про оцінку майна, зазначається в договорі про придбання житла з використанням житлового сертифіката.

З урахуванням зазначеної вимоги вже під час пошуку майна для придбання за житловим сертифікатом необхідно враховувати не лише вартість, що оголошена продавцем, а і її відповідність поточним ринковим умовам з метою проведення подальшої успішної оцінки.

У випадку купівлі житла з використанням житлового сертифіката оцінка одночасно слугує кільком цілям:

- ☐ Визначення вартості для оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна відповідно до [Статті 172 Податкового кодексу України](#) (ПКУ);
- ☐ Визначення суми угоди для відображення у договорі про придбання житла з використанням житлового сертифіката;
- ☐ Для фіксації вартості майна в цивільно-правовій угоді.

Відповідно до [п. 172.3. ПКУ](#) Дохід від продажу об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку.

 **ФОНД
ДЕРЖАВНОГО
МАЙНА
УКРАЇНИ**

**Кабінет користувача
єдиної бази даних звітів про оцінку**

[Увійти](#)
[Регістрація](#)

Для оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, що належать фізичним особам, запроваджені он-лайн послуги:

Фізичним або юридичним особам

- ☒ формування е-Довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості
- ☒ подання Заяви про рецензування звіту про оцінку нерухомості

Суб'єктам оціночної діяльності, оцінювачам

- ☒ реєстрація Звіту про оцінку майна
- ☒ подання Заяви про рецензування звіту про оцінку

Нотаріусам

- ☒ формування Витягу із Єдиної бази про реєстрацію е-Довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості або Звіту про оцінку



Для отримання он-лайн послуги фізичній або юридичній особі, суб'єкту оціночної діяльності, оцінювачу та нотаріусу необхідно увійти в особистий кабінет

Запитання та відповіді:
Інструкції користувачів

Корисні посилання:
www.spfu.gov.ua
Технічна підтримка:
evaluation@spfu.gov.ua
(044) 200-35-20
(044) 200-36-14

Власність: Фонду державного майна України



Цей веб-сайт, що містить систему автоматизованого моделювання, був створений за допомогою технічної допомоги американського народу через Інститут Сідді з міжсекторної співпраці (ІСМ). Підтримка: Фонд державного майна України, Міністерство економіки України (МІС) та USAID.

Рисунок 3 – Кабінет користувача Єдиної бази даних звітів про оцінку

Отже, у випадках необхідності оподаткування доходу від продажу об'єкта нерухомості та з метою контролю результатів нотаріуси в переважній більшості випадків вимагають наявності звіту що зареєстрований в Єдиній базі даних звітів про оцінку.. У складі Єдиної бази даних звітів про оцінку міститься система автоматизованої моделі оцінки нерухомості що здатна генерувати довідки про оціночну вартість об'єктів нерухомості на території України. Визначена в довідці оціночна вартість враховує набір характеристик і місцезорозташування об'єкта та є визначальною для оцінювачів та нотаріусів при оцінці нерухомості.

Неодноразово трапляються випадки коли власники житлових сертифікатів обирають об'єкти для купівлі без урахування реальної ринкової вартості таких об'єктів. Подаються на фінансування та звертаються до нотаріусів після чого виявляється що ринкова вартість обраного об'єкта значною мірою не відповідає сумі зазначеній у сертифікаті. В багатьох випадках з урахування ризиків, що супроводжують використання відмінної від суми реальної угоди вартості, власники житлових сертифікатів повертаються назад до пошуку іншого об'єкту житлової нерухомості реальна ринкова вартість якого більше підходить до суми сертифіката.

