

Посібник типових відповідей на поширені питання щодо **ЖИТЛОВИХ ВАУЧЕРІВ**

Для фахівців державних органів та організацій, які надають допомогу ВПО



Структура посібника

Список скорочень	5
Вступ	6
1. Питання щодо умов отримання ваучерів	8
1.1 Загальні питання	9 – 10
1.1.1 <u>Чи має отримувач житлового ваучера перебувати на квартирному обліку для підтвердження необхідності поліпшення житлових умов?</u>	9
1.1.2 <u>Чи може отримати житловий ваучер особа, яка перемістилася з регіонів, які були тимчасово окуповані ще до початку повномасштабного вторгнення росії на територію України, скажімо, мешканець Донецька?</u>	10
1.2 Технічні питання	11 – 14
1.2.1 <u>Чому при подачі заяви на отримання житлового ваучера у Дії «підтягується» інформація щодо колишньої дружини/чоловіка (розлучені майже 20 років)?</u>	11
1.2.2 <u>Якщо при подачі заяви на отримання житлового ваучера у Дії «підтягується» інформація щодо колишньої дружини, чи має вона надавати дані щодо майна?</u>	12
1.2.3 <u>Під час подачі заяви на отримання житлового ваучера у Дії «підтягується» інформація про право власності на житло, яке заявнику вже давно не належить (було продано/подаровано). У чому причина?</u>	13
1.3 Питання стосовно підтвердження факту відсутності житла	15 – 20
1.3.1 <u>У військовослужбовця є повнолітні діти, які мають власне житло, розташоване на підконтрольній Україні території, чи може він скористатися правом на отримання житлового ваучера?</u>	15
1.3.2 <u>УБД зі статусом ВПО з ТОТ не має власної родини, але проживає разом з батьками, яким належить приватний будинок на підконтрольній Україні території, чи може він отримати житловий ваучер?</u>	15

Структура посібника

1.3.3	<u>Військовослужбовець-мешканець ТОТ з родиною наразі проживає у модульному містечку для ВПО, чи вважається, що держава вже забезпечила його житлом? Чи втрачається у цьому випадку право на отримання ваучера?</u>	16
1.3.4	<u>Особа зі статусом УБД ще до 2013 року придбала власне житло, розташоване у регіоні, який в подальшому опинився у тимчасовій окупації. Право власності підтверджується тільки паперовими документами (або відомостями у РПВН). Чи обов'язково вносити відомості до ДРРП для отримання житлового ваучера, так як цього вимагає процедура надання сертифікатів за програмою «єВідновлення»?</u>	18
2.	Питання стосовно механізму реалізації ваучерів на ринку нерухомості	20 – 30
2.1	<u>Чи існують обмеження щодо вибору житла для купівлі за кошти ваучера?</u>	21
2.2	<u>Якщо з однієї родини буде два отримувачі житлових ваучерів (чоловік і дружина), чи можуть вони решту коштів, яка залишиться з купівлі нерухомості за два ваучери, забрати готівкою для проведення ремонту в новій оселі?</u>	22
2.3	<u>Чи можна об'єднати житловий ваучер і сертифікат, отриманий за програмою «єВідновлення», для купівлі спільної нерухомості?</u>	23
2.4	<u>Отримувач ваучера планує придбати житло на вторинному ринку: до яких витрат (податки, обов'язкові збори) йому готуватися і чи покриваються вони за рахунок 2 млн грн?</u>	25
2.5	<u>Отримувач житлового ваучера планує використати його для інвестування у будівництво квартири. Чи всі забудовники зможуть приймати житлові ваучери?</u>	26
2.6	<u>На якому етапі використання житлового ваучера необхідно припиняти право власності на нерухомість на ТОТ?</u>	28
2.7	<u>Чи втрачається право на компенсацію за знищену нерухомість на ТОТ після отримання житлового ваучера?</u>	29

Структура посібника

3. Питання щодо спадкування

31 – 37

3.1 Чи може родина загиблого захисника України успадкувати право на отримання житлового ваучера, якщо він за життя таким правом не скористався? 32

3.2 Особа отримала ваучер, але за життя не встигла придбати за нього житло. Чи можуть законні спадкоємці отримувача допомоги використати житловий ваучер на ринку нерухомості? 33

3.3 Чи отримає житловий ваучер особа, якщо успадкує від родича квартиру, розташовану у відносно безпечному регіоні України? 34

3.4 УБД зі статусом ВПО з ТОТ успадкував приватний будинок, який потім був знищений внаслідок ворожого обстрілу. Чи має він право на отримання житлового ваучера, адже єдине помешкання, яке йому належить, було зруйновано? 36

Список скорочень

ВПО — внутрішньо переміщена особа

ДРАЦС — державна реєстрація актів цивільного стану

ДРАЦСГ — Державний реєстр актів цивільного стану громадян

ДРРП — Державний реєстр речових прав на нерухоме майно

ЄДЕССБ — Єдина державна електронна система у сфері будівництва

Закон України 1952-IV — Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

Закон України 2923-IX — 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»

Закон України 3551-XII — Закон України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»

МОН — майбутній об'єкт нерухомості

ОМС — орган місцевого самоврядування

ОНБ — об'єкти незавершеного будівництва

ПДФО — податок на доходи фізичних осіб

Перелік територій — Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затверджений наказом Міністерства розвитку громад та територій України № 376 від 28 лютого 2025 року

Порядок №1176 — Порядок надання допомоги для вирішення житлового питання окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб, що проживали на тимчасово окупованій території, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1176 від 22 вересня 2025 року

Порядок № 930 — Порядок функціонування місць тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 930 від 1 вересня 2023 р.

