

1. Вступ

У даному Методичному посібнику розглянуто та висвітлено основні питання (станом на грудень 2023 року) пов'язані з наданням компенсацій за окремі категорії пошкоджених та знищених, внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України, об'єктів нерухомого майна, зокрема питання пов'язані з: 1) фіксацією фактів пошкоджень об'єктів нерухомого майна, обстеженням пошкоджених або знищених об'єктів; 2) поданням заяви про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна; 3) розглядом заяви про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна; 4) виплатою компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, її використанням та контролем цільового використання виплаченої компенсації.

Окремій увазі у Методичному посібнику приділено відповідям на актуальні проблеми застосування органами місцевого самоврядування та Комісіями з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна законодавства про компенсації а окремі категорії пошкоджених та знищених, внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України, об'єктів нерухомого майна, щодо вищезазначених питань.

У додатках до Методичного посібника надано перелік базових нормативно-правових актів, які регулюють процедури пов'язані з компенсацією за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України (додаток № 1) та Зразки документів для Комісій з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна (додаток № 2).

Методичний посібник призначений для Комісій з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, органів місцевого самоврядування, які залучені до процедур надання компенсації, заявників та отримувачів компенсації, адвокатів, юристів та інших осіб, які беруть участь у відповідних процедурах.

2. Методичні рекомендації щодо розгляду питань про надання компенсації за окремі категорії пошкоджених та знищених об'єктів нерухомого майна

2.1. Питання пов'язані з фіксацією фактів пошкоджень об'єктів нерухомого майна, обстеженням пошкоджених або знищених об'єктів

2.1.1. Виклад основних питань пов'язаних з фіксацією фактів пошкоджень об'єктів нерухомого майна, обстеженням пошкоджених або знищених об'єктів

Питання: «Яким нормативно-правовим актом визначається процедура фіксація фактів пошкоджень або руйнування будівель та споруд, зумовлених збройною агресією Російської Федерації та яким чином відбувається фіксація таких фактів?»

Основним законодавчим актом, який встановлює процедуру визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації починаючи з 19 лютого 2014 року є Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 року № 326 (далі – Порядок № 326).

Пунктом 8 Порядку № 326 визначено, що фіксація фактів пошкоджень або руйнування будівель та споруд, зумовлених збройною агресією Російської Федерації, здійснюється відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 року № 473 (далі – Порядок № 473).

Отже, процедура фіксації фактів пошкоджень або руйнування будівель та споруд, зумовлених збройною агресією Російської Федерації, визначається Порядком № 473.

Пунктом 2-1 Порядку № 473 визначено види будівель та споруд, для фіксації фактів пошкоджень або руйнувань яких застосовується Порядок № 473, а саме будівель та споруд приватної та комунальної форми власності, а також будівель і споруд державної форми власності. При цьому пунктом 2 Порядку № 473 визначено, що цей Порядок не поширюється на роботи щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням об'єктів культурної спадщини відповідно до Закону України “Про охорону культурної спадщини” (зокрема не визначає порядку фіксації пошкоджень об'єктів культурної спадщини відповідно до Закону України “Про охорону культурної спадщини”).

Порядок № 473 не визначає зміст поняття «фіксація фактів пошкоджень або руйнування», але аналіз його відповідних положень дозволяє дійти висновку, що така фіксація здійснюється шляхом комісійного обстеження, що проводиться відповідно до пункту 8-1 цього Порядку, та/або технічного обстеження, що проводиться відповідно до пункту 9 цього Порядку (пункт 6 Порядку № 473).

Вид обстеження (комісійне або технічне), а також черговість та строки виконання робіт з обстеження визначаються виконавчими органами сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності - військовими адміністраціями (далі - уповноважений орган) під час складання плану робіт (з урахуванням результатів попереднього візуального огляду пошкоджених об'єктів (характеру та ступеня наявних пошкоджень), а також наявних джерел і обсягів фінансування робіт з обстеження та подальшого відновлення пошкоджених об'єктів).

ВИСНОВОК:

1) Процедура фіксації фактів пошкоджень або руйнування будівель та споруд, зумовлених збройною агресією Російської Федерації, визначається Порядком № 473;

2) Фіксації фактів пошкоджень або руйнувань відповідно до Порядку № 473 здійснюється щодо будівель та споруд приватної та комунальної форми власності, а також будівель і споруд державної форми власності;

3) Порядок № 473 не застосовується для фіксації фактів пошкоджень або руйнування будівель та споруд, які є об'єктами культурної спадщини відповідно до Закону України "Про охорону культурної спадщини".

4) Фіксація фактів пошкоджень або руйнування будівель та споруд здійснюється шляхом комісійного обстеження, що проводиться відповідно до пункту 8-1 Порядку № 473, та/або технічного обстеження, що проводиться відповідно до пункту 9 Порядку № 473 (пункт 6 Порядку № 473).

Питання: «Чи є обов'язковим проведення обстеження та складення актів обстеження (комісійного чи технічного) для цілей отримання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна?»

Для відповіді на це питання слід розглянути порядок надання компенсацій за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна.

Щодо пошкодженого майна, то нормативно-правовим актом, який визначає порядок (процедуру) надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги "єВідновлення" є Порядок надання компенсації для

відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги "єВідновлення", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 381 від 21 квітня 2023 року зі змінами (далі – Порядок № 381).

Відповідно до абзацу 7 пункту 8 Порядку № 381, Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України перевіряє наявність в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна відомостей щодо акта комісійного обстеження, виконаного відповідно до пункту 8-1, та/або звіту з технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку виконання невідкладних робіт. У разі відсутності таких відомостей Реєстрі пошкодженого та знищеного майна комісія вживає заходів для проведення обстеження відповідно до законодавства шляхом звернення до уповноваженого органу або самостійно, якщо вона виконує функції комісії відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт.

З вищенаведеного робимо висновок, що першочергово *Комісія з розгляду питань про надання компенсації за Порядком № 381* у порядку підготовки заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна повинна перевірити наявність акту комісійного чи технічного обстеження в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна, а за відсутності відомостей про такий акт (акти) щодо пошкодженого об'єкту нерухомого майна повинна вжити *заходів для проведення обстеження відповідно до законодавства шляхом звернення до уповноваженого органу або самостійно, якщо вона виконує функції комісії відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт.*

Звертаємо увагу, що *Комісія з розгляду питань про надання компенсації за Порядком № 381 може бути створена шляхом покладення таких функцій на комісії з проведення комісійних обстежень, створених відповідно до Порядку № 473* (що відповідає пункту 7 Порядку № 381, але за умови приведення положення про комісію з обстежень у відповідність до Порядку № 381), *а тому у випадку відсутності відомостей про акти комісійного чи технічного обстеження, проведення обстеження здійснюватиме Комісія з розгляду питань про надання компенсацію за Порядком № 381.*

У випадку ж якщо Комісія з розгляду питань про надання компенсації за Порядком № 381 створена як самостійний орган, за відсутності відомостей про акт комісійного обстеження пошкодженого майна, щодо якого розглядається заява про надання компенсації, така Комісія звертається до уповноваженого органу щодо проведення обстеження комісією з проведення комісійних обстежень, створеною відповідно до пункту 8-1 Порядку № 473.

Щодо знищеного майна, то основним законодавчим актом, який визначає правові

та організаційні засади надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України є 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» (далі – Закон № 2923-ІХ).

Вимога щодо наявності факту проведення обстеження для цілей розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначена пунктом 4 частини 1 статті 6 Закону № 2923-ІХ, а саме розгляд заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна включає забезпечення проведення обстеження об'єкта (крім випадків його проведення до розгляду заяви).

З вищенаведеного вбачається, що аналогічно процедурі надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна здійснюється перевірка факту проведення обстеження (комісійного чи технічного), як умови розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.

ВИСНОВОК:

1) Проведення обстеження (комісійного чи технічного) є обов'язковою передумовою для отримання компенсації як за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, так і за знищені.

2) У порядку підготовки заяви про надання компенсації за пошкоджений або знищений об'єкт нерухомого майна Комісія з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені або знищені об'єкти нерухомого майна повинна перевірити наявність акту комісійного чи технічного обстеження в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна, а за відсутності відомостей про такий акт (акти) щодо пошкодженого об'єкту нерухомого майна повинна вжити заходів для проведення обстеження відповідно до законодавства шляхом звернення до уповноваженого органу або самотійно, якщо вона виконує функції комісії відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт.

Питання: «Який порядок проведення комісійного обстеження та оформлення його результатів для цілей отримання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна?»

Як вже неодноразово зазначалось, процедура проведення обстежень визначена Порядком № 473.

Відповідно до абзацу 1 пункту 8-1 Порядку № 473, з метою забезпечення проведення комісійного обстеження пошкоджених об'єктів уповноваженим органом утворюється комісія, до складу якої залучаються фахівці/фахівець, який здобув вищу освіту у галузі знань “Будівництво та архітектура”, крім спеціальності “Геодезія та землеустрій”.

При цьому як зазначалось вище, відповідно до пункту 7 Порядку № 381 та пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 19 травня 2023 року № 516 на комісію з обстеження, утворену відповідно до Порядку № 473, можуть бути покладені функції Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна (за умови приведення положення про комісію з обстежень у відповідність з вимогами Порядку № 381) та/або Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна (за умови приведення положення про комісію з обстежень у відповідність з вимогами Примірного положення про комісію з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 травня 2023 року № 516 – далі Положення № 516).

Тому з урахуванням комплексу норм констатуємо, що проведення комісійного обстеження пошкодженого та/або знищеного майна здійснює комісія, створена відповідно до вимог абзацу 1 пункту 8-1 Порядку № 473, яка одночасно може виконувати функції Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна (за умови приведення положення про комісію з обстежень у відповідність з вимогами Порядку № 381) та/або Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна (за умови приведення положення про комісію з обстежень у відповідність з вимогами Положення № 516).

Відповідно до пункту 7 Порядку № 473, комісія з обстеження проводить підготовку до проведення обстеження, яке включає комплекс організаційно-технічних заходів, що полягає у:

- визначенні пріоритетності обстеження територій та пошкоджених об'єктів на наявність вибухонебезпечних предметів;
- збиранні первинної інформації щодо об'єкта (наявної проектної та технічної документації, в тому числі інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації та технічних паспортів, виконавчої документації тощо);
- здійсненні заходів щодо визначення власника або управителя (балансоутримувача) об'єкта та його інформування щодо проведення обстеження;
- визначенні виконавця робіт з технічного обстеження пошкоджених об'єктів (далі -

виконавець робіт з технічного обстеження) та організації робіт з технічного обстеження, в тому числі вахтовим методом (якщо проведення технічного обстеження забезпечується уповноваженим органом відповідно до плану робіт).

За приписами пункту 8 Порядку № 473, роботи з обстеження пошкоджених об'єктів виконуються після здійснення комплексу заходів щодо:

- оперативного реагування на випадки виявлення вибухонебезпечних предметів, проведення обстеження (розмінування) та виконання піротехнічних робіт, пов'язаних із знешкодженням виявлених вибухонебезпечних предметів із залученням підрозділів ДСНС, Національної поліції, а також за необхідності - підрозділів Збройних Сил та СБУ;
- виконання робіт з первинного демонтажу частин об'єктів або його окремих конструктивних елементів (у разі потреби) з метою забезпечення доступу до пошкоджених об'єктів сил цивільного захисту для проведення аварійно-рятувальних та інших невідкладних робіт;
- виконання робіт з пошуку постраждалих та загиблих фахівцями ДСНС із залученням комунальних служб та формувань і спеціалізованих служб цивільного захисту, транспортування тіл (останків) загиблих;
- здійснення оперативно-слідчих дій правоохоронними органами у рамках кримінальних проваджень.

За відсутності факту проведення комплексу заходів, визначеного пункту 8 Порядку № 473, здійснення обстеження (комісійного чи технічного) **ЗАБОРОНЕНО**.

Під час проведення комісійного обстеження комісія з проведення обстеження здійснює обстеження (огляд) пошкодженого об'єкту нерухомого майна, до проведення якого залучаються (за можливості) уповноважені представники власника або управителя (балансоутримувача) об'єкта (абзац 2 пункту 8-1 Порядку № 473).

*За результатами комісійного обстеження складається акт обстеження об'єкта, пошкодженого внаслідок військових дій, спричинених збройною агресією Російської Федерації (далі - акт комісійного обстеження), вимоги до якого наведені в абзацах 3-9 пункту 8-1 Порядку № 473. При цьому слід наголосити, що до акту комісійного обстеження може бути включена будь-яка інша релевантна, що пов'язана з пошкодженням об'єкта нерухомого майна, оскільки відповідно до формулювання абзацу 3 пункту 8-1 ним використано формулювання «зокрема». Додатковим підтвердженням даного є і те, що Додатком до Порядку № 473 **затверджена примірня форма акту комісійного обстеження**, а не типова (абзац 12 пункту 8-1 Порядку № 473).*

Тому, рекомендуємо комісіям з обстеження фіксувати в акті комісійного обстеження весь обсяг пошкоджень, а не тільки пошкодження які впливають на розмір компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна.

Після створення відповідного функціоналу комісія формує акт комісійного обстеження в електронній формі за допомогою засобів Єдиного державного вебпорталу електронних послуг (абзац 13 пункту 8-1 Порядку № 473). До початку

функціонування програмних засобів для формування акту комісійного обстеження в електронній формі з використанням *Єдиного державного вебпорталу електронних послуг*, акти комісійного обстеження складаються в паперовій формі передаються держателю Реєстру пошкодженого та знищеного майна (абзац 14 пункту 8-1 Порядку № 473).

Окремої уваги потребує питання необхідності внесення акту комісійного обстеження до Реєстру пошкодженого та знищеного майна, зокрема актів складених до набрання чинності Законом № 2923-IX.

Відповідно до абзацу 5 підпункту 6 пункту 5 статті 15 Закону України № 2923-IX, Кабінету Міністрів України спільно з органами місцевого самоврядування надано доручення щодо внесення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна копій актів комісійного обстеження об'єктів, пошкоджених внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України, складених до набрання чинності цим Законом;

Подібна норма визначена і підпунктом 2 пункту 6 статті 15 Закону України № 2923-IX, згідно з якою органам місцевого самоврядування слід забезпечити обстеження пошкодженого та знищеного майна та внесення відповідних документів (відомостей) до Реєстру пошкодженого та знищеного майна, крім випадків, якщо такі документи (відомості) підлягають внесенню (виготовляються) з використанням інших інформаційно-комунікаційних систем державної форми власності.

Отже, акти комісійного обстеження повинні бути внесені до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Окремо наголосимо, що у випадку якщо рішення про проведення обстеження ухвалене Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, то саме ця Комісія вносить акт комісійного обстеження до Реєстру пошкодженого та знищеного майна (див. абзац 5 пункту 11 Порядку № 381).

Щодо розділу до якого вноситься відповідний акт комісійного обстеження, то таким розділом є Розділ “Доступні послуги”, підрозділ “Створення акту комісійного обстеження”.

В практиці Комісій протягом 2023 року виникала значна кількість випадків, коли щодо пошкоджених об'єктів нерухомого майна проводилося обстеження в березні-травні 2022 року і власники таких об'єктів звертались з заявами про надання компенсації за пошкоджене та знищене майно. Внаслідок чого поширеним було питання щодо чинності актів обстеження (комісійного чи технічного), які були складені в різний період часу.

Щодо необхідності проведення повторного обстеження об'єктів, то виходимо з такого.

З урахуванням абзацу 5 підпункту 6 пункту 5 статті 15 Закону № 2923-IX акти комісійного обстеження, складені до набрання чинності цим Законом є чинними.

З наведеного положення Закону № 2923-IX робимо висновок, що акти обстеження складені до набрання чинності Законом № 2923-IX та Порядком №

381 є застосовними та релевантними для цілей надання компенсації за пошкоджене та знищене майно з урахуванням нижченаведених особливостей.

Порядок № 473 містить певні особливості щодо видів обстежень та результатів їх проведення (через часту зміну його редакцій).

Так, до набрання чинності Постанови КМУ № 700 від 16 червня 2022 року, Порядок № 473 не передбачав комісійних обстежень, а лише розрізняв “візуальний огляд” та “обстеження технічним фахівцем” (що фактично є технічним обстеженням). Тому не було підстав для складання актів комісійного обстеження у період з 22 квітня 2022 року (набрання чинності Постанови № 473) до 22 червня 2022 року (набрання чинності Постанови №700, яка змінювала окремі положення Порядку № 473).

З урахуванням цього, для періоду з 22 квітня по 22 червня 2022 року релевантним і застосовним для цілей Закону №2923-IX та Порядку № 381 залишається лише звіт з технічного обстеження, за умови його відповідності вимогам, що існували на той момент.

Дана позиція підтверджується і вимогами пункту 10 Порядку № 381, згідно з якими під час розрахунку компенсації за пошкоджений об’єкт нерухомого майна Комісія повинна провести **огляд пошкодженого об’єкта з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження;**

Отже, для цілей надання компенсації чинними є акти комісійного обстеження складені з 23 червня 2022 року. Пошкоджені об’єкти нерухомого майна, щодо яких було проведено обстеження до 22 червня 2022 року і складені відповідні акти, потребують проведення повторного комісійного обстеження та складення нового акту комісійного обстеження.

ВИСНОВОК:

1) Проведення комісійного обстеження пошкодженого та/або знищеного майна здійснює комісія, створена відповідно до вимог абзацу 1 пункту 8-1 Порядку № 473, яка одночасно може виконувати функції Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об’єкти нерухомого майна (за умови приведення положення про комісію з обстежень у відповідність з вимогами Порядку № 381) та/або Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна (за умови приведення положення про комісію з обстежень у відповідність з вимогами Положення 516);

2) Комісійне обстеження проводиться лише після здійснення комплексу заходів, визначеного пунктом 8 Порядку № 473. За відсутності факту проведення комплексу заходів, визначеного пункту 8 Порядку № 473, здійснення комісійного обстеження **ЗАБОРОНЕНО;**

3) *За результатами комісійного обстеження складається акт комісійного*

обстеження, вимоги до якого наведені в абзацах 3-9 пункту 8-1 Порядку № 473. При цьому слід наголосити, що до акту комісійного обстеження може бути включена будь-яка інша релевантна, що пов'язана з пошкодженням об'єкта нерухомого майна.

Рекомендуємо комісіям з обстеження фіксувати в акті комісійного обстеження весь обсяг пошкоджень, а не тільки пошкодження які впливають на розмір компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна

4) Примірна форма акту комісійного обстеження наведена у додатку до Порядку № 473;

5) Акти комісійного обстеження повинні бути внесені до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

У випадку якщо рішення про проведення обстеження ухвалене Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, то саме ця Комісія вносить акт комісійного обстеження до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Щодо розділу до якого вноситься відповідний акт комісійного обстеження, то таким розділом є Розділ “Доступні послуги”, підрозділ “Створення акту комісійного обстеження”.

б) У випадку проведення комісійного обстеження до набрання чинності Законом № 2923-IX та Порядком № 381 не вимагається проведення повторних комісійних обстежень, з урахуванням нижче наведених особливостей.

Акти комісійного обстеження складені з 22 червня 2022 року є чинними і можуть бути застосовані під час розгляду заяв про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого за Порядком № 381, але такі акти повинні бути внесені до Реєстру пошкодженого та знищеного майна;

Акти комісійного обстеження складені з 22 квітня по 22 червня 2022 року не є чинними і не можуть бути застосовані під час розгляду заяв про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого за Порядком № 381, а щодо таких об'єктів слід провести повторне обстеження;

Питання: «Який порядок проведення технічного обстеження та оформлення його результатів для цілей отримання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна?»

Як вже неодноразово зазначалось, процедура проведення обстежень визначена Порядком № 473.

Порядок № 473 розрізняє два види обстежень: 1) комісійне, 2) технічне (абзац 1 пункту 6 Порядку № 473).