З метою недопущення таких складнощів власники житлових сертифікатів можуть самостійно (з використанням ідентифікації через електронний цифровий підпис або сервіс ID.GOV.UA) або за допомогою фахівців попередньо сформувати довідку щодо оціночної вартості бажаного об'єкта нерухомості. Така довідка може слугувати орієнтиром для майбутньої оцінки. (рис. 4) Єдина база даних звітів про оцінку є власністю Фонду державного майна України та доступна за посиланням <https://evaluation.spfu.gov.ua/>

Додаток 2
 до Порядку ведення єдиної бази
 даних звітів про оцінку
 (пункт 5 розділу III)
 201-20240527-0007844099
 (унікальний реєстраційний номер)

27 травня 2024 року
 (дата формування довідки)

201-20240527-0007844099
 (унікальний реєстраційний номер)

Довідка
про оціночну вартість об'єкта нерухомості

1. Заявник (прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності) або найменування юридичної особи)
 ТОВ "ЮК "ВСЕСВІТ"

4	0	9	6	0	3	9	1		
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--

(Код ЄДРПОУ, реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))

2. Вид об'єкта оцінки(1)
 житлова нерухомість

3. Тип об'єкта оцінки(2)
 квартира в багатоповерховій житловій будівлі

4. Назва об'єкта
 Житлова квартира (УЕРИТЛ270439)

5. Паштава адреса

Рисунок 4 – Візуалізація довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості

Трапляються випадки коли вартість отримана за довідкою сформованою Єдиною базою звітів є суперечливою та може мати відхилення від реальної ринкової ситуації. В таких випадках слід звернутись до сертифікованого оцінювача з метою проведення оцінки та внесення (корегування) даних у Єдиній базі даних з оцінки шляхом рецензування звіту відповідно до порядку затвердженого ФДМУ.

Під час вибору об'єкта для реалізації житлового сертифіката необхідно враховувати що згідно порядку затвердженого [постановою № 600](#) - «Оплата за проведення оцінки нерухомого майна, за вчинення нотаріальних дій, адміністративний збір за проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, інші обов'язкові податки, збори та платежі не можуть бути оплачені за рахунок наданої компенсації».

Таким чином для реалізації житлового сертифіката додатково необхідно розраховувати на наступні витрати:

- Послуги агентів з нерухомості (до 5% вартості майна);
- Послуги з оцінки нерухомості (від 1000 до 5000 грн);
- Послуги нотаріуса включно з державною реєстрацією, припиненням прав, витягами зборами та платежами (10000-30000 грн);
- Оновлення технічних документів на нерухомість (за необхідності до 7000 грн та інші.

Щодо продавців нерухомості що отримують гроші через реалізацію покупцем права на житловий сертифікат також наявні певні особливості, а саме слід звернути увагу на:

- Нетипові для ринку нерухомості умови фінансування (отримання коштів у гривні на розрахунковий рахунок)
- Обмеження НБУ щодо зняття готівки (до 100 000 грн на день)
- Обмеження щодо роботи банківських відділень під час повітряної тривоги, та інші.

Однак попри всі особливості програма «Відновлення» успішно функціонує та реалізовує головну мету забезпечення гідної компенсації особам чие майно постраждало через Російську агресію. Як можна побачити зі статистики, що наведена на початку, значна кількість Українців успішно скористались даною програмою та отримали бажане відшкодування.

Посилання на НПА, що згадані у роз'ясненні:

□ Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI Електронний ресурс <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

□ Закон 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» від 23.02.2023 № 2923-IX Електронний ресурс <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>

- ☐ Постанова Кабінету міністрів України № 600 від 30.05.2024 про затвердження «[Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text)» Електронний ресурс <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text>
- ☐ Наказ Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України «Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих станом на 01 січня 2024 року)» Електронний ресурс <https://mtu.gov.ua/documents/2400.html>
- ☐ Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на початок 2024 року Електронний ресурс https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/04/01.01.24_Damages_Report.pdf

(с) Ця публікація стала можливою завдяки ширій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст є відповідальністю Глобал Ком'юнітіз (Global Communities) і не обов'язково відображає точку зору USAID чи Уряду Сполучених Штатів.