РПВН — Реєстр прав власності на нерухоме майно

РПЗМ — Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України

УБД — учасник бойових дій

ЦНАП — центр надання адміністративних послуг

Вступ

24 листопада 2025 року набрав чинності Порядок № 1176, яким регламентовано механізм надання допомоги (у вигляді житлового ваучера з фіксованим номіналом — **2 млн грн** на одного отримувача) окремим категоріям ВПО, які перемістилися з ТОТ.

Наразі отримувачами такої допомоги є громадяни України, які:

- мають статус ВПО (перебувають на обліку у відповідній єдиній інформаційній базі даних) і перемістилися з ТОТ, включених до Переліку територій, для яких не визначено дати завершення тимчасової окупації,

та належать до однієї із таких категорій:

- учасники бойових дій, визначені пунктами 19-25 частини 1 статті 6 Закону України 3551-ХІІ;
- особи з інвалідністю внаслідок війни, визначені пунктами 11-16 частини 2 статті 7 Закону України 3551-ХІІ.

Ключові умови для отримання ваучерів — це відсутність санкційних застережень, інших обмежувальних заходів та судимості за вчинення відповідних кримінальних правопорушень, а також — нерозв'язане житлове питання.

Житловий ваучер надається, якщо отримувач допомоги та члени його сім'ї (один із подружжя та неповнолітні діти):

- **не мають** у власності об'єктів житлової нерухомості (крім об'єктів, кредити на придбання яких забезпечені іпотекою, не погашені), що розташовані на підконтрольних Україні територіях, де не ведуться активні бойові дії;
- **не отримували** грошову компенсацію за належне для отримання жиле приміщення, а також **не подавали** заяву про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна **та/або не отримували** рішення про надання такої компенсації;
- **не забезпечені** житловими приміщеннями для постійного проживання органами державної влади протягом періоду перебування на обліку ВПО.

Вступ

Подання заяв на отримання житлових ваучерів у застосунку Дія розпочалося 1 грудня 2025 року. Технічний функціонал для звернення за отриманням житлових ваучерів через ЦНАП або нотаріуса буде доступний згодом, орієнтовно наприкінці березня 2026 року.

Фінансування цієї програми держава планує розпочати у квітні 2026 року, після цього в отримувачів житлових ваучерів буде можливість бронювати кошти для реалізації платіжних документів на ринку нерухомості.

Цей Посібник містить типові відповіді на поширені найпроблемніші питання щодо процедур отримання й використання житлових ваучерів у формі зрозумілих пояснень і корисних підказок.

ЯК КОРИСТУВАТИСЯ ПОСІБНИКОМ

Зверніть увагу!

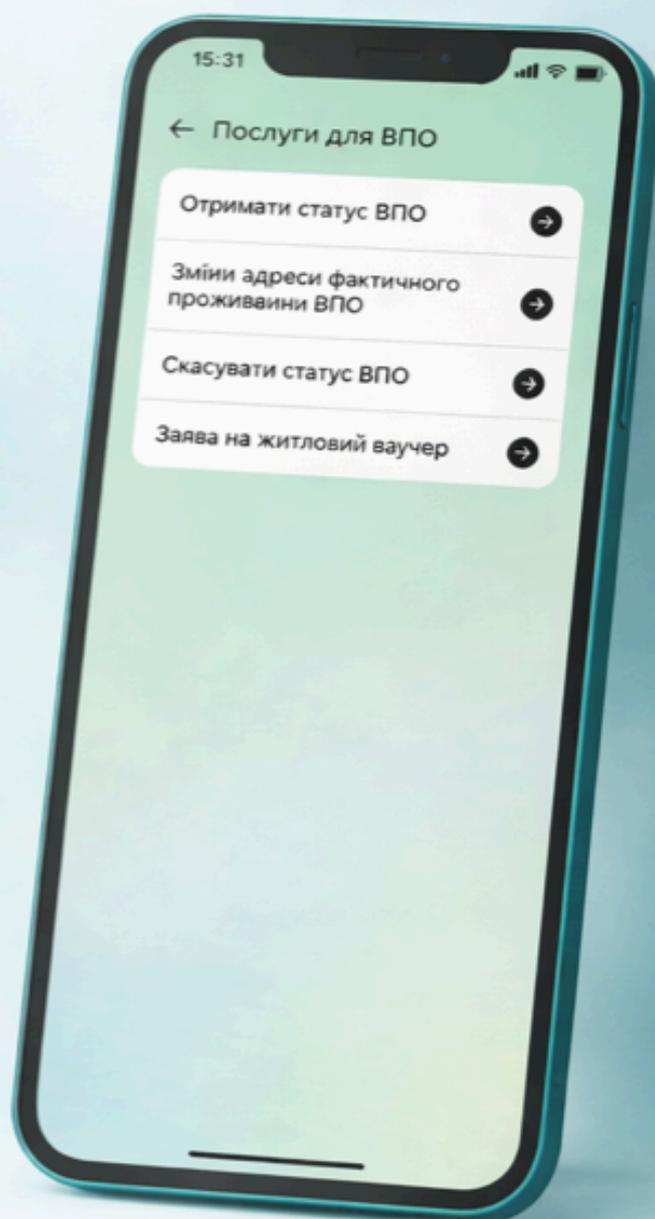
- Посібник містить Структуру з переліком питань, якщо натиснути на потрібне питання у **Структурі** (сторінка 2-4), можна одразу перейти до відповіді.
- У відповідях на питання є **активні посилання** на нормативні акти, натиснувши на них, можна відкрити відповідний закон, постанову або конкретні норми.