Відповідно до пункту 9 Порядку № 473, Роботи з технічного обстеження пошкоджених об'єктів виконуються відповідно до Порядку проведення обстеження, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 257 від 12.04.2017 (далі – Порядок № 257).

За приписами абзацу 1 пункту 2 Порядку 257, технічне обстеження об'єктів проводиться за рішенням власника або управителя об'єкта, а обстеження пошкоджених об'єктів може проводитися за рішенням уповноважених органів - виконавчих органів відповідних сільських, селищних, міських рад або у випадках, передбачених законодавством, військовими адміністраціями.

Отже, технічне обстеження об'єктів нерухомого майна може бути проведене як за рішенням уповноважених органів під час виконання заходів з обстеження пошкоджених об'єктів, так і за рішенням власника такого об'єкта нерухомого майна.

Проведення обстеження об'єкта або пошкодженого об'єкта забезпечується відповідним власником або управителем, уповноваженим органом шляхом залучення фахівців, що мають відповідну кваліфікацію, а саме: відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та мають кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт з обстеження у будівництві об'єктів класу наслідків (відповідальності), що визначені кваліфікаційними вимогами (далі - виконавці), або шляхом залучення підприємств, установ та організацій, у складі яких є такі виконавці (абзац 4 пункту 2 Порядку № 257).

Згідно з абзацом 5 пункту 2 Порядку № 257, інформація про виконавців, що можуть залучатися до проведення обстеження об'єктів із відповідним класом наслідків (відповідальності), міститься в Реєстрі будівельної діяльності, що є компонентом Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Актуальну інформацію про перелік таких виконавців можна знайти на порталі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в Розділі “Реєстри” — “Учасники будівництва” - “Виконавці, що можуть залучатися до проведення обстеження об'єктів з відповідним класом наслідків” або за посиланням: https://e-construction.gov.ua/organizations/org_type=15

Обстеження об'єктів та пошкоджених об'єктів проводиться відповідно до цього Порядку та методики, затвердженої Мінрегіоном, якою визначаються особливості виконання зазначених робіт.

Наказом Міністерства розвитку громад та територій України 06 серпня 2022 року № 144 було затверджено Методику проведення обстеження та оформлення його результатів (далі – Методика № 144).

Методика № 144 визначає особливості проведення та оформлення результатів обстеження об'єктів (далі - обстеження), що проводиться відповідно до Порядку № 257, з метою визначення фактичного стану об'єкта та оцінки його відповідності основним вимогам до будівель і споруд, визначеним законодавством, та вжиття заходів для забезпечення надійності та безпеки під час його експлуатації.

За результатами технічного обстеження пошкоджених об'єктів виконавцем робіт з технічного обстеження складається звіт з технічного обстеження відповідно до пункту 8-1 Порядку № 257, який вноситься виконавцем до Реєстру будівельної

діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (крім звітів щодо об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю») – абзац 4 пункту 9 Порядку № 473 та пункт 10 Розділу VII Методики № 144.

Типовий склад звіту за результатами технічного обстеження наведено у додатку 4 до Методики № 144. Детальний опис всіх структурних елементів звіту надано в Розділі VII Методики № 144.

Обов'язковою складовою звіту за результатами технічного обстеження є висновок про технічний стан, рекомендації щодо подальшої експлуатації (у тому числі щодо можливості виконання робіт із відновлення) або демонтажу (ліквідації), а також в разі потреби відомості про пошкоджені (зруйновані) несучі та огорожувальні конструкції, інженерні системи (із зазначенням ступеня та обсягів пошкоджень), принципові рішення (рекомендації) щодо їх відновлення (підсилення) – абзац 6 пункту 8-1 Порядку № 257.

З метою надання рекомендацій щодо подальшої експлуатації фахівець технічного обстеження визначає категорію пошкоджень об'єкта з урахуванням класифікаційних ознак категорії пошкоджень об'єкта, наведених у додатку 3 до цієї Методики (пункт 6 Розділу VIII Методики № 144). Класифікаційними ознаками визначено категорії пошкоджень будівель та споруд, їх загальну характеристику, числове (відсоткове) значення пошкоджень та загальні рекомендації щодо подальшої експлуатації.

Звіт за результатами технічного обстеження є підставою для прийняття рішення про виконання робіт із відновлення пошкоджених об'єктів або їх демонтаж (ліквідацію) – абзац 7 пункту 8-1 Порядку № 257.

ВИСНОВОК:

1) **Проведення технічного обстеження** пошкодженого об'єкта забезпечується шляхом залучення фахівців з технічного обстеження — виконавців робіт з технічного обстеження.

2) Актуальну інформацію про перелік таких виконавців можна знайти на порталі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в Розділі “Реєстри” — “Учасники будівництва” - “Виконавці, що можуть залучатися до проведення обстеження об'єктів з відповідним класом наслідків” або за посиланням: https://e-construction.gov.ua/organizations/org_type=15

3) Процедура проведення технічного обстеження визначається Порядком № 257 та Методикою № 144.

4) За результатами технічного обстеження пошкоджених об'єктів виконавцем робіт з технічного обстеження складається звіт з технічного обстеження відповідно до пункту 8-1 Порядку № 257, який вноситься виконавцем до Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (крім звітів щодо об'єктів, на які поширюється дія Закону України «Про державну таємницю»).

5) Типовий склад звіту за результатами технічного обстеження наведено у додатку 4 до Методики № 144. Детальний опис всіх структурних елементів звіту надано в Розділі VII Методики № 144;

6) Обов'язковою складовою звіту за результатами технічного обстеження є висновок про технічний стан, рекомендації щодо подальшої експлуатації (у тому числі щодо можливості виконання робіт із відновлення) або демонтажу (ліквідації), а також в разі потреби відомості про пошкоджені (зруйновані) несучі та огорожувальні конструкції, інженерні системи (із зазначенням ступеня та обсягів пошкоджень), принципові рішення (рекомендації) щодо їх відновлення (підсилення) – абзац 6 пункту 8-1 Порядку № 257;

7) Звіт за результатами технічного обстеження є підставою для прийняття рішення про виконання робіт із відновлення пошкоджених об'єктів або їх демонтаж (ліквідацію) – абзац 7 пункту 8-1 Порядку № 257.

2.1.2. Відповіді на актуальні питання органів місцевого самоврядування та Комісій з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна щодо фіксації фактів пошкоджень об'єктів нерухомого майна, обстеження м пошкоджених або знищених об'єктів

Питання: “Як вирішувати питання фіксації фактів пошкодження (руйнації) житла, якщо заявник проживає за кордоном або в іншій області України і у комісії немає доступу до житлового приміщення?”

Проведенню робіт з обстеження передують здійснення комплексу заходів, в т.ч., щодо виконання робіт з первинного демонтажу частин об'єктів або його окремих конструктивних елементів (у разі потреби) з метою забезпечення доступу до пошкоджених об'єктів сил цивільного захисту для проведення аварійно-рятувальних та інших невідкладних робіт (абзац 3 пункту 8 Порядку № 473).

Якщо заходи з забезпечення доступу до пошкоджених об'єктів сил цивільного захисту для проведення аварійно-рятувальних та інших невідкладних робіт не були проведені, це унеможливило проведення обстеження (як комісійного, так і технічного), адже пошкоджені об'єкти (в т.ч. житлові приміщення) можуть містити вибухові та інші небезпечні предмети тощо.

До того ж не може бути проведено обстеження у випадку закінчення таких робіт, без забезпечення доступу до пошкодженого об'єкта його власником.

У випадку ж подання заяви про надання компенсації щодо пошкодженого об'єкту, обстеження якого не проведено через невиконання заходів, визначених пунктом 8 Порядку № 473 (в т.ч. непроведення заходів на таких об'єктах силами цивільного захисту), обстеження може бути проведено лише після виконання таких

заходів.

В цих ситуаціях рекомендуємо Комісіям зупиняти розгляд таких заяв на підставі абзацу 24 пункту 14 Порядку № 381 (*неможливість забезпечити власником свою присутність (присутність свого представника) на об'єкті нерухомого майна з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження*) з одночасним повідомленням власника (управителя) такого майна всіма доступними засобами зв'язку про зупинення розгляду на цій підставі та необхідності забезпечити доступ до пошкодженого житлового приміщення.

ВИСНОВОК:

1) У випадку ж подання заяви про надання компенсації щодо пошкодженого об'єкту, обстеження якого не проведено через невиконання заходів „визначених пунктом 8 Порядку № 473 (в т.ч. непроведення заходів на таких об'єктах силами цивільного захисту), обстеження може бути проведене лише після виконання таких заходів. Не може бути проведене обстеження у випадку закінчення таких робіт, без забезпечення доступу до пошкодженого об'єкта його власником.

2) В подібних ситуаціях рекомендуємо Комісіям зупиняти розгляд таких заяв на підставі абзацу 24 пункту 14 Порядку № 381 (*неможливість забезпечити власником свою присутність (присутність свого представника) на об'єкті нерухомого майна з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження*) з одночасним повідомленням власника (управителя) такого майна всіма доступними засобами зв'язку про зупинення розгляду на цій підставі та необхідності забезпечити доступ до пошкодженого житлового приміщення.

Питання: “Власник за межами громади чи країни, чи оформлювати акт і як його підписувати?”

Як зазначалось вище, Порядком № 473 *передбачено* два види обстежень (комісійне та технічне).

Комісійне обстеження, проводиться відповідно до пункту 8-1 Порядку № 473, а технічне обстеження, проводиться відповідно до пункту 9 Порядку № 473.

Щодо участі власника пошкоджено процедури проведення комісійного обстеження, то відповідно до абзацу 15 пункту 8-1 Порядку № 473, у випадках, *коли на момент проведення комісійного обстеження інформація щодо власника (управителя) пошкодженого об'єкта відсутня або місцезнаходження власника (управителя) невідомо*, уповноважений орган надає доступ до акта комісійного обстеження на вимогу.

З вищенаведеної норми вбачається, що відсутність власника під час проведення комісійного обстеження не є перешкодою для проведення такого обстеження, а є лише підставою для подальшого надання результатів обстеження у вигляді актів комісійного обстеження такому власнику на першу його вимогу.

Щодо підписання такого акту, то слід звернути увагу, що відповідно до примірної форми акту комісійного обстеження (Додаток до Порядку № 473), підпис власника (управителя) майна проставляється лише за умови його участі в проведенні обстеження.

Тому, у випадку не участі власника (управителя) майна у проведенні комісійного обстеження його підпис під актом не проставляється, а акт комісійного обстеження є чинним без підпису такого власника. При цьому у графі форми акту комісійного обстеження “у присутності (власника, співвласників, представника)” слід проставляти причину відсутності власника (управителя) або їх представників, за умови якщо така причина відома.

Щодо процедури технічного обстеження, то ситуація з обов’язковістю залучення власника (управителя) є аналогічною до комісійного обстеження.

Відповідно до абзацу 1 пункту 9 Порядку № 473, роботи з технічного обстеження пошкоджених об’єктів виконуються відповідно до Порядку проведення обстеження, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 257 від 12.04.2017 (з подальшими змінами).

Згідно з абзацом 3 пункту 2 Порядку № 257, у разі проведення технічного обстеження за рішенням уповноваженого органу - виконавчих органів відповідних сільських, селищних, міських рад або у випадках, передбачених законодавством, військовими адміністраціями, він письмово повідомляє про таке рішення власника або управителя об’єкта протягом трьох календарних днів.

Додатково, за приписами абзацу 10 пункту 9 Порядку № 473, у разі виконання робіт з технічного обстеження на замовлення уповноваженого органу уповноважений орган письмово повідомляє власника (управителя) пошкодженого об’єкта про початок робіт з обстеження, а також надає копію акта технічного обстеження.

З вищенаведеної норми вбачається, що відсутність власника під час проведення технічного обстеження не є перешкодою для проведення такого обстеження, а є лише підставою для інформування його про таке обстеження протягом трьох календарних днів з дня ухвалення рішення про його проведення та подальшого надання результатів обстеження у вигляді акту та звіту технічного обстеження такому власнику на першу його вимогу.

Але під час застосування вищевказаних норм Порядку № 473 слід врахувати, що вони будуть застосовними лише за умови наявності доступу до пошкодженого майна.

В цих ситуаціях рекомендуємо Комісіям зупиняти розгляд таких заяв на підставі абзацу 24 пункту 14 Порядку № 381 (неможливість забезпечити власником свою

присутність (присутність свого представника) на об'єкті нерухомого майна з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження) з одночасним повідомленням власника (управителя) такого майна всіма доступними засобами зв'язку про зупинення розгляду на цій підставі та необхідності забезпечити доступ до пошкодженого житлового приміщення.

Питання: «Які дії комісії і заявника компенсації за пошкоджене майно, якщо при виїзді з'ясовується, що будинок візуально знищено? Який документ підтверджує факт знищення майна?»

Відповідь на це питання надано частинами.

Для відповіді на першу частину питання розглянемо пункти 6,8-1 та 9 Порядку № 473.

При цьому наголосимо, що існують два підходи у законодавстві (без визначення єдино правильного), щодо класифікації (кваліфікації) майна як знищеного, для цілей надання компенсації за пошкоджене та/або знищене майно.

1) За першим підходом, класифікації (кваліфікації) майна як знищеного відбувається лише за результатами технічного обстеження та проведення на такому об'єкті робіт з демонтажу.

Відповідно до абзаців 1,3 пункту 6 Порядку № 473, обстеження пошкоджених об'єктів здійснюється за рішенням уповноважених органів шляхом комісійного обстеження, що проводиться відповідно до пункту 8-1 цього Порядку, та/або технічного обстеження, що проводиться відповідно до пункту 9 цього Порядку, - відповідно до затвердженого плану робіт. Вид обстеження (комісійне або технічне), а також черговість та строки виконання робіт з обстеження визначаються уповноваженим органом під час складання плану робіт (з урахуванням результатів попереднього візуального огляду пошкоджених об'єктів (характеру та ступеня наявних пошкоджень), а також наявних джерел і обсягів фінансування робіт з обстеження та подальшого відновлення пошкоджених об'єктів).

З вищенаведеного положення робимо висновок що першочерговим видом обстеження є комісійне обстеження, здійснене відповідно до пункту 8-1 Порядку № 473.

Згідно з абзацом 3 пункту 8-1 Порядку № 473, за результатами комісійного обстеження складається акт комісійного обстеження, у якому, зокрема, зазначається:

- інформація щодо обсягу та ймовірних причин пошкоджень (якщо можна визначити); та

- висновки щодо необхідності проведення технічного обстеження відповідно до пункту 9 цього Порядку.

Беручи до увагу ситуацію наведену у питанні та положення пункту 8-1 Порядку

№ 473 можна дійти висновку, що у випадках встановлення за результатами комісійного обстеження візуальних ознак зруйнування об'єкта нерухомого майна, комісія з обстеження ініціює перед уповноваженим органом (виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, а в разі їх відсутності - військовою адміністрацією) питання про проведення технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку № 473 та Порядку № 257.

Відповідно до абзаців 3,4 пункту 8-1 Порядку № 257, за результатами обстеження пошкоджених об'єктів виконавцем складається звіт, який має містити висновок про технічний стан, рекомендації щодо подальшої експлуатації (у тому числі щодо можливості виконання робіт із відновлення) або демонтажу (ліквідації), а також в разі потреби відомості про пошкоджені (зруйновані) несучі та огорожувальні конструкції, інженерні системи (із зазначенням ступеня та обсягів пошкоджень), принципові рішення (рекомендації) щодо їх відновлення (підсилення). ***Зазначений звіт є підставою для прийняття рішення про виконання робіт із відновлення пошкоджених об'єктів або їх демонтаж (ліквідацію).***

Лише звіт за результатами технічного обстеження, складений відповідно до пункту 8-1 Порядку № 257, може містити висновки про технічний стан та рекомендації щодо подальшої експлуатації (в т.ч. його демонтажу (ліквідації)) і є підставою для проведення демонтажу відповідного об'єкта згідно з Порядком № 474.

Документом, що підтверджує зруйнування об'єкту та припинення його існування, є акт про повний демонтаж складений відповідно до пункту 24 Порядку № 474 від 19.04.2022.

Як зазначено в абзаці 3 пункту 24 Порядку № 474 від 19.04.2022, у разі повного демонтажу об'єкта ***акт про демонтаж є підставою для анулювання технічного паспорта та виключення об'єкта з реєстру об'єктів нерухомого майна.***

2) За другим підходом, класифікації (кваліфікації) майна як знищеного відбувається Комісією на підставі невичерпного переліку документів, які підтверджують знищення об'єкта нерухомого майна.

Відповідно до підпункту 8 пункту 34 Порядку ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 року № 624 (далі – Порядок № 624), Реєстр пошкодженого та знищеного майна забезпечує створення, збирання, накопичення, обробку, зберігання, захист та облік документів, що підтверджують знищення об'єкта нерухомого майна, - акти ДСНС, довідки Національної поліції, акти про пожежу тощо - скановані документи в паперовій формі.

З наведеного вище положення Порядку № 624 вбачається, що класифікації (кваліфікація) майна як знищеного відбувається Комісією на підставі невичерпного переліку документів, які підтверджують знищення об'єкта нерухомого майна.

У випадку встановлення за результатами комісійного та/або технічного обстеження факту зруйнування об'єкту нерухомого майна, Комісія з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна ухвалює рішення про відмову у наданні компенсації за Порядком № 381 на підставі абзацу 6 пункту 14 Порядку № 381, а саме подання заяви про надання компенсації особою, яка не може бути отримувачем компенсації відповідно до цього Порядку.

Підставами для такого рішення визначати пункти 3 та абзац 6 пункту 2 Порядку № 381.

Обґрунтування рішення може бути таке:

Відповідно до пункту 3 Порядку № 381, *отримувачем компенсації є фізична особа - громадянин України, яка* досягла 18-річного віку та подала засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія) або в інший спосіб, передбачений цим Порядком, заяву та *є власником (співвласником) пошкодженого об'єкта*, право власності якого підтверджено.

Визначення поняття “пошкоджене майно” для цілей Порядку № 381 надано у абзаці 6 пункту 2 Порядку № 381, згідно з яким *пошкоджені об'єкти - об'єкти нерухомого майна, які* розташовані на території України та пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, та *можуть бути відновлені шляхом проведення поточного або капітального ремонту*.

У випадку, якщо об'єкт нерухомого майна не може бути відновлений шляхом проведення поточного або капітального ремонту, то він не є “пошкодженим майном” для цілей Порядку № 381 і як наслідок особа власник такого майна не є отримувачем компенсації за Порядком № 381.

Примітка. Додатково рекомендуємо роз'яснювати таким заявникам право подати заяву про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна згідно з статтею 4 Закону № 2923-ІХ.

До того ж визначення поняття “знищене майно”, наведене у пункті 4 частини 1 статті 1 Закону № 2923-ІХ, чітко дає уявлення що об'єкти нерухомого майна відновлення яких є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним є **знищеними**.

ВИСНОВОК:

1) Існують два підходи у законодавстві (без визначення єдино правильного), щодо класифікації (кваліфікації) майна як знищеного, для цілей надання компенсації за пошкоджене та/або знищене майно.

2) За першим підходом, класифікації (кваліфікації) майна як знищеного відбувається лише за результатами технічного обстеження та проведення на такому об'єкті робіт з

демонтажу.

У випадках встановлення за результатами комісійного обстеження візуальних ознак зруйнування об'єкта нерухомого майна, комісія з обстеження ініціює перед уповноваженим органом (виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, а в разі їх відсутності - військовою адміністрацією) питання про проведення технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку № 473 та Порядку № 257 від 12.04.2017 року.

Лише звіт за результатами технічного обстеження, складений відповідно до пункту 8-1 Порядку № 257, може містити висновки про технічний стан та рекомендації щодо подальшої експлуатації (в т.ч. його демонтажу (ліквідації)) і є підставою для проведення демонтажу відповідного об'єкта згідно з Порядком № 474 від 19.04.2022.

Документом, що підтверджує зруйнування об'єкту та припинення його існування, є акт про повний демонтаж складений відповідно до пункту 24 Порядку № 474 від 19.04.2022.

3) За другим підходом, класифікації (кваліфікації) майна як знищеного відбувається Комісією на підставі невичерпного переліку документів, які підтверджують знищення об'єкта нерухомого майна.

4) У випадку встановлення за результатами комісійного та технічного обстеження факту зруйнування об'єкту нерухомого майна, Комісія з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна ухвалює рішення про відмову у наданні компенсації за Порядком № 381 на підставі абзацу 6 пункту 14 Порядку № 381, а саме подання заяви про надання компенсації особою, яка не може бути отримувачем компенсації відповідно до цього Порядку.

Питання: “Хто визначає, який населений пункт безпечний для обстежень, а який ні?”

Для відповіді на це питання проаналізуємо відповідні положення Порядку № 473.

Як зазначалось вище, відповідно до пункту 8 Порядку № 473, ***роботи з обстеження пошкоджених об'єктів виконуються на територіях, на яких відсутні або завершено активні фази бойових дій, після здійснення комплексу заходів щодо:***

- оперативного реагування на випадки виявлення вибухонебезпечних предметів, проведення обстеження (розмінування) та виконання піротехнічних робіт, пов'язаних із знешкодженням виявлених вибухонебезпечних предметів із залученням підрозділів

ДСНС, Національної поліції, а також за необхідності - підрозділів Збройних Сил та СБУ;

- виконання робіт з первинного демонтажу частин об'єктів або його окремих конструктивних елементів (у разі потреби) з метою забезпечення доступу до пошкоджених об'єктів сил цивільного захисту для проведення аварійно-рятувальних та інших невідкладних робіт;

- виконання робіт з пошуку постраждалих та загиблих фахівцями ДСНС із залученням комунальних служб та формувань і спеціалізованих служб цивільного захисту, транспортування тіл (останків) загиблих;

- здійснення оперативно-слідчих дій правоохоронними органами у рамках кримінальних проваджень.

З вищевказаного вбачається, що безпечність місць та населених пунктів для проведення обстежень визначається у координації уповноважених органів з підрозділами Збройних Сил України та СБУ, після виконання заходів з обстеження (розмінування) та виконання піротехнічних робіт, пов'язаних із знешкодженням виявлених вибухонебезпечних предметів із залученням підрозділів ДСНС, Національної поліції.

Законодавством чітко не передбачено форму такої координації, але рекомендуємо рішенням військових адміністрацій за погодженням з підрозділами Збройних Сил України та СБУ місця та населені пункти, які є небезпечними для проведення обстежень.

ВИСНОВОК:

1) З вищевказаного вбачається, що безпечність місць та населених пунктів для проведення обстежень визначається у координації уповноважених органів з підрозділами Збройних Сил України та СБУ, після виконання заходів з обстеження (розмінування) та виконання піротехнічних робіт, пов'язаних із знешкодженням виявлених вибухонебезпечних предметів із залученням підрозділів ДСНС, Національної поліції.

2) Відповідно перед початком обстежень має бути виконане наступне:

- виконані роботи з проведення аварійно-рятувальних та інших невідкладних робіт;

- виконання робіт з пошуку постраждалих та загиблих фахівцями ДСНС із залученням комунальних служб та формувань і спеціалізованих служб цивільного захисту, транспортування тіл (останків) загиблих;

- здійснення оперативно-слідчих дій правоохоронними органами у рамках кримінальних проваджень.

3) Лише після вжиття вищевказаних заходів уповноважений орган забезпечує проведення обстеження.

Питання: “Чи проводяться обстеження на тимчасово окупованих територіях та/або територіях ведення активних бойових дій?”

Реченням першим абзацу 1 пункту 8 Порядку № 473 передбачено, *роботи з обстеження пошкоджених об'єктів виконуються на територіях, на яких відсутні або завершено активні фази бойових дій, після здійснення комплексу заходів.*

Враховуючи обставини тимчасової окупації частини території територіальної громади і ведення активних бойових дій на іншій частині території територіальної громади, зважаючи на положення пункту 8 Порядку № 473 проведення робіт з обстеження пошкоджених об'єктів на території такої територіальної громади ЗАБОРОНЕНО.

Відповідно до підпункту 2 пункту 6 статті 15 Закону № 2923-ІХ, органам місцевого самоврядування слід забезпечити обстеження пошкодженого та знищеного майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та внесення відповідних документів (відомостей) до Реєстру пошкодженого та знищеного майна, крім випадків, якщо такі документи (відомості) підлягають внесенню (виготовляються) з використанням інших інформаційно-комунікаційних систем державної форми власності.

При цьому проведення такого обстеження згідно з Законом № 2923-ІХ на територіях територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації поставлено в залежність від виконання Кабінетом Міністрів України вимог підпункту 2 пункту 5 статті 15 Закону № 2923-ІХ.

Як передбачено підпунктом 2 пункту 5 статті 15 Закону № 2923-ІХ, Кабінет Міністрів України протягом двох місяців з дня опублікування зазначеного закону повинен був забезпечити *визначення особливостей проведення обстеження пошкоджених та знищених об'єктів нерухомого майна, які знаходяться на територіях територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні),* відповідно до переліку, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованих територій *(у тому числі із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі, зокрема космічної зйомки).*

Але станом на 20 грудня 2023 року Кабінетом Міністрів України зазначені вище особливості проведення обстеження пошкоджених об'єктів нерухомого майна, які знаходяться на територіях територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації не визначено.

Як наслідок, проведення органами місцевого самоврядування обстежень відповідно до підпункту 2 пункту 6 статті 15 Закону № 2923-ІХ на територіях

територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації без виконання Кабінетом Міністрів України вимог підпункту 2 пункту 5 статті 15 Закону № 2923-IX НЕМОЖЛИВЕ.

Довідково повідомляємо, що 12 липня 2023 року в порядку проведення громадських обговорень було опубліковано проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання проведення обстеження окремих категорій об'єктів нерухомого майна, що знаходяться на територіях територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні)» (*посилання на повідомлення <https://mtu.gov.ua/news/34504.html>*).

При цьому згідно з пунктом 1 проєкту Порядку проведення обстеження окремих категорій об'єктів нерухомого майна, що знаходяться на територіях територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні), в тому числі із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі (далі — проєкт Порядку), ***він буде застосовуватись лише з метою встановлення факту знищення таких об'єктів та надання компенсації власникам таких об'єктів.***

Застосування проєкту Порядку до проведення обстежень пошкоджених об'єктів нерухомого майна виключається.

Окремо слід наголосити, що у випадку подання заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна, який розташований на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінреінтеграції, для яких на дату подання заяви не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації, відповідно до абзацу 8 пункту 14 Порядку № 381 це є підставою для відмови у наданні компенсації за такою заявою.

ВИСНОВОК:

1) Уповноваженому органу на підставі пункту 8 Порядку № 473 слід відмовляти Комісії в проведенні обстежень ***на тимчасово окупованих територіях та/або територіях ведення активних бойових дій;***

2) Проведення органами місцевого самоврядування обстежень відповідно до підпункту 2 пункту 6 статті 15 Закону № 2923-IX на територіях територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації без виконання Кабінетом Міністрів України вимог підпункту 2 пункту 5 статті 15 Закону № 2923-IX (визначення особливостей проведення

обстеження пошкодженого або знищеного майна на таких територіях) НЕМОЖЛИВЕ;

3) У випадку подання заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна, який розташований на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінреінтеграції, для яких на дату подання заяви не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації, відповідно до абзацу 8 пункту 14 Порядку № 381 це є підставою для відмови у наданні компенсації за такою заявою.

Питання: “Чи потрібно додатково скласти акт обстеження після того як власник пошкодженого майна подав заяву про надання компенсації (у разі самостійного проведення відновлювальних робіт)?”

Щодо акту комісійного обстеження, то відповідно до абзацу 6 пункту 8 Порядку № 381 , **Комісія перевіряє наявність в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна відомостей щодо акта комісійного обстеження, виконаного відповідно до пункту 8-1, та/або звіту з технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку виконання невідкладних робіт.** У разі відсутності даних акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна комісія вживає заходів для проведення обстеження відповідно до законодавства шляхом звернення до уповноваженого органу або самостійно, якщо вона виконує функції комісії відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт.

Після дослідження відповідного акту комісійного/технічного обстеження або проведення його відповідно до Порядку № 473, **Комісія повинна провести огляд такого об'єкту.**

Пунктом 10 Порядку № 381 передбачено, що окрім проведення обстеження (комісійного або технічного) Комісія повинна провести **огляд пошкодженого об'єкта з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження;**

При цьому пунктом 10 Порядку № 381 не визначено за яким порядком чи процедурою проводиться відповідний огляд, які його результати, чи є проведення такого огляду обов'язковим щодо всіх пошкоджених об'єктів або лише для тих, на яких було проведено ремонтні роботи.

Враховуючи вищенаведені норми та поставлене питання, робимо висновок, **що Комісія з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження проводить огляд, процедура проведення якого на даний момент не визначена.**

ВИСНОВОК:

1) З метою встановлення факту ремонтних робіт, що виконані за рахунок інших джерел фінансування (в т.ч. за рахунок власних коштів заявника) та відповідності даним обстеження (комісійного чи технічного) Комісія проводить огляд, процедура проведення якого на даний момент не визначена.

2) Рекомендуємо в положенні про Комісію визначати порядок проведення огляду пошкодженого об'єкта з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт.

Результати проведення такого огляду викладати в акті проведення огляду.

Передбачити, що невід'ємними складовими акт проведення огляду є відомості:

- про обсяг пошкоджень об'єкта нерухомого майна за даними акта комісійного обстеження, виконаного відповідно до пункту 8-1, та/або звіту з технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку виконання невідкладних робіт з урахуванням результатів огляду;

- перелік проведених ремонтних робіт на дату проведення огляду, в т.ч. перелік консерваційних робіт;

- перелік робіт, які необхідно виконати для відновлення експлуатаційної придатності об'єкта.

Питання: “Хто сплачує послуги фахівців з технічного обстеження? Чи може замовити та сплатити послуги такого фахівця отримувач компенсації, якщо у місцевому бюджеті відсутні кошти?”

Дійсно, за певних умов може виникати **потреба оплати послуг** експертів з проведення технічних обстежень.

Відповідно до абзацу 1 пункту 6 *Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд*, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 р. № 473 з подальшими змінами (або Порядок № 473), обстеження пошкоджених об'єктів здійснюється за рішенням уповноважених органів (виконавчих комітетів сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності - військовими адміністраціями) шляхом комісійного обстеження, що проводиться відповідно до пункту 8-1 цього Порядку, *та/або технічного обстеження, що проводиться відповідно до пункту 9 цього Порядку*, - **відповідно до затвердженого плану робіт.**

Вид обстеження (комісійне або технічне), а також черговість та строки виконання робіт з обстеження визначаються уповноваженим органом під час складання плану робіт (з урахуванням результатів попереднього візуального огляду пошкоджених об'єктів (характеру та ступеня наявних пошкоджень), **а також наявних джерел і обсягів фінансування робіт з обстеження та подальшого відновлення**

пошкоджених об'єктів.

Зважаючи на *пріоритетність проведення саме технічного обстеження і досить високу вартість цих робіт* уповноваженим органам (виконавчим комітетам сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності — військовим адміністраціям) слід виходити з наявності в них фінансових ресурсів для оплати послуг фахівців з технічного обстеження. Законодавством не передбачено ні спеціальної субвенції для таких цілей, ні інших фондів або видів міжбюджетних трансфертів щодо залучення фахівців для проведення технічних обстежень пошкоджених об'єктів.

Рекомендуємо уповноваженим органам (виконавчим комітетам сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності — військовим адміністраціям) у випадку суперечливих результатів комісійного обстеження (об'єктивної неможливості під час комісійного обстеження визначення виду руйнувань — пошкодження або зруйнованості об'єкту) *ухвалювати рішення про проведення технічного обстеження з пошуком відповідних ресурсів на місцевому рівні.*

До того ж інструменти публічних закупівель (конкуренція та можливість договірною визначення вартості послуг з технічного обстеження) дозволять провести відповідні технічні обстеження з оптимізацією навантаження на місцеві бюджети.

Окремо слід зазначити, що залучення фахівця для проведення технічного обстеження можливе за ініціативи (на замовлення) власника (управителя) — див. абзац 6 пункту 9 Порядку № 473 та абзац 1 пункту 2 Порядку № 257.

Тому у випадку сумнівів щодо результатів комісійного обстеження та за відсутності фінансових ресурсів для їх проведення за рахунок уповноважених органів, слід звертати увагу власників на їх можливість залучення фахівця з технічного обстеження власним коштом та спільно визначати технічне завдання на проведення технічного обстеження і брати спільну участь у проведенні технічного обстеження такого об'єкта.

Питання: “Який порядок дій Комісії з обстеження у випадку відсутності у власника майна технічного паспорту під час обстеження”

Щодо дій Комісії з обстеження у випадку відсутності у власника пошкодженого об'єкту технічного паспорту, то слід розглянути відповідні положення Порядку № 473.

Порядком № 473 не передбачено чіткої вимоги до власника майна щодо надання технічного паспорту Комісії з обстеження. Натомість абзацом 3 пункту 7 Порядку № 473 визначено, що підготовка до проведення обстеження включає комплекс організаційно-технічних заходів, що полягає у збиранні первинної інформації щодо об'єкта (наявної проектної та технічної документації, в тому числі інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації та технічних паспортів, виконавчої документації тощо).

Отже, збирання первинної інформації щодо об'єкта (в тому числі

інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації та технічних паспортів) є обов'язком уповноваженого органу та Комісії з обстеження.

Щодо алгоритму дій Комісії з обстеження у випадку якщо у власника відсутній технічний паспорт на об'єкт, то Комісії з обстеження слід звертатись уповноваженого органу задля направлення запитів до зберігачів інвентаризаційних справ про отримання матеріалів технічної інвентаризації та технічних паспортів (їх копій) щодо пошкодженого об'єкта.

І після отримання відповіді на запит та матеріалів технічної інвентаризації проводити обстеження.

Порядком № 473 не передбачено алгоритму дій Комісії з обстеження у випадках якщо інвентаризаційні справи, які перебували у зберігачів (бюро технічної інвентаризації - БТІ) втрачено, пошкоджено, знищено тощо. Матеріали технічної інвентаризації крім БТІ повинні зберігатись і у виконавців робіт з проведення інвентаризації, але на практиці всі матеріали технічної інвентаризації найчастіше перебувають у БТІ.

Але чітко можна стверджувати, що Порядок № 473 не унеможливорює проведення обстеження за відсутності технічного паспорта на об'єкт. Про відсутність технічного паспорта та неможливість отримання матеріалів технічної інвентаризації слід зазначати в акті комісійного обстеження.

2.2. Питання пов'язані з поданням заяви про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна

2.2.1. Виклад основних питань пов'язаних з поданням заяви про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна

Питання: «Які особи мають право подати заяву про надання компенсації за пошкодженій або знищеній об'єкт нерухомого майна?»

Законом № 2923-ІХ визначено перелік отримувачів компенсації та об'єкти (пошкоджені та знищені) за які надається компенсація.

Частиною 1 статті 2 Закону № 2923-ІХ передбачено, ***що отримувачами компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна є:***

- 1) фізичні особи - громадяни України, які є:
 - а) власниками пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна;
 - б) замовниками будівництва - у разі отримання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктом "б" пункту 6 частини першої статті 1 цього Закону, або за знищені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктом "б" пункту 4 частини першої статті 1 цього Закону;

в) власниками спеціального майнового права на неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти житлової нерухомості або особами, які сплатили часткову ціну такого об'єкта та на користь яких зареєстровано обтяження речових прав на такий об'єкт відповідно до Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", - у разі отримання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктом "в" пункту 6 частини першої статті 1 цього Закону, або за знищені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктом "в" пункту 4 частини першої статті 1 цього Закону;

г) особами, які здійснили інвестування/фінансування будівництва об'єктів будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", - у разі отримання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктом "в" пункту 6 частини першої статті 1 цього Закону, або за знищені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктом "в" пункту 4 частини першої статті 1 цього Закону;

г) членами житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які викупили квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок кооперативу, але не оформили право власності на нього, - у разі отримання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, визначені підпунктами "а"- "в" пункту 6 частини першої статті 1 цього Закону, або за знищені об'єкти нерухомого майна, визначені пунктом 4 частини першої статті 1 цього Закону;

д) спадкоємцями осіб, визначених підпунктами "а"- "г" цього пункту;

2) об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, управителі багатоквартирних будинків, житлово-будівельні (житлові) кооперативи, які здійснюють утримання відповідних будинків, особи, уповноважені співвласниками багатоквартирних будинків відповідно до Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (у разі якщо співвласники самостійно здійснюють утримання багатоквартирного будинку та в цьому будинку не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, не призначено управителя, відсутній житлово-будівельний (житловий) кооператив, який здійснює його утримання), - у разі отримання компенсації за пошкоджене спільне майно багатоквартирного будинку.

Перелік отримувачів наведений вище не є вичерпним, оскільки відповідно до абзацу 10 частини 1 статті 2 Закону № 2923-ІХ Кабінету Міністрів України надано право визначати додаткові категорії осіб, яким може надаватися компенсація за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна в Порядку надання компенсації за пошкоджене/знищене майно.

Об'єктами за які надається компенсація за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна є відповідно пошкоджені або знищені:

а) квартири, інші житлові приміщення в будівлі, будинки садибного типу, садові та дачні будинки;

б) об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки), в яких на момент знищення були зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

в) складові частини об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, за умови що на момент знищення в об'єкта будівництва були зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт.

Додатково, підпунктом г пункту 6 частини 1 статті 1 Закону передбачено компенсацію за пошкодження спільного майна багатоквартирного будинку, відмінного від земельної ділянки.

За приписами частини 3 статті 2 Закону № 2923-ІХ, не можуть бути отримувачами компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна:

1) особи, до яких застосовано санкції відповідно до Закону України "Про санкції";

2) особи, які мають судимість за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом І "Злочини проти основ національної безпеки України" Особливої частини Кримінального кодексу України;

3) спадкоємці власників–спадкодавців щодо пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна, які належали за життя спадкодавцям, визначеним пунктами 1 і 2 цієї частини.

Але незважаючи на вищенаведений перелік отримувачів компенсації та об'єкти (пошкоджені та знищені) за які надається компенсація, на даний час забезпечено можливість отримання компенсації винятково для отримувачів компенсації — власників пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна (підпункт а пункту 1 частини 1 статті 2 Закону № 2923-ІХ) та лише щодо пошкоджених/знищених квартир, інших житлових приміщень в будівлі, будинків садибного типу, садових та дачних будинків (підпункт а пункту 4 та підпункт а пункту 6 частини 1 статті 1 Закону № 2923-ІХ).

Право на отримання компенсації отримувачами компенсації, визначеними підпунктами б-д пункту 1 частини 1 статті 2 Закону № 2923-ІХ, за об'єкти компенсації, які визначені підпунктами б-в пункту 4 та підпунктами б-г пункту 6 частини 1 статті 1 Закону № 2923-ІХ, станом на 19 грудня 2023 року не забезпечено та залежить від ухвалення Кабінетом Міністрів України спеціального рішення та внесення відповідних змін до Порядку № 381 та Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 року № 600 (далі — Порядок №

600).

ВИСНОВОК:

1) Перелік отримувачів за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна наведено у частині 1 статті 2 Закону № 2923-ІХ;

2) Перелік отримувачів наведений вище не є вичерпним, та може бути розширений за рішенням Кабінету Міністрів України в Порядку надання компенсації за пошкоджене/знищене майно (Порядках № 381 та 600 відповідно).