Питання щодо умов ОТРИМАННЯ ВАУЧЕРІВ

Загальні питання

Технічні питання

Питання стосовно
підтвердження факту
відсутності житла



Питання щодо умов отримання ваучерів

1.1. Загальні питання

1.1.1. Чи має отримувач житлового ваучера перебувати на квартирному обліку для підтвердження необхідності поліпшення житлових умов?

Ні.

Порядок №1176 не містить обов'язкової умови щодо необхідності підтвердження факту перебування отримувача допомоги на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Тому для цілей отримання житлового ваучера звертатися до відповідного виконавчого комітету ОМС або ж ЦНАПу для взяття на квартирний облік, або ж для отримання довідки про перебування на квартирному обліку **не потрібно**.

ПОЯСНЕННЯ

Процедура отримання житлового ваучера передбачає:

- підтвердження факту взяття отримувача допомоги на облік ВПО і переміщення з ТОТ;
- а також наявність статусу УБД або особи з інвалідністю внаслідок війни.

Тоді як інформація про наявне право власності на об'єкти житлової нерухомості отримувача допомоги та членів його сім'ї підтверджуються з ДРРП.

1.1.2. Чи може отримати житловий ваучер особа, яка перемістилася з регіонів, які були тимчасово окуповані ще до початку повномасштабного вторгнення росії на територію України, скажімо, мешканець Донецька?

Так, може, у разі відповідності іншим умовам (окрім підтвердження факту переміщення з ТОТ) отримання житлового ваучера, передбаченим Порядком №1176.

ПОЯСНЕННЯ

Процедура отримання житлового ваучера в частині вимог, які висуваються до територій, з яких перемістилися особи зі статусом ВПО, не «прив'язується» до дати 24 лютого 2022 року, тобто не обмежується регіонами, підконтрольними Україні на момент повномасштабного вторгнення росії.

Порядок №1176 (на відміну, наприклад, від Закону України 2923-ІХ, який не поширюється на об'єкти нерухомого майна, розташовані на територіях, які вже були тимчасово окуповані станом на 24 лютого 2022 року) не передбачає застережень, які унеможливають отримання допомоги ВПО з окупованих чи анексованих до початку повномасштабного вторгнення росії територій.

Важлива умова — отримувач ваучера має бути ВПО з ТОТ, включених до відповідного Переліку територій, для яких не визначено дати завершення тимчасової окупації.

Питання щодо умов отримання ваучерів

1.2. Технічні питання

1.2.1. Чому при подачі заяви на отримання житлового ваучера у Дії «підтягується» інформація щодо колишньої дружини/чоловіка (розлучені майже 20 років)?

Проблема може мати виключно технічний характер: для коректного відображення актового запису про розірвання шлюбу необхідно оновити застосунок Дія до останньої версії, або ж звернутися до техпідтримки застосунку. В окремих випадках для розв'язання цього питання заявнику необхідно звернутися до органів ДРАЦС або до суду.

ПОЯСНЕННЯ

Передусім йдеться про випадки, коли розірвання шлюбу відбулося у судовому порядку. Такий механізм застосовується, коли, наприклад, у родини є спільні неповнолітні діти або ж один з подружжя не погоджується на розлучення чи ухиляється від розірвання шлюбу в органах ДРАЦС.

Рішення суду про розірвання шлюбу (після набрання законної сили) має надсилатися судом до органу ДРАЦС за місцем ухвалення рішення для внесення відомостей до ДРАЦСГ та проставлення відмітки в актовому записі про шлюб. Однак на практиці нерідко трапляються випадки, коли суди не надсилають такі рішення вчасно, тому у відповідному реєстрі можуть не відобразитися актуальні дані щодо розірвання шлюбу.

Питання щодо умов отримання ваучерів

Наразі процедура надсилання судом рішення про розірвання шлюбу до органів ДРАЦС закріплена в статті 115 Сімейного кодексу України.

Водночас раніше, до 1 липня 2010 року, діяли інші правила: розірвання шлюбу, здійснене за рішенням суду, мало бути зареєстроване в державному органі реєстрації актів цивільного стану за заявою колишньої дружини або чоловіка. Тобто, якщо подружжя розлучилося до 1 липня 2010 року, а розірвання шлюбу відбувалося у судовому порядку, причиною відсутності відповідних даних у ДРАЦСГ може бути той факт, що один з колишнього подружжя свого часу не подав відповідну заяву до органу ДРАЦС.

1.2.2. Якщо при подачі заяви на отримання житлового ваучера у Дії «підтягується» інформація щодо колишньої дружини, чи має вона надавати дані щодо майна?

Ні.

У розумінні Порядку №1176 колишня дружина або чоловік не належать до членів сім'ї суб'єкта звернення.

Тому для отримання житлового ваучера заявником, інша/інший з колишнього подружжя не має підтверджувати факт відсутності житла, розташованого на підконтрольній Україні території (крім «іпотечної» нерухомості, кредит на придбання якої не погашений), а також житла у зоні активних бойових дій.

1.2.3. Під час подачі заяви на отримання житлового ваучера у Дії «підтягується» інформація про право власності на житло, яке заявнику вже давно не належить (було продано/ подаровано). У чому причина?

Вочевидь, йдеться про непогашений запис про право власності на житло у «старому» реєстрі — РПВН, який є архівною складовою ДРРП. Якщо відомості стосуються об'єкта житлової нерухомості, який розташований у відносно безпечному регіоні України, варто звернутися до державного реєстратора або нотаріуса із заявою про виправлення технічної помилки.

Таку заяву може подати як новий власник житла, так і особа, записи про яку в РПВН залишилися без проставлення відмітки про погашення. За проведення такої реєстраційної дії адміністративний збір не справляється.

ПОЯСНЕННЯ

Ще до 1 січня 2013 року, тобто до запуску ДРРП, в Україні понад 10 років (протягом 2002-2012 рр.) функціонував інший реєстр — РПВН, який наразі є архівною складовою ДРРП.

Підключення користувачів до «старого» реєстру відбувалося поетапно. БТІ (саме вони у той час були уповноваженими суб'єктами, які реєстрували права власності) з різних областей підключали до РПВН у різні роки: наприклад, Харків — одне з перших міст, які підключили до цього реєстру, тоді як Київ — тільки в 2010

Питання щодо умов отримання ваучерів

році. Саме тому сьогодні відповідний запис у РПВН мають не всі власники житла, які набували право власності протягом 2002-2012 років.

З 2013 року всі речові права на нерухоме майно, які виникали в результаті вчинення нотаріальної дії, нотаріуси почали реєструвати вже у новому реєстрі. Вони тривалий час (до кінця червня 2018-го) використовували відомості з РПВН і під час реєстрації переходу права власності на нерухомість не мали права здійснювати погашення старих записів. Це призвело до дублювання відомостей у ДРРП і РПВН, а також наявності суперечливої інформації щодо суб'єктів права власності на один об'єкт нерухомості.

На нормативному рівні проблему такого реєстраційного «задвоєння» врегулювали тільки у червні 2018-го. Відтоді погашення старих записів у РПВН відбувається одночасно з проведенням реєстраційних дій щодо переходу права власності на нерухомість у ДРРП або ж за окремою заявою. Тобто, потенційно непогашений запис про право власності у «старому» реєстрі можуть мати особи, які набували право власності на житло з 2002 по 2012 роки, а надалі (у період з 1 січня 2013 року до 22 червня 2018 року) відчужили (продали/подарували) його.

Тож, аби непогашений запис у РПВН на житло, яке розташоване у відносно безпечному регіоні України, не став перешкодою для отримання житлового ваучера, не викликав питань чи застережень у місцевої комісії, яка розглядатиме відповідну заяву, варто звернутися до державного реєстратора або нотаріуса із заявою про виправлення технічної помилки.

Питання щодо умов отримання ваучерів

1.3. Питання стосовно факту підтвердження відсутності житла

1.3.1. У військовослужбовця є повнолітні діти, які мають власне житло, розташоване на підконтрольній Україні території, чи може він скористатися правом на отримання житлового ваучера?

Вимога щодо наявності нерозв'язаного «квартирного» питання (відсутності житла, розташованого на підконтрольній Україні території, де не ведуться активні бойові дії) поширюється на отримувача допомоги і членів його сім'ї — одного із подружжя та дітей до досягнення ними повноліття.

Тому, так, особа, що має дітей віком 18 років і старше, яким на праві власності належить житлова нерухомість у відносно безпечному регіоні України, може отримати житловий ваучер, за умови відповідності всім передбаченим Порядком №1176 критеріям.

1.3.2. УБД зі статусом ВПО з ТОТ не має власної родини, але проживає разом з батьками, яким належить приватний будинок на підконтрольній Україні території, чи може він отримати житловий ваучер?

Так, адже у розумінні Порядку №1176 батьки не належать до членів сім'ї суб'єкта звернення. Тому, якщо отримувач допомоги не перебуває у шлюбі, не має неповнолітніх дітей, а також власного житла у відносно безпечному регіоні України,

Питання щодо умов отримання ваучерів

заява для отримання житлового ваучера через Дію подається тільки заявником без необхідності підтвердження факту відсутності житла у його батьків або інших осіб, з якими він має родинні зв'язки.

Зверніть увагу!

Механізм реалізації ваучерів містить застереження щодо купівлі житла у родичів. Забороняється використовувати житловий ваучер на придбання об'єкта житлової нерухомості у батьків, чоловіка або дружини, дітей, зокрема усиновлених, рідних братів та сестер, баби та діда з боку матері і з боку батька, онуків.

1.3.3. Військовослужбовець-мешканець ТОТ з родиною наразі проживає у модульному містечку для ВПО, чи вважається, що держава вже забезпечила його житлом? Чи втрачається у цьому випадку право на отримання ваучера?