3) Не можуть бути отримувачами компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна:

- особи, до яких застосовано санкції відповідно до Закону України "Про санкції";

- особи, які мають судимість за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом І "Злочини проти основ національної безпеки України" Особливої частини Кримінального кодексу України;

- спадкоємці власників–спадкодавців щодо пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна, які належали за життя спадкодавцям, визначеним вище.

4) Право на отримання компенсації отримувачами компенсації, визначеними підпунктами б-д пункту 1 частини 1 статті 2 Закону № 2923-ІХ, за об'єкти компенсації, які визначені підпунктами б-в пункту 4 та підпунктами б-г пункту 6 частини 1 статті 1 Закону № 2923-ІХ, станом на 19 грудня 2023 року не забезпечено та залежить від ухвалення Кабінетом Міністрів України спеціального рішення та внесення відповідних змін до Порядку № 381 та Порядку № 600.

Що в свою чергу унеможлиблює подання ними заяв про надання компенсації та відповідно розгляду таких заяв.

Питання: «Який порядок подання заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна та вимоги до такої заяви?»

Підпунктом 6 пункту № 381 визначено, що для отримання компенсації отримувачу компенсації необхідно, з урахуванням пункту 13-1 цього Порядку, сформулювати засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія), заяву, яка повинна містити:

- прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності);
- дату народження;
- контактні дані (номер телефону, адреса електронної пошти);
- реєстраційний номер облікової картки платника податків;
- у разі подання заяви для отримання компенсації для проведення ремонтних робіт - номер спеціального рахунка (за стандартом IBAN) отримувача компенсації для виплати компенсації, інформація щодо якого передана банком

та який відображається у мобільному додатку Порталу Дія (Дія);

- у разі подання заяви для отримання компенсації за виконаний ремонт - номер поточного рахунка (за стандартом IBAN) отримувача компенсації для виплати відшкодування;
- місцезнаходження одного пошкодженого об'єкта з інформаційного повідомлення, що було подано відповідно до підпункту 2 цього пункту;
- відомості про наявність пріоритетного права на отримання компенсації відповідно до пункту 5 цього Порядку;
- відомості про проведення ремонтних робіт на пошкодженому об'єкті нерухомого майна.

Якщо ж подана заява про надання компенсацію за пошкоджене майно не містить повної інформації та/або документів в межах переліку, передбаченого пунктом 13 Порядку № 381, то відповідно до абзацу 21 пункту 14 Порядку № 381 це є підставою для ухвалення рішення Комісією про зупинення розгляду такої заяви з вимогою до заявника про надання недостатньої інформації та/або документів.

Додатково, отримувач компенсації повинен виконати інші дії та вимоги визначені пунктом 13 Порядку, зокрема надати згоду співвласників об'єкта нерухомого майна на отримання компенсації заявником (у разі спільної власності на об'єкт нерухомого майна), що надається за вибором заявника: - в електронній формі - засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка порталу Дія (Дія); у паперовій формі, нотаріально посвідченій, - комісії.

Не надання згоди співвласників об'єкта нерухомого майна на отримання компенсації заявником (у разі спільної власності на об'єкт нерухомого майна) у спосіб, визначений підпунктом 7 пункту 13 Порядку № 381, є підставою для ухвалення рішення Комісією про зупинення розгляду такої заяви з вимогою до заявника про надання такої згоди (абзац 23 пункту 14 Порядку № 381).

Абзацом 2 пункту 13-1 Порядку № 381 передбачено, що подання заяви, повідомлення про завершення ремонтних робіт, інших документів, передбачених цим Порядком, може здійснюватися в паперовій формі шляхом звернення до адміністратора центру надання адміністративних послуг, посадової особи органу соціального захисту населення або нотаріуса.

З урахуванням вищенаведеного Порядком № 381 передбачено два способи подання заяви про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна:

- в електронній формі – через Портал Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія);
- в паперовій формі - шляхом звернення до адміністратора центру надання адміністративних послуг, посадової особи органу соціального захисту населення або нотаріуса.

При цьому передумовою подання заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна як в електронній формі, так і в паперовій

формі є внесення відомостей про пошкоджений об'єкт нерухомого майна та прав на нього до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або у разі відсутності такого запису провести його реєстрацію (абзац 1 пункту 3 та підпункт 3 пункту 13 Порядку № 381).

Порядком № 381 визначено випадки подання заяв про надання компенсації тільки в паперовій формі (абзац 4 пункту 3 Порядку № 381), а саме подання заяви законним представником власника (співвласника) пошкодженого майна, який є недієздатною/обмежено дієздатною особою або особою, яка не досягла 18-річного віку.

11 грудня 2023 року адміністратором Реєстру пошкодженого та знищеного майна (Державним підприємством «ДІЯ») було повідомлено про забезпечення можливості подання заяви про надання компенсації за пошкоджене майно через ЦНАПи та нотаріусів для тих громадян, які не змогли скористатись мобільним застосунком Порталу ДІЯ (зокрема уповноваженими представниками таких осіб).

Додатково слід взяти до уваги певні практичні ситуації, які виникали у діяльності Комісій з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, зокрема надсилання заяви про надання компенсації та доданих до неї документів електронною поштою.

Слід зазначити, що з огляду на вищевказані положення пунктів 13 та 13-1 Порядку № 381, *подання заяви та документів про надання компенсації за пошкоджене майно через електронну пошту (навіть з використанням кваліфікованого електронного підпису (ЕЦП)) не передбачено*. А тому заяви про надання компенсації за пошкоджене майно подані електронною поштою не можуть братись до розгляду Комісіями.

Такі заяви слід повертати протокольним рішенням Комісій заявникам з роз'ясненням порядку подання заяв про надання компенсацій за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, визначеного Порядком № 381.

ВИСНОВОК:

1) Порядком № 381 передбачено два способи подання заяви про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна:

- в електронній формі – через Портал Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія);
- в паперовій формі - шляхом звернення до адміністратора центру надання адміністративних послуг, посадової особи органу соціального захисту населення або нотаріуса.

2) 11 грудня 2023 року адміністратором Реєстру пошкодженого та знищеного майна (Державним підприємством «ДІЯ») було повідомлено про забезпечення можливості подання заяви про надання компенсації за пошкоджене майно через

ЦНАПи та нотаріусів для тих громадян, які не змогли скористатись мобільним застосунком Порталу ДІЯ (зокрема уповноваженими представниками таких осіб);

3) Передумовою подання заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна як в електронній формі, так і в паперовій формі є внесення відомостей про пошкоджений об'єкт нерухомого майна та прав на нього до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або у разі відсутності такого запису провести його реєстрацію (абзац 1 пункту 3 та підпункт 3 пункту 13 Порядку № 381);

4) Вимоги до заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна та документів, які слід додати до неї, наведені у пункті 13 Порядку (зокрема вимога надати згоду співвласників об'єкта нерухомого майна на отримання компенсації заявником (у разі спільної власності на об'єкт нерухомого майна));

5) Якщо ж подана заява про надання компенсацію за пошкоджене майно не містить повної інформації та/або документів в межах переліку, передбаченого пунктом 13 Порядку № 381, то відповідно до абзацу 5 пункту 14 Порядку № 381 це є підставою для ухвалення рішення Комісією про зупинення розгляду такої заяви з вимогою до заявника про надання недостатньої інформації та/або документів;

Не надання згоди співвласників об'єкта нерухомого майна на отримання компенсації заявником (у разі спільної власності на об'єкт нерухомого майна) у спосіб, визначений підпунктом 7 пункту 13 Порядку № 381, є підставою для ухвалення рішення Комісією про зупинення розгляду такої заяви (абзац 23 пункту 14 Порядку № 381) з вимогою до заявника про надання такої згоди.

6) Подання заяви та документів про надання компенсації за пошкоджене майно через електронну пошту (навіть з використанням кваліфікованого електронного підпису (ЕЦП)) Порядком № 381 не передбачено. А тому заяви про надання компенсації за пошкоджене майно подані електронною поштою не можуть братись до розгляду Комісіями.

Питання: «Який порядок подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна та вимоги до такої заяви?»

Порядок подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначений статтею 4 Закону № 2923-ІХ.

Відповідно до частини 1 статті 4 Закону № 2923-ІХ, заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна подається до Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, уповноваженої розглядати заяви про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна на відповідній території (Комісії, утвореною уповноваженим органом за місцем розташування знищеного об'єкту нерухомого майна).

За приписами частини 2 статті 4 Закону № 2923-ІХ, подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна до Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна здійснюється:

1) в електронній формі - засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг;

2) у паперовій формі - через центр надання адміністративних послуг, орган соціального захисту населення або нотаріуса.

Станом на 19 грудня 2023 року подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна через ЦНАПи, органи соціального захисту та нотаріусів не є технічно можливим, що в свою чергу свідчить про єдино можливий спосіб подання заяви в електронній формі - засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг (Порталу Дія та його мобільного застосунку).

Подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна здійснюється під час дії воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування на території, на якій розташований (розташовувався) знищений об'єкт нерухомого майна (речення 2 абзацу 1 частини 1 статті 4 Закону № 2923-ІХ).

Заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна подається щодо кожного знищеного об'єкта нерухомого майна окремо (абзац 2 частини 1 статті 4 Закону № 2923-ІХ), а тому за наявності права власності на декілька знищених об'єктів нерухомого майна отримувачу компенсації слід подавати заяву щодо кожного з таких об'єктів.

Згідно з частиною 5 статті 4 Закону № 2923-ІХ, подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна здійснюється незалежно від задекларованого/зарєєстрованого місця проживання (перебування) отримувача компенсації або місця розташування знищеного об'єкта нерухомого майна.

Частиною 6 статті 4 Закону № 2923-ІХ передбачено, що перелік та обсяг відомостей, які зазначаються в заяві про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначаються Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення Реєстру пошкодженого та знищеного майна (яким є Порядок № 624).

Підпунктом 4 пункту 35 Порядку № 624 визначено, що під час реєстрації в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна об'єктів, визначених пунктом 18 цього Порядку, зазначається такий перелік та обсяг відомостей (інформації) щодо заяви про надання компенсації за пошкоджений/знищений об'єкт нерухомого майна:

- вид компенсації, на яку подається заява;
- відомості про власника (власників) майна, яке пошкоджене чи знищене:
- для фізичних осіб - прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) особи, реєстраційний номер облікової картки платника податків особи (у разі подання з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія) або серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні

переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті) (у разі подання через Портал Дія), унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності);

- контактні дані особи (номер телефону, адреса електронної пошти);
- правовстановлюючий документ на майно, яке пошкоджене чи знищене, або копія документа, що підтверджує право на виконання будівельних робіт (за наявності);
- надання згоди співвласниками майна на подання заяви заявником;
- відомості про нерухоме майно:
 - тип об'єкта нерухомого майна (квартира, інші житлові приміщення, приватний будинок, садовий чи дачний будинок);
 - реєстраційний номер нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (за наявності);
 - загальна площа нерухомого майна;
 - адреса (місцезнаходження) нерухомого майна;
 - інформація про те, що нерухоме майно є об'єктом культурної спадщини (у разі потреби);
 - інші технічні характеристики об'єкта нерухомого майна (за наявності);
- відомості про співвласників на зазначений об'єкт нерухомого майна;
- відомості про пошкодження або знищення нерухомого майна (дата та орієнтовний час настання події, опис пошкодження, зокрема площа або протяжність пошкодженого нерухомого майна, фото-, відеофіксація);
- номер поточного рахунка (за стандартом IBAN) для отримання компенсації, інформація щодо якого передана банком та який наявний у мобільному додатку Порталу Дія (Дія);
- відомості про наявність пріоритетного права на отримання компенсації.

Але наведений у підпункті 4 пункту 35 Порядку № 624 перелік та обсяг відомостей не в повній мірі відповідає вимогам Закону № 2923-ІХ, зокрема, не містить відомостей про обраний отримувачем компенсації-власником знищеного будинку садибного типу, садового або дачного будинку спосіб компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (як це передбачено абзацом 1 частини 2 статті 8 Закону № 2923-ІХ). Про вплив даної проблеми на процедури розгляду заяви про надання компенсації буде описано нижче.

До того ж положення вищевказаного пункту 35 Порядку № 624 в частині надання згоди співвласниками майна на подання заяви заявником щодо знищеного об'єкту нерухомого майна не відповідає вимогам частини 3 статті 4 Закону № 2923-ІХ. Вказана невідповідність полягає у тому, що у разі якщо знищений об'єкт нерухомого майна

перебуває у спільній власності, заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна може бути подана кожним співвласником окремо або одним із співвласників такого об'єкта. Заява, подана одним із співвласників, вважається поданою всіма співвласниками за відсутності заперечень інших співвласників.

Таким чином Законом № 2923-IX встановлено «презумпцію згоди» співвласників знищеного об'єкту нерухомого майна на подання заяви щодо знищеного об'єкту нерухомого майна. Дана «презумпція» може бути спростована (подолана) лише у випадку подання іншим з співвласників заперечень щодо подання заяви одним зі співвласників.

Подання таких заперечень повинно здійснюватися за правилами частини 2 статті 4 Закону, тобто:

1) в електронній формі - засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг;

2) у паперовій формі - через центр надання адміністративних послуг, орган соціального захисту населення або нотаріуса.

Станом на 19 грудня 2023 року подання заперечень співвласника знищеного об'єкту нерухомого майна проти подання заяви про надання компенсації одним співвласників не забезпечено будь-яким способом. При цьому практично реалізовано не передбачену Законом № 2923-IX модель надання згоди співвласників.

Додатково передбачено (див. пункти 1,6 та 7 частини 7 статті 4 Закону № 2923-IX), що до заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна додаються:

- копія документа, що підтверджує право власності на об'єкт нерухомого майна (крім випадків, якщо право власності на відповідний об'єкт нерухомого майна зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно);
- копія документа (документів), що підтверджує (підтверджують) пріоритетне право на отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, - у разі наявності пріоритетного права на отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна;
- та документи (у тому числі матеріали фото- і відеофіксації) об'єкта нерухомого майна до/після знищення (за наявності).

Вищевказані вимоги застосовуються до заяв про надання компенсації поданих отримувачами компенсації щодо квартир, інших житлових приміщень в будівлі, будинків садибного типу, садових та дачних будинків (об'єктів компенсації щодо яких забезпечено технічну можливість подання заяв про надання компенсації).

Вимоги щодо документів, які додаються до заяви про надання компенсації, щодо інших об'єктів компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна наведені у пунктах 2-5 частини 7 статті 4 Закону № 2923-IX.

Окремо слід наголосити, що подання (за їх наявності) копії документа (документів), що підтверджує (підтверджують) пріоритетне право на

отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна та матеріалів фото- і відеофіксації об'єкта нерухомого майна до/після знищення є універсальною вимогою до заяв про надання компенсації за всіма об'єктами компенсації. Але їх подання не є обов'язковою вимогою, а здійснюється за наявності.

ВИСНОВОК:

1) Законом № 2923-ІХ передбачено два способи подання заяви про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна:

- в електронній формі - засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг
- в паперовій формі - через центр надання адміністративних послуг, орган соціального захисту населення або нотаріуса.

2) Станом на 19 грудня 2023 року подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна через ЦНАПи, органи соціального захисту та нотаріусів не є технічно можливим, що в свою чергу свідчить про єдино можливий спосіб подання заяви в електронній формі - засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг (Порталу Дія та його мобільного застосунку);

3) Подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна має часовий ліміт і здійснюється під час дії воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування на території, на якій розташований (розташовувався) знищений об'єкт нерухомого майна;

4) Подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна здійснюється незалежно від задекларованого/зареєстрованого місця проживання (перебування) отримувача компенсації або місця розташування знищеного об'єкта нерухомого майна

5) Заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна подається щодо кожного знищеного об'єкта нерухомого майна окремо (абзац 2 частини 1 статті 4 Закону № 2923-ІХ), а тому за наявності права власності на декілька знищених об'єктів нерухомого майна отримувачу компенсації слід подавати заяву щодо кожного з таких об'єктів;

6) Вимоги щодо переліку та обсягу відомостей, які зазначаються в заяві про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначені у підпункті 4 пункту 35 Порядку № 624. Але наведений у підпункті 4 пункту 35 Порядку № 624 перелік та обсяг відомостей не в повній мірі відповідає вимогам Закону № 2923-ІХ, зокрема, не містить відомостей про обраний отримувачем компенсації-власником знищеного будинку садибного типу, садового або дачного будинку спосіб компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна;

7) До того ж положення вищевказаного пункту 35 Порядку № 624 в частині надання згоди співвласниками майна на подання заяви заявником щодо знищеного

об'єкту нерухомого майна, оскільки Законом № 2923-ІХ встановлено «презумпцію згоди» співвласників знищеного об'єкту нерухомого майна на подання заяви щодо знищеного об'єкту нерухомого майна. Дана «презумпція» може бути спростована (подолана) лише у випадку подання іншим з співвласників заперечень щодо подання заяви одним зі співвласників.

Станом на 19 грудня 2023 року подання заперечень співвласника знищеного об'єкту нерухомого майна проти подання заяви про надання компенсації одним співвласників не забезпечено будь-яким способом. При цьому практично реалізовано не передбачену Законом № 2923-ІХ модель надання згоди співвласників.

8) Додатково, частиною 7 статті 4 Закону № 2923-ІХ визначено перелік документів, які додаються до заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.

Подання (за їх наявності) копії документа (документів), що підтверджує (підтверджують) пріоритетне право на отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна та матеріалів фото- і відеофіксації об'єкта нерухомого майна до/після знищення є універсальною вимогою до заяв про надання компенсації за всіма об'єктами компенсації. Але їх подання не є обов'язковою вимогою, а здійснюється за наявності.

Питання: “Який порядок дій заявника у випадку відсутності в нього документів, які підтверджують право власності на пошкоджений об'єкт нерухомого майна?”

Для відповіді на це питання розглянемо особливості Порядку № 381.

Як зазначалось вище, відповідно до пункту 3 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), отримувачем компенсації є фізична особа - громадянин України, яка досягла 18-річного віку та подала засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія) або в інший спосіб, передбачений цим Порядком, заяву та є власником (співвласником) пошкодженого об'єкта, право власності якого підтверджено.

Отже, невід'ємною ознакою отримувача компенсації за пошкоджене майно згідно з Порядком № 381 є наявність в особи права власності на пошкоджене майно, яке підтверджено відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Тому у практиці може виникати декілька ситуацій:

1) Якщо у заявника, який фактично проживає в пошкодженому об'єкті нерухомого майна, відсутні права на це майно (право власності), то в такому випадку подання ним заяви та надання йому (отримання ним) компенсації за пошкоджене майно виключається.

2) Якщо ж в заявника відсутні документи (втрачені, зіпсовані, пошкоджені тощо) на підтвердження його права власності на це пошкоджене майно, а факт

зареєстрованого права власності (до 01 січня 2013 року) підтверджується відомостями Реєстру прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, або матеріальними (паперовими) носіями інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації, у разі коли відповідна реєстрація проводилася виключно на паперових носіях інформації **то заявник має можливість звернутися до державного реєстратора речових прав на нерухоме майно з заявою про державну реєстрацію відповідного права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі відомостей Реєстру прав власності на нерухоме майно або матеріальних (паперових) носіях інформації.**

Така можливість передбачена пунктом 53 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (далі – Порядок № 1127), згідно з яким у разі коли документ, що посвідчує набуття права власності або інших речових прав, похідних від права власності, реєстрацію яких було проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, втрачено, пошкоджено чи зіпсовано, державна реєстрація такого права власності або іншого речового права, похідного від права власності, може бути проведена за бажанням заявника на підставі відомостей Державного земельного кадастру чи відповідно на підставі відомостей Реєстру прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, або у разі коли відповідна реєстрація проводилася виключно на паперових носіях інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи), ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації, - на підставі відомостей таких носіїв інформації. Державна реєстрація прав у випадку, передбаченому цим пунктом, проводиться виключно за умови встановлення державним реєстратором наявності зареєстрованого права власності або інших речових прав, похідних від права власності, на підставі відповідних документів у Державному земельному кадастрі чи в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, а у разі коли відповідна реєстрація проводилася виключно на паперових носіях інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи), ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації, - на таких носіях інформації, з обов'язковим зазначенням у Державному реєстрі прав відомостей про втрату, пошкодження чи зіпсування відповідного документа.