Ні,

таке право не втрачається, позаяк модульне містечко — є одним з різновидів місць **тимчасового проживання ВПО**.

Тоді як отримувачами допомоги згідно з Порядком №1176 не можуть бути особи, якщо вони та члени їх сім'ї забезпечені житловими приміщеннями для постійного проживання органами державної влади протягом періоду перебування на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про ВПО.

ПОЯСНЕННЯ

Згідно з Порядком №930 місця тимчасового проживання ВПО облаштовуються в містечках із збірних модулів, гуртожитках, оздоровчих таборах, будинках відпочинку, санаторіях, пансіонатах, готелях, тимчасових спорудах тощо. Такі місця використовуються виключно для тимчасового проживання ВПО (строком на 6 місяців з можливістю продовження його дії на наступний термін).

Відповідні приміщення надаються ВПО у тимчасове користування, без права здійснювати приватизацію, обмін або поділ. Тому місця тимчасового проживання ВПО не можуть вважатися житловими приміщеннями для постійного проживання, відтак факт проживання родини отримувача допомоги у такому приміщенні не позбавляє його права на отримання житлового ваучера.

1.3.4. Особа зі статусом УБД ще до 2013 року придбала власне житло, розташоване у регіоні, який в подальшому опинився у тимчасовій окупації. Право власності підтверджується тільки паперовими документами (або відомостями у РПВН). Чи обов'язково вносити відомості до ДРРП для отримання житлового ваучера, так як цього вимагає процедура надання сертифікатів за програмою «ЄВідновлення»?

Ні,

отримувач житлового ваучера має підтвердити факт внутрішнього переміщення з ТОТ, а не наявність права власності на житло, розташоване на непідконтрольній Україні території. Вимоги щодо проходження процедури державної реєстрації права власності на нерухоме майно на ТОТ шляхом внесення відомостей до ДРРП Порядок №1176 не містить.

ПОЯСНЕННЯ

Наявність інформації про право власності у ДРРП — це обов'язкова умова доступу до компенсації за пошкоджене та знищене житло за програмою «ЄВідновлення», адже підтверджується право власності на зруйновану нерухомість заявника.

Питання щодо умов отримання ваучерів

У випадку з житловими ваучерами йдеться про відшкодування шкоди, завданої у зв'язку із внутрішнім переміщенням з ТОТ. Це адміністративна послуга, разова допомога у вигляді житлового ваучера з фіксованим номіналом (2 млн грн) для вирішення житлового питання, яка надається окремими категоріями ВПО, що проживали на ТОТ, за певних умов.

Тому ВПО, якому належить об'єкт житлової нерухомості на ТОТ (або у зоні бойових дій) та інформація про право власності на який міститься тільки у паперових правовстановлювальних документах або у РПВН, що є архівною складовою ДРРП, не має вчиняти додаткових дій (звертатися до ЦНАПу чи нотаріуса для внесення відомостей до ДРРП) для підтвердження такого права.

Питання стосовно
**РЕАЛІЗАЦІЇ
ВАУЧЕРІВ**
на ринку нерухомості



Питання стосовно механізму реалізації ваучерів на ринку нерухомості

2.1. Чи існують обмеження щодо вибору житла для купівлі за кошти ваучера?

Житловий ваучер спрямовується на фінансування придбання житлового об'єкта на первинному або вторинному ринку нерухомості. Житло (це може бути і земельна ділянка, на якій воно розташовано, або ж не весь об'єкт, а тільки його частина, скажімо, ½ приватного будинку) можна придбати у будь-якому відносно безпечному регіоні. Географія використання ваучерів обмежується територією, яка підконтрольна Україні і де не ведуться активні бойові дії.

Кошти, заброньовані за житловим ваучером, можуть спрямовуватися не тільки на сплату першого внеску за іпотечним кредитом, але й для погашення платежу за раніше оформленою іпотекою.

Водночас передбачені певні обмеження щодо реалізації житлових ваучерів на ринку нерухомості.

ПОЯСНЕННЯ

Житловий ваучер може бути використаний лише його власником та не може бути відчужений третім особам. Також забороняється використовувати цей платіжний документ для придбання об'єкта нерухомості у родичів: батьків, чоловіка або дружини, дітей, зокрема, усиновлених, рідних братів та сестер, баби та діда з боку матері і з боку батька, онуків.

Питання стосовно механізму реалізації ваучерів на ринку нерухомості

Зверніть увагу!

Продавці нерухомості, яку придбаватимуть за житлові ваучери, мають відкривати рахунки тільки в державних банках, тобто в таких фінансових установах як Ощадбанк, ПриватБанк, Укрексімбанк, Укргазбанк, СЕНС БАНК. До рахунків кредиторів за іпотечними кредитами такі вимоги не висуваються.

2.2. Якщо з однієї родини буде два отримувачі житлових ваучерів (чоловік і дружина), чи можуть вони решту коштів, яка залишиться з купівлі нерухомості за два ваучери, забрати готівкою для проведення ремонту в новій оселі?

Ні.

У разі коли вартість об'єкта житлової нерухомості, фінансування придбання/будівництва якого здійснюватиметься з використанням житлового ваучера/ваучерів, або сума першого внеску/погашення платежу за наявним іпотечним кредитом буде нижчою за номінал ваучера/ваучерів, — різниця готівковими коштами не повертатиметься, але інформація щодо цієї різниці буде вноситися нотаріусом, який буде оформляти договір купівлі-продажу житла, до РПЗМ.

Питання стосовно механізму реалізації ваучерів на ринку нерухомості

ПОЯСНЕННЯ

Спеціальні платіжні документи у формі житлових ваучерів не конвертуються у готівкові кошти та не компенсуються у грошовому еквіваленті.

Водночас Порядком №1176 передбачено механізм подання спільного звернення про фінансування від отримувачів допомоги, яким належать різні житлові ваучери (це необов'язково мають бути члени однієї сім'ї) на загальну суму допомоги, визначену в них, що свідчить про можливість «об'єднання» кількох житлових ваучерів для купівлі спільного житла або інвестування в його будівництво.

2.3. Чи можна об'єднати житловий ваучер і сертифікат, отриманий за програмою «ЄВідновлення», для купівлі спільної нерухомості?

Ні.

Якщо йдеться про членів однієї сім'ї, то факт отримання компенсації за знищену нерухомість у вигляді житлового сертифіката, наприклад, одним із подружжя, унеможлиблює участь іншого/іншої у програмі житлових ваучерів з огляду на застереження, передбачені Порядком №1176.

Питання стосовно механізму реалізації ваучерів на ринку нерухомості

ПОЯСНЕННЯ

Згідно з підпунктом 6 пункту 5 Порядку №1176 отримувачами допомоги не можуть бути особи, якщо вони та члени їх сім'ї (один із подружжя та діти до досягнення ними повноліття) подали заяву про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна та/або яким затверджено рішення про надання такої компенсації.

У разі, якщо йдеться про отримувачів житлового ваучера і сертифіката за програмою «єВідновлення», які не є членами сім'ї у розумінні Порядку №1176, то «об'єднання» цих двох різних спеціальних платіжних документів можливе лише за певних умов, зокрема, у випадках придбання частки в праві власності на нерухомість.

НАПРИКЛАД

Мати отримала житловий сертифікат за знищену оселю, а її син-захисник України, який має статус ВПО і перемістився з ТОТ, — ваучер номіналом 2 млн грн. Вони вирішили придбати приватний будинок, який належить двом співвласникам. Фактично вони купують один об'єкт нерухомості, але формально операції купівлі-продажу здійснюються окремо: кожен придбаває по ½ частки в праві власності на будинок у межах окремих правочинів (за різними договорами), з урахуванням особливостей процедур реалізації житлового ваучера і сертифіката, отриманого за програмою «єВідновлення».

2.4. Отримувач ваучера планує придбати житло на вторинному ринку: до яких витрат (податки, обов'язкові збори) йому готуватися і чи покриваються вони за рахунок 2 млн грн?

Ні.

Під час визначення вартості об'єкта нерухомості, який буде купуватися за рахунок наданої допомоги, не будуть враховуватися витрати, пов'язані із сплатою податків та обов'язкових платежів. Оплата за проведення оцінки нерухомості, за вчинення нотаріальних дій, інші обов'язкові податки, збори та платежі здійснюється покупцем і продавцем нерухомості власним коштом.

ПОЯСНЕННЯ

Під час оформлення договору купівлі-продажу на вторинному ринку нерухомості з використанням житлового ваучера **покупець** має сплатити збір до Пенсійного фонду України у розмірі 1% від вартості житла (крім земельної ділянки), а також адміністративний збір за державну реєстрацію обтяження (накладення 5-річної заборони на відчуження придбаного житла) — у 2026 році вартість становить 330 грн. При цьому адміністративний збір (у сумі 330 грн в 2026 році) за державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно за новим власником сплачується тільки тоді, коли покупець не відноситься до пільгових категорій осіб, визначених у частині 9 статті 34 Закону України 1952-IV.

Питання стосовно механізму реалізації ваучерів на ринку нерухомості

Тоді як **продавець** нерухомості сплачує ПДФО, так званий податок з продажу нерухомості. Податкова ставка залежить від кількості продажів майна за рік, способу і періоду набуття права власності на об'єкт продавця: може становити 0%, 5%, 18% від ціни договору. Також продавець житла сплачує військовий збір — 5 % від ціни договору (військовий збір сплачується, тільки якщо сплачується ПДФО!) і послуги з підготовки звіту про оцінку майна.

Решту платежів (за вчинення нотаріальних дій, за отримання інформаційних довідок та документів) покупець і продавець можуть розділити між собою.

2.5. Отримувач житлового ваучера планує використати його для інвестування у будівництво квартири. Чи всі забудовники зможуть приймати житлові ваучери?

Придбати нерухомість на первинному ринку можна тільки у забудовника, який зареєстрував спеціальне майнове право. Перевірити, чи сформував конкретний забудовник заяву щодо державної реєстрації спеціального майнового права можна у відповідному розділі на порталі ЄДЕССБ.

Також забудовник повинен мати дозвільну документацію, яка надає право на виконання будівельних робіт щодо об'єкта, який буде споруджений в майбутньому.