ВИСНОВОК:

1) Невід'ємною ознакою отримувача компенсації за пошкоджене майно згідно з Порядком № 381 є наявність в особи права власності на пошкоджене майно, яке підтверджено відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

2) Якщо у заявника, який фактично проживає в пошкодженому об'єкті нерухомого майна, відсутні права на це майно (право власності), то в такому

випадку подання ним заяви та надання йому (отримання ним) компенсації за пошкоджене майно виключається;

3) Якщо ж в заявника відсутні документи (втрачені, зіпсовані, пошкоджені тощо) на підтвердження його права власності на це пошкоджене майно, а факт зареєстрованого права власності (до 01 січня 2013 року) підтверджується відомостями Реєстру прав власності на нерухоме майно, який є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, або матеріальними (паперовими) носіями інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації, у разі коли відповідна реєстрація проводилася виключно на паперових носіях інформації *то заявник має можливість звернутися до державного реєстратора речових прав на нерухоме майно з заявою про державну реєстрацію відповідного права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі відомостей Реєстру прав власності на нерухоме майно або матеріальних (паперових) носіях інформації.*

Питання: “Який алгоритм дій заявника у випадку відсутності державної реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та наявності документів, які підтверджують набуття права власності на пошкоджений об’єкт нерухомого майна?”

Для надання відповіді на питання дослідимо вимоги щодо внесення відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та врахуємо наступні застереження:

Норма щодо обов’язковості державної реєстрації речових прав на більшість об’єктів нерухомого майна з одночасним внесенням відомостей про такі права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень **є чинною лише з 1 січня 2013 року** (див. статті 3,4 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”);

Відсутність відомостей про речові права на нерухоме майно в ДРРП є можливою у випадку виникнення права власності та державної реєстрація права власності на таке майно до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на дату його виникнення.

У зв’язку з вищенаведеним передбачена **спеціальна процедура реєстрації відомостей** про об’єкти нерухомого майна, виникнення права власності/державна реєстрація права власності на які проведені до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на дату його виникнення.

Так, відповідно до абзацу 2 пункту 31-1 Порядку № 1127, для державної реєстрації прав, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, заявником можуть бути подані скановані копії оригіналів паперових документів (фотокопій) з накладенням

кваліфікованого електронного підпису заявника.

На кінець грудня 2023 року для власників нерухомого майна, розташованого в межах Львівської, Тернопільської, Харківської, Хмельницької, Чернігівської, Закарпатської, Рівненської, Дніпропетровської, Полтавської, Київської, Кіровоградської, Запорізької областей та в місті Луцьк Волинської області, існує можливість державної реєстрації права власності щодо нерухомого майна, права на які виникли до 01 січня 2013 року, з використанням Порталу Дія¹.

Щоб скористатися послугою, необхідно:

- увійти чи зареєструватися на Порталі Дія;
- натиснути «Послуги» - «Земля, будівництво, нерухомість» - «Державна реєстрація прав на нерухоме майно» - «Подати заяву»;
- внести потрібну інформацію та скан-копії документів;
- підписати заяву електронним підписом.

Після цього реєстратор самостійно надішле запит у Бюро технічної інвентаризації (БТІ), а потім внесе дані в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

Дізнатися результат заявник зможе переглянувши статус у кабінеті на порталі Дія.

Щодо необхідності подання для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у вищеприведеному випадку відомостей про технічну інвентаризацію, які містяться в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (електронного технічного паспорту), то слід застосовувати вимоги пункту 58 Порядку № 1127.

Відповідно до абзацу 1 пункту 58 Порядку № 1127, у разі коли в документах, що подаються для державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва, відсутні відомості про технічні характеристики відповідного об'єкта, ***а також якщо реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва проведена до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва проводиться за наявності відомостей про технічну інвентаризацію такого об'єкта, отриманих державним реєстратором з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.***

Разом з тим, абзацом 2 пункту 58 Порядку № 1127 передбачено, що **положення абзацу першого цього пункту щодо обов'язкової наявності відомостей про технічну інвентаризацію закінченого будівництвом об'єкта не застосовується під час проведення державної реєстрації права власності на житло за заявами, поданими в електронній формі, у разі коли державну реєстрацію права власності**

¹ <https://diia.gov.ua/services/derzhavna-reyestaciya-prav-na-neruhome-majno>

на таке житло проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на дату його виникнення.

ВИСНОВОК:

1) У випадку відсутності державної реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та наявності документів, які підтверджують набуття права власності на пошкоджений об'єкт нерухомого майна застосовується спеціальна процедура державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а саме можливість подання заяви для такої в електронному вигляді;

2) На даний час в межах Харківської області існує можливість державної реєстрації права власності щодо житла, права на які виникли до 01 січня 2013 року, з використанням Порталу Дія².

Щоб скористатися послугою, необхідно:

- увійти чи зареєструватися на порталі Дія;
- натиснути «Послуги» - «Земля, будівництво, нерухомість» - «Державна реєстрація прав на нерухоме майно» - «Подати заяву»;
- внести потрібну інформацію та скан-копії документів;
- підписати заяву електронним підписом.

Після цього реєстратор самостійно надішле запит у Бюро технічної інвентаризації (БТІ), а потім внесе дані в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

Дізнатися результат заявник зможе переглянувши статус у кабінеті на порталі Дія.

3) Щодо необхідності подання разом з заявою в електронній формі про державну реєстрацію права власності щодо житла (державну реєстрацію права власності на яке проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на дату його виникнення) відомостей про технічну інвентаризацію в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (електронний технічний паспорт), то відповідно до положень пункту 58 Порядку № 1127 такі вимоги не застосовуються;

4) Щодо об'єктів нерухомого майна, права на які виникли після 01 січня 2013 року, вимога щодо наявності відомостей про технічну інвентаризацію в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (електронний технічний паспорт) є законною та легітимною;

5) З метою уникнення додаткових витрат у вигляді виготовлення технічного

²

паспорту (електронного технічного паспорту) рекомендуємо пропонувати заявником подавати заяву на державну реєстрацію прав на нерухоме майно, відомості про право власності на яке виникло до 01 січня 2013 року, в електронному вигляді з використанням Порталу Дія.

2.2.2. Відповіді на актуальні питання органів місцевого самоврядування та Комісій з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, які пов'язані з поданням заяви про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна

Питання: *“Якщо пошкоджене домоволодіння має 2 або більше власників, і деякі з них виїхали за кордон, як отримати компенсацію?”*

Для цього розглянемо вимоги до заяви про надання компенсації за пошкодженій об'єкт нерухомого майна, визначені Порядком № 381.

Відповідно до підпункту 7 пункту 13 Порядку № 381, для отримання компенсації за пошкодженій об'єкт нерухомого майна необхідно надати згоду співвласників об'єкта нерухомого майна на отримання компенсації заявником (у разі спільної власності на об'єкт нерухомого майна), що надається за вибором заявника:

- в електронній формі - засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка порталу Дія (Дія);
- у паперовій формі, нотаріально посвідченій, - комісії;

З огляду на вищевикладені норми пункту 13 Порядку № 381 та поставлене питання, подання заяви про надання компенсації за пошкодженій об'єкт нерухомого майна та отримання такої компенсації можливо одним з співвласників такого домоволодіння за умови надання згоди другим співвласником з використанням Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка порталу Дія (Дія).

Складання за кордоном відповідних згод та посвідчення їх у місцевих нотаріусів вимагатиме подальших процедур легалізації в Україні, тому пропонуємо все ж таки використовувати механізми надання згоди з використанням Порталу Дія.

Питання: *“Скільки разів допустимо повертати заяву про надання компенсації (за пошкодженій та/або знищеній об'єкт нерухомого майна) на доопрацювання власнику?”*

Принагідно зазначимо, що ні Законом № 2923-ІХ, ні Порядком № 381 не передбачено механізму повернення на доопрацювання заяви про пошкодженій або знищеній об'єкт нерухомого майна.

У випадку неподання або подання не в повному обсязі інформації та/або документів в межах переліку, передбаченого частиною 7 статті 4 Закону № 2923-ІХ (для заяви за знищений об'єкт нерухомого майна) або пунктом 13 Порядку № 381 (для заяви за пошкоджений об'єкт нерухомого майна), відповідна Комісія зупиняє розгляд заяви (пункт 1 частини 1 статті 7 Закону 2923-ІХ (для заяви за знищений об'єкт нерухомого майна) та абзац 21 пункту 14 Порядку № 381(для заяви за пошкоджений об'єкт нерухомого майна).

Рішення повинне містити вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви. При цьому Комісія не має права вимагати від заявника надання інших документів, крім тих, відсутність яких стала підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви (частини 2,4 статті 7 Закону 2923-ІХ (для заяви за знищений об'єкт нерухомого майна) та абзаци 27 та 28 пункту 14 Порядку № 381(для заяви за пошкоджений об'єкт нерухомого майна).

ВИСНОВОК:

1) У випадку подання заяви, що не відповідає вимогам частини 7 статті 4 Закону № 2923-ІХ (для знищеного об'єкту нерухомого майна) та пунктів 13 та 13-1 Порядку № 381 (для пошкодженого об'єкту нерухомого майна), відповідна Комісія зупиняє розгляд такої заяви та в рішенні про зупинення розгляду заяви наводить вичерпний документів та відомостей, яких недостатньо для розгляду заяви.

Звертаємо увагу, що у подальшому вимагання інших документів, крім тих, відсутність яких стала підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви не можливе.

2) Ні Законом № 2923-ІХ, ні Порядком № 381 не передбачено механізму повернення заяв (як за знищений об'єкт нерухомого майна, та і за пошкоджений об'єкт нерухомого майна) на доопрацювання, а тому визначення кількості таких повернень є недоречним і суперечить законодавству України.

3) Рекомендуємо проводити консультивання громадян щодо подання заяв про надання компенсації за знищене та пошкоджене майно з метою зменшення випадків подання заяв, що містять неповні відомості(документи) або не містять необхідних відомостей (документів).

Питання: *“У разі пошкодження спільного майна багатоквартирного будинку надання згоди співвласників проводиться відповідно до статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» чи статті 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»?”*

Як зазначалось вище, незважаючи на законодавчу визначеність права об'єднання

співвласників багатоквартирних будинків, управителі багатоквартирних будинків, житлово-будівельні (житлові) кооперативи, які здійснюють утримання відповідних будинків, особи, уповноважені співвласниками багатоквартирних будинків відповідно до Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (у разі якщо співвласники самостійно здійснюють утримання багатоквартирного будинку та в цьому будинку не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, не призначено управителя, відсутній житлово-будівельний (житловий) кооператив, який здійснює його утримання) на отримання компенсації за пошкоджене спільне майно багатоквартирного будинку, відмінне від земельної ділянки, отримання такої компенсації не регламентоване Порядком 381.

А тому фактичне отримання компенсації такого виду є не можливим.

Щодо правових аспектів спільного вирішення питань співвласниками багатоквартирного будинку, зокрема, надання згоди співвласниками багатоквартирного будинку, то слід вирішувати це питання за законодавством про відносини власності у багатоквартирних будинках.

Основним законом в системі законодавства про відносини власності у багатоквартирних будинках є Закон України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку".

Відповідно до частини 1 статті 9 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", Управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. *За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).*

До того ж, як зазначено в реченні другого частини 1 статті 10 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", *якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.*

З вищенаведеного вбачається, що у випадку створення в установленому законом порядку у багатоквартирному будинку об'єднання співвласників, рішення про надання згоди співвласників на надання компенсації за пошкоджене майно ухвалюється органами управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відповідно до статті 10 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку".

ВИСНОВОК:

1) Порядок № 381 не передбачає правил подання та розгляду Комісіями заяв ОСББ та інших привітряних до них суб'єктів.

З 22 травня 2023 року, подання та розгляд заяв ОСББ та прирівняних до них суб'єктів про надання компенсації за пошкоджене спільне майно багатоквартирного будинку є неможливим до внесення відповідних змін до Порядку № 381 або ухвалення спеціального акту Кабінету Міністрів України;

2) У випадку створення в установленому законом порядку у багатоквартирному будинку об'єднання співвласників, рішення про надання згоди співвласників на надання компенсації за пошкоджене майно ухвалюється органами управління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку відповідно до статті 10 Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”.

Якщо ж відповідне об'єднання співвласників у багатоквартирному будинку не створене, згода співвласників багатоквартирного будинку надається в порядку статті 10 Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”.

Питання: “Як подати заяву про надання компенсації, якщо власник майна помер, а правонаступники не встигли вступити у спадщину?”

Розділимо це питання на дві частини, в залежності від виду майна: пошкоджене чи знищене.

1) Щодо пошкодженого майна, то слід розглянути особливості Порядку № 381

Відповідно до пункту 3 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), отримувачем компенсації є фізична особа - громадянин України, яка досягла 18-річного віку та подала засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія) або в інший спосіб, передбачений цим Порядком, заяву та є власником (співвласником) пошкодженого об'єкта, право власності якого підтверджено.

З вищенаведеної норми вбачається, що отримувачем компенсації за пошкоджене майно є лише особа, право власності на пошкоджене майно, якої підтверджено.

Хоча як зазначалось вище, спадкоємці осіб – власників пошкоджених квартир, інших житлових приміщень в будівлі, будинках садибного типу, садових та дачних будинках є отримувачами компенсації за пошкоджене майно (підпункт а пункту 6 частини 1 статті 1 та підпункт а пункту 1 частини 1 статті 2 Закону № 2923-IX).

До того ж відповідно до статті статті 12 Закону № 2923-IX, **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).

Отже, до спадкоємців власника пошкоджене майна переходить право на отримання компенсації на підставі прямої норми статті 12 Закону № 2923-IX.

Але як відомо з положень Цивільного кодексу України (стаття 1270 ЦК України) строк прийняття спадщини становить шість місяців, який починається з часу відкриття

спадщини. Незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини (частина 5 статті 1268 ЦК України).

Отже, до закінчення шестимісячного строку спадкоємець не може оформити своє право на спадщину, що з урахуванням пункту 3 Порядку № 381 та абзацу 15 пункту 14 Порядку № 381, повинно бути підставою для відмови у наданні компенсації за Порядком № 381.

2) Щодо знищеного майна, то слід розглянути положення Закону № 2923-IX

На відміну від Порядку № 381 Закон № 2923-IX визначає спадкоємців власників знищених об'єктів нерухомого майна як самостійних отримувачів компенсації (див. підпункт д пункту 1 частини 1 статті 2 Закону № 2923-IX).

Частиною 10 статті 4 Закону № 2923-IX визначено, що заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна може бути подана спадкоємцем особи, визначеної підпунктами "а"- "г" пункту 1 частини 1 статті 2 цього Закону, до отримання свідоцтва про право на спадщину щодо компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна. У такому разі свідоцтво про право на спадщину щодо компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна подається додатково після його отримання.

Хоча частина 10 статті 4 Закону № 2923-IX не дає відповіді щодо подальшого порядку розгляду такої заяви, але частиною 4 статті 6 Закону № 2923-IX (яка визначає порядок розгляду заяв про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна) передбачено, що *рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна отримувачу компенсації - спадкоємцю приймається після отримання свідоцтва про право на спадщину.*

З наведених положень частина 10 статті 4 та частини 4 статті 6 Закону № 2923-IX вбачається, що подання заяви отримувачем компенсації – спадкоємцем можливе і без отримання свідоцтва про право на спадщину щодо компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, але рішення за такою заявою ухвалюється тільки після отримання відповідною Комісією свідоцтва про право на спадщину.

У випадку надходження до Комісії подібної заяви без свідоцтва про право на спадщину, відповідній Комісії слід зупиняти її розгляд до отримання відповідною Комісією свідоцтва про право на спадщину (на підставі пункту 1 частини 1 статті 7 Закону № 2923-IX).

Щодо практичної можливості подання таких заяв, то як зазначалось вище на даний час забезпечено технічну можливість подання заяв про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна лише власниками (співвласниками) знищеного об'єкту нерухомого майна, право власності яких підтверджено відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Але як відомо з положень Цивільного кодексу України (стаття 1270 ЦК України) строк прийняття спадщини становить шість місяців, який починається з часу відкриття спадщини. Отже, до закінчення шестимісячного строку спадкоємець не може оформити своє право на спадщину (зокрема здійснити державну реєстрацію таких

прав в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно).

ВИСНОВОК:

1) Подання заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна спадкоємцями до оформлення права на спадщину та здійснення державної реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є підставою для відмови у наданні компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна на підставі абзацу 15 пункту 14 Порядку № 381 (у зв'язку з відсутністю відомостей про зареєстроване право власності на пошкоджений об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно).

2) Подання заяви отримувачем компенсації – спадкоємцем за знищений об'єкт нерухомого майна є можливим і без отримання свідоцтва про право на спадщину щодо компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, але рішення за такою заявою ухвалюється тільки після отримання відповідною Комісією свідоцтва про право на спадщину.

У випадку надходження до Комісії подібної заяви без свідоцтва про право на спадщину, відповідній Комісії слід зупиняти її розгляд до отримання відповідною Комісією свідоцтва про право на спадщину (на підставі пункту 1 частини 1 статті 7 Закону № 2923-IX).

Але слід врахувати практичну неможливість подання таких заяв, оскільки на даний час забезпечено технічну можливість подання заяв про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна лише власниками (співвласниками) знищеного об'єкту нерухомого майна, право власності яких підтверджено відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

3) Рекомендуємо проводити консультування громадян щодо подання заяв про надання компенсації за знищене та пошкоджене майно спадкоємцями з метою уникнення випадків подання заяв без свідоцтв про право на спадщину щодо компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна та з урахуванням особливостей подання заяв спадкоємцями.

Питання: «Який порядок дій отримувача компенсації та/або відповідної Комісії якщо виявлено факт помилку технічного чи орфографічного характеру у заяві про надання компенсації (за пошкоджене чи знищене майно) або поданих документах, передбачених Законом № 2923-IX та Порядком № 381?»

Для відповіді на це питання розглянемо правовий статус заяви про надання компенсації (за пошкоджений та знищений об'єкт нерухомого майна) та процедуру її реєстрації.

Як визначено абзацом 4 пункту 2 Порядку № 381, електронна публічна послуга

“єВідновлення” - послуга щодо надання компенсації, яка надається на підставі *заяви, поданої до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів проти України, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України* (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна), засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг (далі - Портал Дія), зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія), або в інший спосіб, передбачений цим Порядком.

З вищенаведеної норми вбачається, що заява за Порядком № 381 (за пошкоджений об'єкт нерухомого майна) подається та реєструється в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна.

Щодо заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, то Законом № 2923-IX прямо не визначено, що відповідна заява подається до Реєстру пошкодженого та знищеного майна. Але системний аналіз частини 6 статті 4, статті 14 Закону № 2923-IX та Порядку № 624 дозволяє дійти висновку, що заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна подається до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Відповідно до пункту 2 частини 1 статті 1 Закону № 2923-IX, Реєстр пошкодженого та знищеного майна - єдина державна інформаційно-комунікаційна система, призначена для збирання, накопичення, обліку, обробки, зберігання та захисту інформації (документів) про рухоме та нерухоме майно (далі - майно), пошкоджене та знищене внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, осіб, майно яких пошкоджено або знищено, матеріальну шкоду (у тому числі збитки), завдану внаслідок пошкодження та знищення такого майна, компенсацію за пошкодження та знищення такого майна, фінансування відновлення пошкодженого та знищеного майна, а також іншої інформації (документів), визначеної цим Законом.

Безпосередньо правовий статус Реєстру пошкодженого та знищеного майна визначається статтею 14 Закону України № 2923-IX та Порядком № 624.

Відповідно до пункту 72 Порядку № 624, *у разі виявлення у відомостях Реєстру пошкодженого та знищеного майна технічної помилки (описки, друкарської, граматичної, орфографічної, арифметичної помилки), допущеної публічним реєстратором Реєстру пошкодженого та знищеного майна, користувач, який виявив технічну помилку, повідомляє про це письмово в паперовій або електронній формі такому публічному реєстратору Реєстру пошкодженого та знищеного майна.* Публічний реєстратор у день отримання повідомлення перевіряє відповідність Реєстру пошкодженого та знищеного майна інформації, що міститься в документах, які стали підставою для внесення таких відомостей, та у разі, коли факт невідповідності підтверджено, протягом одного робочого дня виправляє допущену технічну помилку.

Пунктом 14 Порядку № 624 визначено, що користувачі Реєстру пошкодженого та

знищеного майна залежно від повноважень, визначених законодавством, та функціональної ролі (рівня прав доступу) поділяються на:

- публічних реєстраторів, що забезпечують внесення інформації (документів) про пошкоджене та знищене майно, про осіб, майно яких пошкоджено або знищено, шкоду та збитки, завдані внаслідок пошкодження такого майна, та іншої інформації, визначеної цим Порядком;

- користувачів реєстрової інформації, що здійснюють перегляд інформації, формують витяги, здійснюють нагляд за достовірністю, точністю та повнотою внесеної інформації публічними реєстраторами.

Перелік публічних реєстраторів Реєстру пошкодженого та знищеного майна наведений у пункті 15 Порядку № 624, серед яких зокрема:

1) місцеві держадміністрації, військові адміністрації, військово-цивільні адміністрації;

2) виконавчі органи сільських, селищних, міських, районних у місті (у разі їх створення) рад;

3) комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України;

4) комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України.

Користувачами реєстрової інформації Реєстру пошкодженого та знищеного майна є міністерства та інші центральні органи виконавчої влади, підприємства, установи та організації, що належать до сфери їх управління, за їх зверненням до держателя (пункт 16 Порядку № 624).

Тому в аспекті порушеного питання щодо помилки, яка виявлена в заяві про надання компенсації (за пошкоджене та/або знищене майно) та/або документах, які містяться в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна, то Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені та/або пошкоджені об'єкти нерухомого майна (як користувачі Реєстру пошкодженого та знищеного майна) мають право на підставі пункту 72 Порядку № 624 виправляти виявлені технічні помилки (описки, друкарські, граматичні, орфографічні, арифметичні помилки) у відомостях Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Якщо виявлена у роботі Реєстру пошкодженого та знищеного майна помилка має характер методологічної (такої, що пов'язана з недоліками створення Реєстру, зокрема не можливості Комісій виправляти технічні помилки) та/або програмно-апаратної (такої, що пов'язана з функціонуванням програмних засобів/технічних засобів Реєстру), то Комісіям з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені та/або пошкоджені об'єкти нерухомого майна слід діяти відповідно до пунктів 68-71 та надсилати повідомлення про виявлені програмно-апаратні та/або методологічні

помилки в роботі Реєстру держателю (Мінінфраструктури) та адміністратору (державне підприємство “Дія”) Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

ВИСНОВОК:

1) У випадку виявлення заявником чи Комісією технічної помилки у даних Реєстру пошкодженого та знищеного майна, які були зазначені отримувачем компенсації в заяві та/або поданих документах, Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені та/або пошкоджені об’єкти нерухомого майна (як користувачі Реєстру пошкодженого та знищеного майна) мають право на підставі пункту 72 Порядку № 624 виправляти виявлені технічні помилки (описки, друкарські, граматичні, орфографічні, арифметичні помилки) у відомостях Реєстру пошкодженого та знищеного майна;

2) Якщо виявлена у роботі Реєстру пошкодженого та знищеного майна помилка має характер методологічної (такої, що пов’язана з недоліками створення Реєстру, зокрема не можливості Комісій виправляти технічні помилки) та/або програмно-апаратної (такої, що пов’язана з функціонуванням програмних засобів/технічних засобів Реєстру), то Комісіям з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені та/або пошкоджені об’єкти нерухомого майна слід діяти відповідно до пунктів 68-71 та надсилати повідомлення про виявлені програмно-апаратні та/або методологічні помилки в роботі Реєстру держателю (Мінінфраструктури) та адміністратору (державне підприємство “Дія”) Реєстру пошкодженого та знищеного майна

2.3. Питання пов’язані з розглядом заяви про надання компенсації за пошкоджені та знищені об’єкти нерухомого майна

2.3.1. Виклад основних питань пов’язаних з розглядом заяви про надання компенсації за пошкоджені та знищені об’єкти нерухомого майна

Питання: “Який орган розглядає заяви та вирішує питання про надання компенсації за пошкоджені та знищені об’єкти нерухомого майна та порядок його створення?”

Для відповіді на це питання, слід розділити його на дві частини з огляду на вид заяви про надання компенсації (за пошкоджене чи за знищене майно).

1) Щодо органу уповноваженого на розгляд заяви та вирішень питань про надання компенсації за пошкоджені об’єкти нерухомого майна то таким органом є Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об’єкти

нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі — Комісія з надання компенсації за пошкоджене майно або Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна), які створюються виконавчими органами сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, військовими адміністраціями населеного пункту або військово-цивільними адміністраціями населеного пункту (уповноваженими органами) — див. абзац 1 пункту 7 Порядку № 381.

Абзац 1 пункту 7 Порядку № 381 не визначає обов'язковість ухвалення рішення про створення Комісії з надання компенсації за пошкоджене майно саме виконавчими комітетами сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, а передбачає їх створення “виконавчими органами” таких рад. Тому у даному випадку слід керуватись законодавство про місцеве самоврядування, а саме Законом України “Про місцеве самоврядування в Україні”.

Згідно з частиною 1 статті 11 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, виконавчими органами сільських, селищних, міських, районних у містах (у разі їх створення) рад є їх виконавчі комітети, відділи, управління та інші створювані радами виконавчі органи.

Отже, для цілей абзацу 1 пункту 7 Порядку № 381 уповноваженим органом може бути виконавчий комітет, відділ, управління та інші створюваний радою виконавчий орган, але за умови якщо положенням про відповідний орган будуть передбачені відповідні повноваження щодо створення Комісії з надання компенсації за пошкоджене майно та виконання функцій уповноваженого органу в значенні Порядку № 381.

Комісія з надання компенсації за пошкоджене майно є консультативно-дорадчим органом, підзвітним та підконтрольним уповноваженому органу. Уповноважений орган забезпечує дотримання Комісією з надання компенсації за пошкоджене майно вимог цього Порядку. Положення про Комісію з надання компенсації за пошкоджене майно, її персональний склад затверджуються уповноваженим органом (абзаци 2-3 пункту 7 Порядку № 381).

Порядком № 381 визначено обов'язкові вимоги до суб'єктів формування складу Комісії з надання компенсації за пошкоджене майно, а саме до складу комісії входять представники від уповноваженого органу та громадськості. Кількість представників від громадськості не може бути меншою однієї третини загального складу комісії з надання компенсації за пошкоджене майно (абзац 4 пункту 7 Порядок № 381). Обов'язковою є участь у складі Комісії з надання компенсації за пошкоджене майно фахівця, який здобув вищу освіту у галузі знань “Будівництво та архітектура”, крім спеціальності “Геодезія та землеустрій”, або особи, що має досвід роботи у сфері будівництва (абзац 5 пункту 7 Порядку № 381).

Кількість членів комісії повинна бути не менш як п'ять осіб. Максимальна кількість членів комісії, а також кількість представників від громадськості

затверджується уповноваженим органом. Голова, заступник голови, секретар обираються з представників уповноваженого органу на першому засіданні комісії простою більшістю голосів членів комісії шляхом голосування (абзац 23 пункту 7 Порядку № 381).

Порядок висування кандидатур до складу Комісії з надання компенсації за пошкоджене майно від громадськості здійснюється за правилами, визначеними абзацами 6-20 пункту 7 Порядку № 381.

Абзацом 21 пункту 7 Порядку № 381 визначено наслідки неподання (не висування) кандидатур від громадськості або якщо кількість таких заяв є меншою від граничної кількості представників від громадськості, а саме, уповноважений орган висуває додаткових представників таким чином, щоб сформувати комісію у складі не менше п'яти осіб. У такому разі не пізніше наступного робочого дня після затвердження персонального складу комісії з надання компенсації за пошкоджене майно уповноважений орган публікує повідомлення про продовження строку подання заяв про висування кандидатур від громадськості та вживає заходів з метою залучення міжнародних, благодійних організацій, громадських об'єднань.

Як зазначалось вище, функції Комісії з надання компенсації за пошкоджене майно можуть бути покладені на комісію з обстеження, утворену відповідно до Порядку № 473, за умови приведення положення про Комісію з надання компенсації за пошкоджене майно та її складу у відповідність з вимогами цього Порядку (абзац 24 пункту 7 Порядку № 381).

Додатково, пунктом 7-1 Порядку № 381 визначено вичерпний перелік підстав для припинення повноважень членів Комісії з надання компенсації за пошкоджене майно. Припинення повноважень членів Комісії з надання компенсації за пошкоджене майно у випадках, визначених пунктом 7-1, здійснюється за рішенням уповноваженого органу.

Повноваження Комісії з надання компенсації за пошкоджене майно визначені пунктом 8 Порядку № 381.

Порядок реалізації Комісією з надання компенсації за пошкоджене майно майна своїх повноважень визначений окремими положеннями Порядку № 381.

Порядок проведення засідань та ухвалення рішень Комісією з надання компенсації за пошкоджене майно майна визначений пунктом 9 Порядку № 381.

2) Щодо органу уповноваженого на розгляд заяви та вирішень питань про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, то ними є **Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти**, які створюються виконавчим органом сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, військовою адміністрацією населеного пункту або військово-цивільною адміністрацією населеного пункту (уповноваженими органами) як консультативно-дорадчий орган уповноваженого органу з **одночасним затвердженням положення про роботу такої Комісії**.

Повноваження Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені

об'єкти визначені частиною 4 статті 3 Закону № 2923-ІХ.

Порядок реалізації Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна своїх повноважень визначений окремими положеннями статей 3-9 Закону № 2923-ІХ.

Додатково, як зазначалось вище, **уповноважений орган** (виконавчий комітет сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, військова адміністрація населеного пункту або військово-цивільна адміністрація населеного пункту) **під час створення Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти затверджує положення про таку Комісію, яке може регламентувати (визначати, доповнювати в частині яка не суперечить Закону № 2923-ІХ) порядок виконання Комісіями з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти своїх повноважень.**

Окремо слід наголосити, що на виконання частини 8 статті 3 Закону № 2923-ІХ, Кабінет Міністрів України затвердив Положення № 516.

Згідно з пунктом 11 Положення № 516, положення про роботу комісії та її персональний склад з визначенням голови комісії, його заступника та секретаря затверджуються розпорядчим актом уповноваженого органу.

Крім того, Положенням № 516 визначено вимоги до мінімального кількісного та якісного (визначення необхідності призначення голови, заступника та секретаря Комісії) складу Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна та затверджено зразок рішення комісії про надання/відмову у наданні компенсації за знищене майно (додаток до Положення № 516).

Інші норми Примірного положення в своїй більшості є цитуванням Закону № 2923-ІХ (крім організаційних питань проведення засідань).

При цьому з системного тлумачення статті 3 Закону № 2923-ІХ та постанови Кабінету Міністрів України № 516 від 19.05.2023 не вбачається заборони доповнювати положення про створювані комісії нормами, не передбаченими Примірним положенням (*зокрема положеннями про порядок вирішення питань про проведення обстежень такими комісіями, порядку проведення перевірки поданих заяв (процедури перевірки даних з використанням механізмів запитів, доступу до реєстрів тощо) та отримувачів компенсацій (перевірка санкцій, судимості), процедури зупинення та поновлення розгляду заяв, порядку залучення до роботи комісії інших осіб тощо).*

Важливою нормою постанови Кабінету Міністрів України № 516 від 19.05.2023 року є пункт 2 постанови, яким визначено, що *функції Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, можуть бути покладені на комісію з обстеження, утворену відповідно до Порядку № 473, за умови приведення положення про неї у відповідність із Положенням № 516, затвердженим згідно з пунктом 1 цієї постанови.*

З вищенаведеного вбачається, що уповноваженим органом може бути ухвалено рішення про покладення функцій Комісії з розгляду питань щодо надання

компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна на комісії з проведення комісійних обстежень, які створені відповідно до пункту 8-1 Порядку № 473, за умови приведення положень про комісії з проведення обстежень у відповідність до Примірного положення № 516 від 19.05.2023 року.

ВИСНОВОК:

1) Органами уповноваженими на ухвалення рішень про надання компенсації в залежності від виду майна (пошкоджене або знищене) є *Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна* та *Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна* відповідно.

На створення таких органів уповноважені виконавчі комітети сільської, селищної, міської, районної у місті ради, а за їх відсутності військова адміністрація населеного пункту або військово-цивільна адміністрація населеного пункту, **які виконують функції уповноважених органів.**

2) Порядок діяльності *Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна* визначається Порядком № 381 та іншими релевантними актами (Законом № 2923-IX (статті 1-2,10-15), Порядком № 473, Порядком № 474 від 19.04.2022, Порядком № 380 від 26.03.2022, Порядком № 326 від 20.03.2022).

3) Порядок діяльності *Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна* визначається Законом № 2923-IX (статті 3-9, інші за необхідності) та Положенням № 516 від 19.05.2023 року, Порядком № 600 та іншими релевантними актами (Порядком № 473 від 19.04.2022, Порядком № 474 від 19.04.2022, Порядком № 380 від 26.03.2022, Порядком № 326 від 20.03.2022).

4) Порядок реалізації окремих повноважень як *Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна*, так і *Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна* (зокрема положення про проведення перевірки поданих заяв (процедури перевірки даних з використанням механізмів запитів, доступу до реєстрів тощо) та отримувачів компенсацій (перевірка санкцій, судимості), процедури зупинення та поновлення розгляду заяв, порядку залучення до роботи комісій інших осіб тощо) може визначатися положеннями про відповідні комісії, які затверджуються одночасно з рішенням про створення таких комісії або змінами до вже затверджених положень про відповідні комісії.

5) Зважаючи на дозвіл Кабінету Міністрів України (див. пункт 2 постанови № 516 від 19.05.2023 та абзац 6 пункту 7 Порядку № 381) **рекомендуємо уповноваженим органам** (виконавчим комітетам сільської, селищної, міської,

районної у місті ради, а за їх відсутності військовим адміністраціям населеного пункту або військово-цивільним адміністраціям населеного пункту) **створювати єдину Комісію з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна (шляхом покладення функцій Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна та Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна на комісії проведення комісійних обстежень, які створені відповідно до пункту 8-1 Порядку № 473 та приведення положення про єдину Комісію у відповідність до Примірного положення № 516 від 19.05.2023 та Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023.**

Адже створення трьох самостійних комісій є надмірним процедурним навантаженням, потребує важкого адміністрування діяльності відповідних комісій тощо.

При цьому рекомендуємо врахувати особливості залучення громадськості до роботи Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна.

Питання: “Який порядок розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна?”

Порядок № 381 не визначає чіткого алгоритму розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна, при цьому такий алгоритм можна сформулювати (сформуувати) на підставі повноважень Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, визначених пунктом 8 Порядку № 381.

Відповідно до абзацу 4 пункту 8 Порядку № 381, першочерговими діями Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна є встановлення наявності/відсутності права та підстав для надання компенсації та пріоритетного права на отримання компенсації відповідно до пункту 5 цього Порядку.

Порядок № 381 не визначає, що є правом та підставою для надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна, але знову ж таки положення Порядку № 381 (опис питання правових підстав для надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна надано нижче).

Встановивши наявність/відсутність права та підстав для надання компенсації та (за наявності) пріоритетного права на отримання компенсації, Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна повинна провести перевірку отримувача компенсації на відсутність (наявність) судимості за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I “Злочини проти основ національної безпеки України” Особливої частини Кримінального кодексу

України, на підставі наданого заявником витягу з інформаційно-аналітичної системи “Облік відомостей про притягнення особи до кримінальної відповідальності та наявності судимості” або шляхом направлення запиту до Департаменту інформатизації МВС щодо перевірки отримувача компенсації на відсутність (наявність) судимості або вручення йому підозри про вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I “Злочини проти основ національної безпеки України” Особливої частини Кримінального кодексу України (якщо заявник подав запит у паперовій формі без надання витягу з інформаційно-аналітичної системи “Облік відомостей про притягнення особи до кримінальної відповідальності та наявності судимості”) — див. абзаци 5 та 6 пункту 8 Порядку № 381.

Хоча пункт 8 Порядку № 381 і не містить даних повноважень, але окрім проведення перевірки отримувача компенсації на відсутність (наявність) судимості або вручення йому підозри про вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I “Злочини проти основ національної безпеки України” Особливої частини Кримінального кодексу України, Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об’єкти нерухомого майна повинна провести перевірку отримувача компенсації в частині не застосування до нього санкцій відповідно до Закону України “Про санкції” (примірний алгоритм перевірки отримувача компенсації щодо застосування санкцій буде наведено нижче).

Зафіксувавши відсутність обмежень на отримання компенсації, визначених пунктом 4 Порядку № 381, Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об’єкти нерухомого майна перевіряє наявність в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна відомостей щодо акта комісійного обстеження, виконаного відповідно до пункту 8-1, та/або звіту з технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку № 473. У разі відсутності таких відомостей в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна комісія вживає заходів для проведення обстеження відповідно до законодавства шляхом звернення до уповноваженого органу або самостійно, якщо вона виконує функції комісії з обстеження відповідно до Порядку № 473 (*крім випадків, коли заявник звертається за отриманням компенсації за виконаний ремонт*) — див. абзац 7 пункту 8 Порядку № 381.

Перевіливши наявність/відсутність відомостей щодо акта комісійного обстеження, виконаного відповідно до пункту 8-1, та/або звіту з технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку виконання невідкладних робіт, Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об’єкти нерухомого майна вчиняє дії:

- визначені пунктом 10 Порядку № 381, у випадку подання заяви про надання компенсації за пошкоджений об’єкт нерухомого майна для придбання будівельної продукції з метою виконання поточного чи капітального ремонту самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних робіт та послуг на об’єкті нерухомого майна (далі - компенсація для проведення ремонту); або

- визначені пунктом 10-1 Порядку № 381, у випадку подання заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна для придбання будівельної продукції та виконання поточного чи капітального ремонту на об'єкті нерухомого майна за власні кошти заявника, коли на дату подання заявки ремонтні роботи були повністю чи частково проведені (далі - компенсація за виконаний ремонт).

Вчиняючи дії визначені пунктом 10 (у випадку розгляду заяви щодо надання компенсації для проведення ремонту) або пунктом 10-1 Порядку № 381 (у випадку розгляду заяви щодо надання компенсації за виконаний ремонт) Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна ознайомлює отримувача компенсації з даними (переліком та обсягами робіт, які необхідно виконати для відновлення експлуатаційної придатності об'єкта), які будуть використані для заповнення чек-листа, форма якого наведена в додатку 2 Порядку № 381.

За результатами вчинення всіх дій приймає рішення про надання/відмову в наданні компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна відповідно Порядку № 381.