Питання стосовно механізму реалізації ваучерів на ринку нерухомості

ПОЯСНЕННЯ

Механізм реалізації ваучера передбачає, що нотаріус одночасно з посвідченням договору про придбання об'єкта житлової нерухомості вносить певні відомості до РПЗМ, зокрема реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна в ДРРП. Наразі первинна державна реєстрація спеціального майнового права на ОНБ здійснюється за замовником будівництва, а на МОН – за замовником будівництва та/або девелопером.

Після оформлення договору купівлі-продажу майбутніх квадратних метрів нотаріус має внести до ДРРП відомості щодо нового власника спеціального майнового права — покупця, який отримав житловий ваучер. На спеціальне майнове право поширюються гарантії щодо захисту права власності. Наприклад, власник такого спеціального права може звертатися до суду з вимогою щодо закінчення будівництва об'єкта та прийняття його в експлуатацію.

Після завершення будівництва і прийняття об'єкта в експлуатацію вид речового права буде змінено із спеціального майнового на право власності. Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна, щодо якого зареєстровано спеціальне майнове право, має здійснюватися автоматично програмними засобами ведення ДРРП у день отримання з ЄДЕССБ відомостей про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта у порядку електронної інформаційної взаємодії.

Питання стосовно механізму реалізації ваучерів на ринку нерухомості

Зверніть увагу!

Вимога щодо реєстрації спеціального майнового права не поширюється на випадки придбання за житлові ваучери закінчених будівництвом об'єктів, тобто купівлі у забудовника вже готової квартири.

2.6. На якому етапі використання житлового ваучера необхідно припинити право власності на нерухомість на ТОТ?

Механізм реалізації житлових ваучерів не передбачає необхідності проведення державної реєстрації припинення права власності на нерухомість, яка належить отримувачу допомоги.

Отримання житлового ваучера — це адміністративна послуга, разова допомога від держави, яка надається у сумі 2 млн гривень (у розрахунку на одного отримувача) для вирішення житлового питання певним категоріям ВПО. Така допомога — це не компенсація за втрачене чи знищене майно на ТОТ, а відшкодування шкоди, завданої у зв'язку із внутрішнім переміщенням з тимчасово окупованих територій.

2.7. Чи втрачається право на компенсацію за знищену нерухомість на ТОТ після отримання житлового ваучера?

Ні.

Наразі ані Порядок №1176, ані Закон України 2923-IX не містять застережень щодо неможливості отримувачем житлового ваучера скористатися правом на компенсацію за знищене майно у межах програми «ЄВідновлення».

ПОЯСНЕННЯ

Державна допомога у формі житлового ваучера надається незалежно від факту наявності у її отримувача права власності на житло на ТОТ і від реального стану цього майна: нерухомість була зруйнована чи вціліла, але власник втратив доступ до неї внаслідок тимчасової окупації регіону чи незаконних дій стосовно майна (націоналізація, експропріація тощо) місцевої окупаційної влади.

Ваучер не можна вважати житловою компенсацією, яка у межах програми «ЄВідновлення» надається адресно: кожному власнику/співвласнику за конкретний знищений об'єкт/частку у праві власності на такий об'єкт. Розмір компенсації також визначається індивідуально для конкретної знищеної оселі: обраховується за певною

Питання стосовно механізму реалізації ваучерів на ринку нерухомості

формулою, залежно від типу нерухомості (квартира або приватний будинок), регіону її розташування, технічних параметрів тощо. Тоді як механізм отримання ваучера — це адміністративна послуга, допомога від держави, яка надається один раз у розрахунку на одного отримувача у сумі 2 млн гривень, шляхом видачі спеціального платіжного документа.

Водночас отримувач житлового ваучера має відступити державі право вимоги до РФ щодо відшкодування шкоди, завданої у зв'язку із внутрішнім переміщенням з тимчасово окупованих територій, в обсязі отриманої допомоги. Тоді як власник житлового сертифіката є стороною договору про відступлення державі/територіальній громаді права вимоги до Росії щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна в обсязі отриманої компенсації.

Питання щодо СПАДКУВАННЯ

**ЖИТЛОВИЙ
ВАУЧЕР**



3.1. Чи може родина загиблого захисника України успадкувати право на отримання житлового ваучера, якщо він за життя таким правом не скористався?

Ні.

Наразі не передбачена можливість спадкування права на отримання житлового ваучера. Державна допомога у формі житлового ваучера надається адресно — конкретній особі, які відповідає критеріям, передбаченим [Порядком №1176](#).

Отримання такого спеціального платіжного документа — це право, а не обов'язок громадянина, тож, якщо за життя особа таким правом не скористалася, перехід права на отримання такого виду допомоги у порядку спадкування не відбувається.

ПОЯСНЕННЯ

Отримання житлового ваучера — це адміністративна послуга, яка полягає у відшкодуванні шкоди, завданої у зв'язку із внутрішнім переміщенням конкретної особи з ТОТ.

Таке відшкодування не є майновою компенсацією, а саме право на отримання житлового ваучера нерозривно пов'язано з особою спадкодавця, що у розумінні [статті 1219](#) Цивільного кодексу України належить до «неперехідних» прав, які не входять до складу спадщини.

3.2. Особа отримала ваучер, але за життя не встигла придбати за нього житло. Чи можуть законні спадкоємці отримувача допомоги використати житловий ваучер на ринку нерухомості?

Ні.

Наразі Порядок №1176 передбачає можливість використання житлового ваучера тільки його власником.