З підстав та в порядку, визначених пунктом 14 Порядку № 381, Комісія має право ухвалити рішення про зупинення/поновлення розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна.

Згідно з абзацом 2 пункту 14 Порядку № 381, строк розгляду заяви не повинен перевищувати 30 календарних днів з дня її подання до комісії та до внесення в Реєстр пошкодженого та знищеного майна рішення про надання/відмову в наданні компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна.

ВИСНОВОК:

1) Порядок розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна включає такі етапи:

- встановлення наявності/відсутності права та підстав для надання компенсації та пріоритетного права на отримання компенсації відповідно до пункту 5 цього Порядку.

- проведення перевірки отримувача компенсації на відсутність (наявність) судимості за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I “Злочини проти основ національної безпеки України” Особливої частини Кримінального кодексу України;

- проведення перевірки отримувача компенсації в частині не застосування до нього санкцій відповідно до Закону України “Про санкції”;

- перевірка наявності в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна відомостей щодо акта комісійного обстеження, виконаного відповідно до пункту 8-1, та/або звіту з технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку № 473 або у разі відсутності

таких відомостей в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна комісія вжиття заходів для проведення обстеження відповідно до законодавства;

- вчинення дій:

- визначених пунктом 10 Порядку № 381, у випадку подання заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт для проведення ремонту;
- або визначених пунктом 10-1 Порядку № 381, у випадку подання заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна за виконаний ремонт.

- ознайомлення отримувача компенсації з даними (переліком та обсягами робіт, які необхідно виконати для відновлення експлуатаційної придатності об'єкта), які будуть використані для заповнення чек-листа;

- прийняття рішення про надання/відмову в наданні компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна відповідно Порядку № 381.

- з підстав та в порядку, визначених пунктом 14 Порядку № 381, прийняття рішення про зупинення/поновлення розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна.

2) Строк розгляду заяви не повинен перевищувати 30 календарних днів з дня її подання до комісії та до внесення в Реєстр пошкодженого та знищеного майна рішення про надання/відмову в наданні компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна.

Питання: “Який порядок розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна?”

Процедура розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна чітко визначена частиною 1 статті 6 Закону № 2923-IX і включає:

1) встановлення наявності/відсутності підстав для отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна;

2) встановлення наявності/відсутності пріоритетного права на отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна;

3) збирання документів та/або інформації, необхідних для прийняття рішення про надання компенсації, шляхом:

а) доступу до відповідних інформаційно-комунікаційних систем державної та комунальної форм власності та отримання документів та/або інформації з них;

б) витребування від державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій незалежно від форми власності документів та/або інформації (у тому числі з метою поновлення втрачених документів, необхідних для прийняття рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна) (за необхідності);

в) витребування від отримувача компенсації оригіналів документів, визначених частиною сьомою статті 4 цього Закону, для засвідчення вірності поданих копій, у разі

якщо такі документи (відомості з таких документів) відсутні в осіб, визначених підпунктом "б" цього пункту, та в інформаційно-комунікаційних системах державної та комунальної форм власності.

4) забезпечення проведення обстеження об'єкта (крім випадків його проведення до розгляду заяви);

5) прийняття рішення про надання/відмову у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна;

б) у разі прийняття рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна шляхом видачі житлового сертифіката - виготовлення житлового сертифіката з використанням Реєстру пошкодженого та знищеного майна та направлення його заявнику:

а) в електронній формі - засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг або на адресу електронної пошти;

б) у паперовій формі - на поштову адресу, зазначену заявником, у разі подання заяви у паперовій формі та відсутності електронної пошти.

Вичерпний перелік підстав для відмови у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна наведений у частині 6 статті 6 Закону № 2923-IX.

З підстав визначених частиною 1 статті 7 Закону № 2923-IX розгляд заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна може бути зупинений. Процедура зупинення та поновлення розгляду справи визначається положеннями частин 2-4 статті 7 Закону.

Відповідно до частини 3 статті 6 Закону № 2923-IX, строк розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації не повинен перевищувати 30 календарних днів з дня подання заяви. За рішенням Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна строк розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна може бути продовжено на 30 календарних днів, якщо знищений об'єкт нерухомого майна знаходиться на території територіальної громади, яка розташована в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебуває в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні) відповідно до переліку, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованих територій.

ВИСНОВОК:

1) Процедура розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна чітко визначена частиною 1 статті 6 Закону № 2923-IX;

2) Вичерпний перелік підстав для відмови у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна наведений у частині 6 статті 6 Закону № 2923-IX;

3) З підстав визначених частиною 1 статті 7 Закону № 2923-IX розгляд заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна може бути зупинений. Процедура зупинення та поновлення розгляду справи визначається положеннями частин 2-4 статті 7 Закону.

4) Строк розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації не повинен перевищувати 30 календарних днів з дня подання заяви, з урахуванням можливості його продовження на 30 календарних днів, якщо знищений об'єкт нерухомого майна знаходиться на території територіальної громади, яка розташована в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебуває в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні) відповідно до переліку.

Питання : «Які правові підстави для отримання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна?»

Хоча Порядок № 381 і не визначає, що є правовими підставами для отримання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, але виходячи з аналізу норм Порядку № 381 можна дійти наступного.

За визначенням абзацу 1 пункту 3 Порядку № 381, отримувачем компенсації є фізична особа - громадянин України, яка досягла 18-річного віку та подала засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія) або в інший спосіб, передбачений цим Порядком, заяву та є власником (співвласником) пошкодженого об'єкта, право власності якого підтверджено.

Але з наведеного абзацу 1 пункту 3 Порядку передбачені винятки.

А саме, відповідно до абзаців 2 та 3 пункту 3 Порядку № 381, у разі коли власником об'єкта нерухомого майна є недієздатна/обмежено дієздатна особа або особа, яка не досягла 18-річного віку, отримувачем компенсації є один з її законних представників. У разі коли недієздатна/обмежено дієздатна особа або особа, яка не досягла 18-річного віку, є співвласником об'єкта нерухомого майна, отримувачем компенсації є один із дієздатних співвласників (за наявності), який досяг 18-річного віку.

Крім цього, для повного та коректного розуміння поняття «отримувача компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна» слід розглянути положення пункту 2 Порядку № 381, в якому надано визначення понять з пункту 3 Порядку № 381: 1) "пошкоджені об'єкти" та 2) "окремі категорії об'єктів нерухомого майна".

Згідно з абзацом 6 пункту 2 Порядку № пошкодженими об'єктами є об'єкти нерухомого майна, які розташовані на території України та пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією

Російської Федерації, та можуть бути відновлені шляхом проведення поточного або капітального ремонту.

При цьому за Порядком № 381 надається компенсація не за всі пошкоджені об'єкти нерухомого майна, а на окремі категорії об'єктів нерухомого майна (*абзац 5 пункту 2 Порядку № 381*), якими є одноквартирні будинки, у тому числі відокремлені житлові будинки садибного типу, заблоковані будинки з окремими квартирами, що мають свій власний вхід з вулиці, котеджі та будинки одноквартирні підвищеної комфортності, будинки садибного типу, дачні та садові; квартири (житлові приміщення) у багатоквартирному будинку (у разі, коли місця загального користування не пошкоджені, або у разі, коли такі місця загального користування були пошкоджені, але в подальшому були відремонтовані).

Окремому врахуванню підлягають і вимоги абзаців 2 та 3 пункту 6 Порядку № 381, згідно з якими компенсація надається за умови, що: 1) що об'єкт нерухомого майна був пошкоджений після набрання чинності Указом Президента України від 24 лютого 2022 року; 2) об'єкт нерухомого майна розташований на території України, крім територій активних бойових дій, територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територій України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією.

Також пунктом 4 Порядку № 381 визначено, що отримувачем компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна не можуть бути:

- особи, до яких застосовано санкції відповідно до Закону України “Про санкції”;
- особи, які мають судимість за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I “Злочини проти основ національної безпеки України” Особливої частини Кримінального кодексу України;
- спадкоємці осіб, визначених абзацами другим та третім цього пункту, у разі, коли належний спадкодавцю об'єкт нерухомого майна був пошкоджений за життя такого спадкодавця.

З вищенаведених положень пунктів 2,3,4 та 6 Порядку № 381 можна виокремити ознаки, що свідчать про наявність підстав для отримання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна за Порядком № 381:

- фізична особа-громадянин України 18-річного віку (з урахуванням особливостей визначених абзацами 2 та 3 пункту 3 Порядку № 381);
- особа не має обмежень на отримання компенсації, визначених пунктом 4 Порядку № 381;
- особа є власником (співвласником) пошкодженого об'єкту та подала заяву про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна в спосіб, визначений Порядком № 381 (або через представника (законного представника));
- об'єкт нерухомого майна було пошкоджено внаслідок бойових дій,

терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, та його можливо відновити шляхом проведення поточного або капітального ремонту;

- пошкодження об'єкту нерухомого майна відбулось з 24 лютого 2022 року (включно);
- пошкоджений об'єкт нерухомого майна входить до переліку окремих категорій об'єктів нерухомого майна, наведеного в абзаці 5 пункту 2 Порядку № 381;
- об'єкт нерухомого майна розташований на території України, крім територій активних бойових дій, територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територій України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією;
- право власності власника (співвласника) пошкодженого об'єкту підтверджено відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Лише за сукупності всіх вищенаведених ознак можна стверджувати про наявність у особи правових підстав для отримання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна згідно з Порядком № 381.

Не встановлення хоча б однієї з вищенаведених ознак свідчить про відсутність правових підстав для отримання особою компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна згідно з Порядком № 381 та є підставою для відмови особі у наданні компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна на відповідних підставах, визначених абзацами 6,8,9-13,15 та 16 пункту 14 Порядку № 381.

ВИСНОВОК:

- 1) Ознаками (обставинами), що свідчать про наявність підстав для отримання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна за Порядком № 381:
 - фізична особа-громадянин України 18-річного віку (з урахуванням особливостей визначених абзацами 2 та 3 пункту 3 Порядку № 381);
 - особа не має обмежень на отримання компенсації, визначених пунктом 4 Порядку № 381;
 - особа є власником (співвласником) пошкодженого об'єкту та подала заяву про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна в спосіб, визначений Порядком № 381 (або через представника (законного представника));
 - об'єкт нерухомого майна було пошкоджено внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, та його можливо відновити шляхом проведення поточного або

капітального ремонту;

- пошкодження об'єкту нерухомого майна відбулось з 24 лютого 2022 року (включно);
- пошкоджений об'єкт нерухомого майна входить до переліку окремих категорій об'єктів нерухомого майна, наведеного в абзаці 5 пункту 2 Порядку № 381;
- об'єкт нерухомого майна розташований на території України, крім територій активних бойових дій, територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територій України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією;
- право власності власника (співвласника) пошкодженого об'єкту підтверджено відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

2) Лише за сукупності всіх вищенаведених ознак можна стверджувати про наявність у особи правових підстав для отримання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна згідно з Порядком № 381;

3) Не встановлення хоча б однієї з вищенаведених ознак свідчить про відсутність правових підстав для отримання особою компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна згідно з Порядком № 381 та є підставою для відмови особі у наданні компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна на відповідних підставах, визначених абзацами 6,8,9-13,15 та 16 пункту 14 Порядку № 381.

Питання: «Які правові підстави для отримання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна?»

Хоча Закон № 2923-ІХ і не визначає, що є правовими підставами для отримання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, але виходячи з аналізу норм Закону № 2923-ІХ можна дійти наступного.

Як зазначалось вище, отримувача компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна є власники знищених об'єктів нерухомого майна (підпункт а пункту 1 частини 1 статті 2 Закону № 2023-ІХ (з урахуванням того факту, що на даний час забезпечено можливість отримання компенсації винятково для отримувачів компенсації — власників знищених квартир, інших житлових приміщень в будівлі, будинків садибного типу, садових та дачних будинків (підпункт а пункту 4 та підпункт а пункту 6 частини 1 статті 1 Закону № 2923-ІХ).

Визначення поняття «знищеного об'єкту нерухомого майна» наведене у пункті 4 частини 1 статті 1 Закону 2923-ІХ. Згідно з цим визначенням, знищеними об'єктами

нерухомого майна є об'єкти нерухомого майна, які розташовані в Україні та стали непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, відновлення яких є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним.

Але крім вищенаведених ознак (права власності та факту «знищення об'єкту нерухомого майна»), Законом № 2923-IX визначено додаткові умови отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.

Як зазначено в преамбулі Закону № 2923-IX, *«цей Закон визначає правові та організаційні засади надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, з дня набрання чинності Указом Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року № 64/2022, Дія цього Закону в частині надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна не поширюється на об'єкти нерухомого майна, що на день набрання чинності Указом Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України "Про затвердження Указу Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 року № 2102-IX, знаходилися на тимчасово окупованій Російською Федерацією території України, визначеній відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України"».*

З наведених положень преамбули Закону № 2923-IX вбачається, що додатковими умовами для встановлення підстав отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна є:

- знищення квартир, інших житлових приміщень в будівлі, будинків садибного типу, садових та дачних будинків після 24 лютого 2022 року;

- розташування знищених після 24 лютого 2022 року квартир, інших житлових приміщень в будівлі, будинків садибного типу, садових та дачних будинків не на тимчасово окупованій Російською Федерацією території України, визначеній відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України"» станом на 24 лютого 2022 року.

Також слід врахувати обмеження на отримання компенсації за Законом № 2923-IX, визначені частиною 3 статті 2923-IX.

З вищенаведених положень статей 1 та 2 Закону № 2923-IX можна виокремити ознаки, що свідчать про наявність підстав для отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна:

- фізична особа-громадянин України (за відсутності обмежень на отримання компенсації, визначених частиною 3 статті 2 Закону № 2923-IX);

- особа є власником (співвласником) знищеного об'єкту нерухомого майна та подала заяву про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна в спосіб, визначений Законом № 2923-ІХ;
- об'єкт нерухомого майна було знищено (приведено у стан непридатності для використання за цільовим призначенням) внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, та його відновлення неможливе шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним;
- знищення об'єкту нерухомого майна відбулось з 24 лютого 2022 року (включно);
- пошкоджений об'єкт нерухомого майна входить до переліку окремих категорій об'єктів нерухомого майна, наведеного в пункті 4 частини 1 статті 1 Закону № 2923-ІХ;
- об'єкт нерухомого майна розташований на території України, крім тимчасово окупованих (станом на 24 лютого 2022 року) Російською Федерацією територій України.

Лише за сукупності всіх вищенаведених ознак можна стверджувати про наявність у особи правових підстав для отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна відповідно до Закону № 2923-ІХ.

Не встановлення хоча б однієї з вищенаведених ознак свідчить про відсутність правових підстав для отримання особою компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна відповідно до Закону № 2923-ІХ та є підставою для відмови особі у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна згідно з пунктом 1 частини 6 статті 6 Закону № 2923-ІХ.

ВИСНОВОК:

- 1) Ознаками (обставинами), що свідчать про наявність підстав для отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна:
 - фізична особа-громадянин України (за відсутності обмежень на отримання компенсації, визначених частиною 3 статті 2 Закону № 2923-ІХ);
 - особа є власником (співвласником) знищеного об'єкту нерухомого майна та подала заяву про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна в спосіб, визначений Законом № 2923-ІХ;
 - об'єкт нерухомого майна було знищено (приведено у стан непридатності для використання за цільовим призначенням) внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, та його відновлення неможливе шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним;
 - знищення об'єкту нерухомого майна відбулось з 24 лютого 2022 року

(включно);

- пошкоджений об'єкт нерухомого майна входить до переліку окремих категорій об'єктів нерухомого майна, наведеного в пункті 4 частини 1 статті 1 Закону № 2923-ІХ;
- об'єкт нерухомого майна розташований на території України, крім тимчасово окупованих (станом на 24 лютого 2022 року) Російською Федерацією територій України.

2) Лише за сукупності всіх вищенаведених ознак можна стверджувати про наявність у особи правових підстав для отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна відповідно до Закону № 2923-ІХ.

3) Не встановлення хоча б однієї з вищенаведених ознак свідчить про відсутність правових підстав для отримання особою компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна відповідно до Закону № 2923-ІХ та є підставою для відмови особі у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна згідно з пунктом 1 частини 6 статті 6 Закону № 2923-ІХ.

Питання : «Підстави для зупинення розгляду та порядок зупинення заяви про надання компенсації за пошкоджений та знищений об'єкт нерухомого майна»

1) Щодо підстав для зупинення розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна, то вичерпний перелік таких підстав наведений у абзацах 21-24 пункту 14 Порядку № 381, а саме:

- неподання або подання не в повному обсязі інформації та/або документів відповідно до переліку, передбаченого пунктом 13 цього Порядку;
- наявність у комісії документально підтверджених відомостей про те, що отримувачу компенсації вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого розділом І “Злочини проти основ національної безпеки України” Особливої частини Кримінального кодексу України;
- відсутність згоди співвласника (співвласників) об'єкта нерухомого майна на отримання компенсації заявником;
- неможливість забезпечити власником свою присутність (присутність свого представника) на об'єкті нерухомого майна з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження.

Встановивши протягом строку розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна одну чи декілька з підстав для зупинення розгляду заяви Комісія з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна приймає рішення про зупинення розгляду заяви та невідкладно, але не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з дня прийняття такого рішення повідомляє про це заявнику (абзац 26 пункту 14 Порядку № 381).

Хоча Порядком № 381 і не визначений порядок повідомлення заявника про ухвалення рішення відповідної Комісії про зупинення розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна, але можна припускати що таке повідомлення здійснюється засобами зв'язку, визначеними у заяві (номер телефону, адреса електронної пошти). З практичної точки зору рекомендуємо Комісіям з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна здійснювати сканування відповідного рішення про зупинення розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна та надсилання його в служби обміну повідомленнями (месенджери — до прикладу, Telegram, WhatsApp, Viber) та на адресу електронної пошти, наданої в заяві.

Рішення Комісії з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна повинно містити вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви, оскільки Комісія не має права вимагати від заявника надання інших документів, крім тих, відсутність яких стала підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна (абзаци 27-28 пункту 14 Порядку № 381).

Протягом п'яти робочих днів з дня отримання комісією відомостей про усунення заявником обставин, що стали підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про надання компенсації, Комісією з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна поновлюється розгляд заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна на підставі рішення комісії про відновлення розгляду відповідної заяви (абзац 29 пункту 14 Порядку № 381).

Щодо порядку обчислення строку розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна, то відповідно до абзацу 30 пункту 14 Порядку № 381, перебіг строку розгляду заяви продовжується з дня усунення обставин, що стали підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви, з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

Окремо слід наголосити, що під час зупинення розгляду заяви про надання про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна Комісією з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна не вчиняються жодні дії з розгляду такої заяви.

2) Щодо підстав для зупинення розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, то вичерпний перелік таких підстав наведений у частині 1 статті 7 Закону № 2923-ІХ, а саме:

- неподання або подання не в повному обсязі документів (відомостей), визначених частиною сьомою статті 4 цього Закону;

- наявність у Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації документально підтверджених відомостей про те, що отримувачу компенсації або його спадкоємцю вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого

розділом I "Злочини проти основ національної безпеки України" Особливої частини Кримінального кодексу України.

Процедура зупинення розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначена у частинах 2-4 статті 7 Закону № 2923-IX та є аналогічною процедурі зупинення розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна.

ВИСНОВОК:

1) Вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна наведений у абзацах 21-24 пункту 14 Порядку № 381;

2) Вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна наведений у частині 1 статті 7 Закону № 2923-IX.

Питання : «*Форми компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна*».

Як зазначалось вище, пунктом 6 Порядку № 381 передбачено дві форми компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна:

- компенсація для проведення ремонту (компенсація для проведення ремонту пошкодженого об'єкту, на якому не виконаний ремонт);
- компенсація за виконаний ремонт (компенсація щодо вже проведених ремонтних робіт на об'єкті).