ПОЯСНЕННЯ

На відміну від Закону України 2923-IX, яким передбачено, що 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), Порядок №1176 не містить приписів щодо спадкування права на отримання житлового ваучера.

Житловий ваучер — це спеціальний платіжний документ певного номіналу в електронній формі, що видається адресно — конкретному отримувачу, який відповідає критеріям, передбаченим Порядком №1176. Чинна процедура реалізації житлового ваучера потребує безпосередньої участі отримувача допомоги (або його законного представника, який діятиме від його імені) у поданні звернення про фінансування (так звана процедура «бронювання» коштів за ваучером) і оформленні договору про придбання об'єкта житлової нерухомості з використанням ваучера.

Це означає, що навіть у випадку видачі нотаріусом свідоцтва про право на спадщину, яке включатиме інформацію щодо житлового ваучера, отриманого спадкодавцем за життя, законні спадкоємці власника ваучера наразі не зможуть використати його на ринку нерухомості.

3.3. Чи отримає житловий ваучер особа, якщо успадкує від родича квартиру, розташовану у відносно безпечному регіоні України?

Ні,

якщо на момент подання заяви на отримання житлового ваучера та/або розгляду відповідного звернення уповноваженими органами інформація про право власності на нерухоме майно спадкоємця-нового власника житла міститиметься у ДРРП.

ПОЯСНЕННЯ

За загальним правилом спадщина має бути прийнята протягом 6 місяців з моменту смерті спадкодавця. Це означає, що потрібно прийняти спадщину фактично або подати заяву про прийняття спадщини за законом чи за заповітом саме у шестимісячний часовий проміжок, а не після його завершення. Після видачі свідоцтва про право на спадщину нотаріус має зареєструвати право власності

Питання щодо спадкування

на житло, яке раніше належало спадкодавцю, за новим власником-спадкоємцем. Таку процедуру внесення відомостей до ДРРП здійснює той же нотаріус, який вів спадкову справу.

Тому власник успадкованого житла (інформація про право власності якого вже верифікована — внесена до ДРРП), за умови, що об'єкт нерухомості розташований на підконтрольній Україні території, де не ведуться бойові дії, не зможе скористатися правом на отримання ваучера, оскільки його житлове питання у розумінні Порядку № 1176 вважатиметься вирішеним.

Зверніть увагу!

Якщо смерть фізичної особи зареєстрована пізніше ніж через 1 місяць з дня смерті або дня, з якого її оголошено померлою, відповідні строки обчислюються з дня державної реєстрації смерті особи.

Наприклад, якщо особа загинула ще на початку повномасштабного вторгнення росії, а її родичі змогли зареєструвати смерть тільки навесні 2025-го, відлік строку для прийняття спадщини розпочнеться саме з моменту державної реєстрації смерті, а не з дня загибелі особи.

3.4. УБД зі статусом ВПО з ТОТ успадкував приватний будинок, який потім був знищений внаслідок ворожого обстрілу. Чи має він право на отримання житлового ваучера, адже єдине помешкання, яке йому належить, було зруйновано?

Якщо успадкований приватний будинок розташований на ТОТ або в зоні активних бойових дій, такий факт не буде обставиною, що унеможлиблює отримання власником майна (за умови відповідності критеріям, встановленим у Порядку №1176) житлового ваучера.

У разі, якщо житло, право власності на яке особа набула у порядку спадкування, знаходиться у відносно безпечному регіоні України, це може стати перешкодою для отримання житлового ваучера, незалежно від факту настання події, яка призвела до фізичного руйнування об'єкта нерухомості.

ПОЯСНЕННЯ

Право власності на нерухоме майно у зв'язку з його знищенням припиняється не з дати фактичного знищення, а з моменту проведення державної реєстрації припинення права власності на таке майно в ДРРП (частина 2 статті 3 Закону України 1952-IV). Тобто незалежно від факту настання події, яка призвела до фізичного руйнування майна, право власності на нього існує до моменту проведення процедури державної реєстрації припинення права власності, яка відбувається за заявою власника.

Питання щодо спадкування

Тому навіть у випадку фізичного руйнування оселі, якщо її власник не звернеться до ЦНАПу або нотаріуса для припинення права власності на знищене нерухоме майно, він не зможе отримати ваучер, оскільки його житлове питання у розумінні Порядку №1176 вважатиметься вирішеним.

Водночас власник знищеного внаслідок військової агресії росії житла, яке знаходиться на підконтрольній території України (включно із зоною бойових дій за умови проведення дистанційного обстеження знищених об'єктів), має право на компенсацію згідно з Законом України 2923-ІХ.

Зверніть увагу!

Житловий ваучер надається, якщо отримувач допомоги та члени його сім'ї **не подавали** заяву про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна та/або **не отримували** рішення про надання такої компенсації.



Цей посібник створено ГО «Поверни своє» на запит Міністерства розвитку громад та територій України та за підтримки Ради Європи в рамках реалізації проекту Ради Європи «Сприяння розробці житлових рішень для осіб, постраждалих від війни в Україні. Фаза II», що впроваджується на виконання Плану дій Ради Європи для України на 2023–2026 роки «Стійкість, відновлення та відбудова». Погляди, викладені в цьому документі, є відповідальністю його авторів і можуть не співпадати з офіційною політикою Ради Європи.