Одразу слід наголосити, що відповідно до пункту 2 Постанови Кабінету Міністрів України № 858 від 21 липня 2023 року положення Порядку № 381, в частині надання компенсації за виконані ремонтні роботи на пошкоджених об'єктах нерухомого майна набирають чинності після внесення до 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" змін щодо можливості надання компенсації за виконані ремонтні роботи на пошкоджених об'єктах нерухомого майна.

Законом України № 3410-IX від 05 жовтня 2023 року було внесено зміни до пункту 5 частини 1 статті 1 та частини 1 статті 10 Закону № 2923-IX, якими доповнено види компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна та передбачено такий вид компенсації як надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації за придбану ним будівельну продукцію та/або

виконані ним ремонтні роботи на пошкодженому об'єкті нерухомого майна за власні кошти (компенсація за виконаний ремонт).

Згідно з Прикінцевими положеннями Закону України № 3410-ІХ від 05 жовтня 2023 року він набирає чинності 01 січня 2024 року.

Тому положення Порядку № 381 в частині надання компенсації за виконаний ремонт набирають чинності з 01 січня 2024 року.

ВИСНОВОК:

1) Порядком № 381 передбачено дві форми компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна:

- компенсація для проведення ремонту (компенсація для проведення ремонту пошкодженого об'єкту, на якому не виконаний ремонт);

- компенсація за виконаний ремонт (компенсація щодо вже проведених ремонтних робіт на об'єкті).

2) Можливість розгляду заяв про надання компенсацію за пошкоджений об'єкт нерухомого майна у формі компенсації за виконаний ремонт та надання такої форми компенсації буде забезпечена з 01 січня 2024 року.

Питання: *«Порядок розрахунку компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна у формі компенсації для проведення ремонту».*

Пунктом 10 Порядку № 381 визначено послідовність розрахунку компенсації для проведення ремонту Комісією з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна, а саме:

- визначає обсяг пошкоджень об'єкта нерухомого майна за даними акта комісійного обстеження, виконаного відповідно до пункту 8-1, та/або звіту з технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку виконання невідкладних робіт з урахуванням результатів огляду;

- проводить у присутності власника/одного із співвласників або їх представника огляд пошкодженого об'єкта з метою встановлення факту виконання ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження;

- здійснює фотофіксацію пошкоджень об'єкта нерухомого майна, що свідчать про характер та обсяг руйнувань, визначених у чек-листі, якщо результати фотофіксації не додано до акта комісійного обстеження;

- заповнює чек-лист.

З вищенаведеного вбачається, що загальний розрахунок компенсації для проведення ремонту здійснюється на підставі даних обстеження (комісійного чи технічного) шляхом заповнення чек-листа згідно з додатком № 2 до Порядку № 381.

Заповнення чек-листа полягає у визначенні ремонтних робіт, які необхідно виконати для усунення пошкоджень, зафіксованих у акті комісійного обстеження, та шляхом множення одиниць виміру таких робіт на показники усередненої вартості одиниці вимірювання.

Залежно від розрахованої в чек-листі суми компенсації ремонтні роботи, необхідні для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна, поділяються на:

- ремонт категорії А - розрахована сума компенсації не перевищує 200 тис. Гривень;
- ремонт категорії Б - розрахована сума компенсації становить:
 - від 200 тис. гривень до 350 тис. гривень - для квартир (житлових приміщень) у багатоквартирному будинку (у разі, коли місця загального користування не пошкоджені); або

- від 200 тис. гривень до 500 тис. гривень - для одноквартирних будинків, зокрема відокремлених житлових будинків садибного типу, зблокованих будинків з окремими квартирами, що мають власний вхід з вулиці, котеджів та будинків одноквартирних підвищеної комфортності, будинків садибного типу, дачних та садових.

Компенсація для проведення ремонту має цільове призначення та надається для виконання ремонтних робіт, які не були проведені на дату складення чек-листа, крім випадків проведення протиаварійних робіт чи невідкладних консерваційних робіт. Компенсація для проведення ремонту надається за умови, що об'єкт нерухомого майна може бути відновлено шляхом поточного чи капітального ремонту.

На підставі заповнення чек-листа Комісією з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна приймається рішення про надання компенсації для проведення ремонту у розмірі визначеному сумою чек-листа.

ВИСНОВОК:

1) Послідовність розрахунку компенсації для проведення ремонту Комісією з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна визначена пунктом 10 Порядку № 381;

2) Загальний розрахунок компенсації для проведення ремонту здійснюється на підставі даних обстеження (комісійного чи технічного) шляхом заповнення чек-листа згідно з додатком № 2 до Порядку № 381.

3) Залежно від розрахованої в чек-листі суми компенсації ремонтні роботи, необхідні для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна, поділяються на:

- ремонт категорії А - розрахована сума компенсації не перевищує 200 тис. Гривень;
- ремонт категорії Б - розрахована сума компенсації становить:

- від 200 тис. гривень до 350 тис. гривень - для квартир (житлових приміщень) у багатоквартирному будинку (у разі, коли місця загального користування не пошкоджені); або

- від 200 тис. гривень до 500 тис. гривень - для одноквартирних будинків, зокрема відокремлених житлових будинків садибного типу, зблокованих будинків з окремими квартирами, що мають власний вхід з вулиці, котеджів та будинків одноквартирних підвищеної комфортності, будинків садибного типу, дачних та садових.

4) Компенсація для проведення ремонту має цільове призначення та надається для виконання ремонтних робіт, які не були проведені на дату складення чек-листа, крім випадків проведення протиаварійних робіт чи невідкладних консерваційних робіт. Компенсація для проведення ремонту надається за умови, що об'єкт нерухомого майна може бути відновлено шляхом поточного чи капітального ремонту.

Питання: «Порядок розрахунку компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна у формі компенсації за виконаний ремонт».

Послідовність розрахунку компенсації за виконаний ремонт Комісією з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна визначена пунктом 10-1 Порядку № 381.

Згідно з вищевказаним пунктом визначено таку послідовність розрахунку компенсації за виконаний ремонт Комісією з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна:

- перевіряє наявність в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна інформаційних повідомлень про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, відповідно до Порядку подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 р. № 380 “Про збір, обробку та облік інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України” (Офіційний вісник України, 2022 р., № 28, ст. 1539; 2023 р., № 61, ст. 3437) (далі - інформаційне повідомлення);

- визначає обсяг пошкоджень об'єкта нерухомого майна за даними інформаційних повідомлень та/або акта комісійного обстеження, виконаного відповідно до пункту 8-1, та/або звіту з технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку виконання невідкладних робіт (за наявності);

- проводить у присутності власника/одного із співвласників або їх представника огляд пошкодженого об'єкта з метою встановлення факту виконання ремонтних робіт, за результатами якого складається акт, в якому фіксуються перелік та обсяг виконаних

будівельних робіт;

- здійснює фотофіксацію проведених заявником ремонтних робіт;
- заповнює чек-лист з урахуванням обсягів пошкоджень об'єкта нерухомого майна, зафіксованих в акті комісійного обстеження та/або звіті з технічного обстеження, та проведених ремонтних робіт, зафіксованих комісією в акті за результатами огляду об'єкта.- визначає обсяг пошкоджень об'єкта нерухомого майна за даними акта комісійного обстеження, виконаного відповідно до пункту 8-1, та/або звіту з технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку виконання невідкладних робіт з урахуванням результатів огляду;

- проводить у присутності власника/одного із співвласників або їх представника огляд пошкодженого об'єкта з метою встановлення факту виконання ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження;

- здійснює фотофіксацію пошкоджень об'єкта нерухомого майна, що свідчать про характер та обсяг руйнувань, визначених у чек-листі, якщо результати фотофіксації не додано до акта комісійного обстеження;

- заповнює чек-лист.

Пунктом 10-1 Порядку № 381 не передбачено заповнення іншого чек-листа або чек-листа, наведеного у Додатку № 2 до Порядку № 381, з особливостями. Тому можемо припускати, що Комісією з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна заповнюється «стандартний» чек-лист.

Але одразу слід наголосити, що на відміну від компенсації для проведення ремонту, пунктом 10-1 Порядку № 381 не визначено максимального розміру компенсації за виконаний ремонт. Що в свою чергу певним чином унеможлиблює розрахунок компенсації за виконаний ремонт.

ВИСНОВОК:

1) Послідовність розрахунку компенсації за виконаний Комісією з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна визначена пунктом 10-1 Порядку № 381;

2) Загальний розрахунок компенсації за виконаний здійснюється на підставі даних обстеження (комісійного чи технічного) та/або інформаційних повідомлень шляхом заповнення чек-листа згідно з додатком № 2 до Порядку № 381.

3) На відміну від компенсації для проведення ремонту, пунктом 10-1 Порядку № 381 не визначено максимального розміру компенсації за виконаний ремонт. Що в свою чергу певним чином унеможлиблює розрахунок компенсації за виконаний ремонт.

Питання: «Способи компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна та порядок визначення розміру такої компенсації».

Відповідно до частини 1 статті 8 Закону № 2923-ІХ, компенсація за знищений об'єкт нерухомого майна надається шляхом:

1) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку;

2) фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката.

Частиною 2 статті 8 Закону № 2923-ІХ визначено, що компенсація за знищений будинок садибного типу, садовий або дачний будинок, об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки) надається за вибором отримувача компенсації в один із способів, визначених частиною першою цієї статті. Компенсація за знищену квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, складову частину об'єкта будівництва (квартиру, інше житлове приміщення в будівлі), що після прийняття в експлуатацію є самостійним об'єктом нерухомого майна, надається у спосіб, визначений пунктом 2 частини першої цієї статті.

Отже, право вибору способу компенсації щодо знищеного будинку садибного типу, садового та дачного будинку належить отримувачу компенсації. При цьому слід вказати, що в Законі № 2923-ІХ є недолік щодо декларування (заявлення, обрання) способу отримання компенсації у таких випадках.

Якщо особа є власником знищеної квартири, іншого житлового приміщення в будівлі, то єдиним (безальтернативним) способом компенсації є житловий сертифікат.

За приписами частини 4 статті 8 Закону № 2923-ІХ, розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначається щодо кожного отримувача компенсації та кожного знищеного об'єкта нерухомого майна окремо, виходячи із загальної площі знищеного об'єкта нерухомого майна та вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна.

Визначення вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України в Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна (частина 7 статті 8 Закону № 2923-ІХ).

Як зазначалось вище, Порядком надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна є Порядок № 600.

Пунктом 16 Порядку № 600 затверджено дві формули (для квартир та індивідуальних житлових будинків) розрахунку розміру компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна.

Далі формули для розрахунку розміру компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна:

1) для зруйнованих квартир, інших житлових приміщень в будівлі (далі - квартири):

$$V_i = V_{\text{ср}} \times K_r \times K_{\text{кімн}} \times K_{\text{рік}} \times S_{\text{зн}} \geq V_{\text{іпов}},$$

де V_i - розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (квартири), гривень;

$V_{\text{ср}}$ - показник вартості 1 кв. метра житла на вторинному ринку в цілому по Україні, що становить 36422,33 гривні;

K_r - регіональний коефіцієнт, який враховує відмінність ціни за 1 кв. метр залежно від розташування знищеного об'єкта нерухомого майна (квартири), наведений у додатку 3 до Порядку № 600;

$K_{\text{кімн}}$ - коефіцієнт, який враховує відмінність ціни за 1 кв. метр залежно від кількості кімнат знищеного об'єкта нерухомого майна (квартири), наведений у додатку 4 до Порядку № 600;

$K_{\text{рік}}$ - коефіцієнт, який враховує відмінність ціни за 1 кв. метр залежно від року забудови знищеного об'єкта нерухомого майна (квартири), наведений у додатку 5 до Порядку № 600;

$S_{\text{зн}}$ - площа знищеного об'єкта нерухомого майна, кв. метрів;

2) для будинку, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (далі - індивідуальний житловий будинок):

$$V_i = V_{\text{ср}} \times K_r \times S_{\text{зн}} \geq V_{\text{іпов}},$$

де V_i - розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (індивідуальний житловий будинок), гривень;

$V_{\text{ср}}$ - показник вартості 1 кв. метра індивідуальних житлових будинків на вторинному ринку в цілому по Україні, що становить 22197,14 гривні;

K_r - регіональний коефіцієнт, який враховує відмінність ціни за 1 кв. метр залежно від розташування знищеного об'єкта нерухомого майна (індивідуального житлового будинку), наведений у додатку 6 до Порядку № 600.

Примітка. Окремо слід наголосити, що використане у формулах значення площі має вираження загальної площі знищеного об'єкту нерухомого майна на дату його знищення, а не житлову чи інші типи.

Розмір компенсації, який розраховується за вищевказаними формулами, не може бути розміру компенсації обрахованої за показником опосередкованої вартості спорудження житла у регіонах України відповідно до місцезнаходження такого майна ($V_{\text{іпов}}$).

$$V_{\text{іпов}} = P_{\text{ов}} \times S_{\text{зн}},$$

де $V_{\text{іпов}}$ - компенсація за знищений об'єкт нерухомого майна, визначена за

показником опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, гривень;

Пов - показник опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України відповідно до місцезнаходження такого майна, затверджений наказом Мінінфраструктури станом на дату виплати компенсації, гривень;

Тому, якщо розрахований за формулами 1 та 2 розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна є меншим за розмір компенсації обрахованої за показником опосередкованої вартості спорудження житла у регіонах України відповідно до місцезнаходження такого майна, то Комісія з розгляду питань про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна приймає рішення про надання компенсації у розмірі, розрахованому за формулою Вінов.

ВИСНОВОК:

1) Відповідно до частини 1 статті 8 Закону № 2923-ІХ, компенсація за знищений об'єкт нерухомого майна надається шляхом:

- надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку;

- фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката.

2) Компенсація за знищений будинок садибного типу, садовий або дачний будинок, об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки) надається за вибором отримувача компенсації в один із двох способів, визначених частиною 1 статті 8 Закону № 2923-ІХ. Компенсація за знищену квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, складову частину об'єкта будівництва (квартиру, інше житлове приміщення в будівлі), що після прийняття в експлуатацію є самостійним об'єктом нерухомого майна, надається у спосіб фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката.

3) Формули для розрахунку розміру компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна наведені у пункті 16 Порядку № 600.

Питання: «Підстави для відмови у наданні компенсації про надання компенсації за пошкоджений та знищений об'єкт нерухомого майна».

1) Щодо підстав для відмови у наданні компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна, то вичерпний перелік підстав для відмови у наданні компенсації наведений у абзацах 6-19 пункту 14 Порядку № 381, а саме:

- подання заяви про надання компенсації особою, яка не може бути отримувачем компенсації відповідно до цього Порядку або не має повноважень для подання заяви;

- виявлення факту недостовірності даних, зазначених у заяві про надання компенсації за пошкоджений об'єкт;

- установлення факту розташування об'єкта нерухомого майна на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінреінтеграції, для яких на дату подання заяви не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації;

- виявлення факту проведення на пошкодженому об'єкті нерухомого майна ремонтних робіт, в результаті яких ліквідовано пошкодження в повному обсязі (у разі подання заяви на отримання компенсації для проведення ремонту);

- виявлення факту пошкодження об'єкта нерухомого майна до набрання чинності Указом Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64 “Про введення воєнного стану в Україні”, затвердженим Законом України від 24 лютого 2022 р. № 2102-ІХ “Про затвердження Указу Президента України “Про введення воєнного стану в Україні”;

- виявлення факту пошкодження об'єкта нерухомого майна не внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації;

- виявлення, що об'єкт нерухомого майна не був пошкоджений;

- розташування пошкодженої квартири в багатоквартирному будинку, в якому пошкоджені місця загального користування житлового будинку (крім випадків, коли пошкодження місць загального користування було усунуто на дату подання заяви або прийнято рішення щодо їх відновлення за рахунок інших джерел) та/або який підлягає капітальному ремонту;

- подання заявником до комісії повідомлення у паперовій формі про відкликання заяви;

- відсутність інформації про пошкоджений об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

- повторне звернення заявником для отримання компенсації тієї ж форми щодо одного і того самого об'єкта нерухомого майна у разі, коли було прийнято рішення про надання компенсації (крім випадків, коли об'єкт нерухомого майна був повторно пошкоджений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації).

Додатковими підставами для відмови в наданні компенсації за виконаний ремонт

є:

- встановлення факту отримання заявником грошової чи матеріальної допомоги для проведення ремонтних робіт від українських чи міжнародних організацій, зокрема благодійних, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій;

- відсутність інформаційних повідомлень від заявника з доданими фотоматеріалами та акта комісійного обстеження, виконаного відповідно до пункту 8-1, та/або звіту з технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку виконання невідкладних робіт, що фіксують факт та обсяги пошкоджень об'єкта нерухомого майна.

Абзацом 25 пункту 14 Порядку № 381 передбачено норму, яка фактично становить собою додаткову підставу для відмови у наданні компенсації, а саме у разі відсутності у комісії в повному обсязі інформації та/або документів, які стали підставою для зупинення розгляду заяви згідно з цим пунктом, їх неподання заявником протягом строку, який передбачений для розгляду заяви, комісія приймає рішення про відмову в наданні компенсації.

Але слід наголосити, що вичерпний перелік підстав для відмови у наданні компенсації наведений у абзацах 6-19 пункту 14 Порядку, і серед них відсутня згадка про «інші підстави, визначені цим Порядком». Що в свою чергу свідчить, що обставини, передбачені абзацом 25 пункту 14 Порядку № 381, а саме «у разі відсутності у комісії в повному обсязі інформації та/або документів, які стали підставою для зупинення розгляду заяви згідно з цим пунктом, їх неподання заявником протягом строку, який передбачений для розгляду заяви, комісія приймає рішення про відмову в наданні компенсації» не може бути підставою для відмови у наданні компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна.

2) Щодо підстав для відмови у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, то вичерпний перелік підстав для відмови у наданні компенсації наведений у частині 6 статті 6 Закону № 2923-ІХ, а саме:

- подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна особою, яка не може бути отримувачем компенсації відповідно до цього Закону або не має повноважень для подання заяви;

- виявлення недостовірних даних, зазначених у заяві про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.

ВИСНОВОК:

1) Вичерпний перелік підстав для відмови у наданні компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна наведений у абзацах 6-19 пункту 14 Порядку № 381.

2) Обставини, передбачені абзацом 25 пункту 14 Порядку № 381, а саме «у разі відсутності у комісії в повному обсязі інформації та/або документів, які стали

підставою для зупинення розгляду заяви згідно з цим пунктом, їх неподання заявником протягом строку, який передбачений для розгляду заяви, комісія приймає рішення про відмову в наданні компенсації» не може бути підставою для відмови у наданні компенсації за пошкодженій об'єкт нерухомого майна;

3) Вичерпний перелік підстав для відмови у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна наведений у частині 6 статті 6 Закону № 2923-ІХ.

Питання: «Порядок ухвалення та затверджень рішень про надання/відмову у наданні компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна».

1) Щодо порядку ухвалення рішень про надання/відмову у наданні компенсації за пошкодженій об'єкт нерухомого майна, то Порядком № 381 не визначено особливостей ухвалення Комісією з надання компенсації за пошкоджене майно рішень про надання/відмову у наданні компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна.

Відповідно до абзацу 7 пункту 9 Порядку № 381, рішення Комісії з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна приймаються більшістю голосів її членів, які беруть участь у засіданні та мають право голосу. У разі рівного розподілу голосів остаточне рішення приймає головуєчий на засіданні. На засіданні комісії ведеться протокол засідання.

Рішення комісії, в тому числі ті, що прийняті за результатами засідання, проведеного дистанційно в режимі реального часу (онлайн), підписується головою, секретарем та присутніми на засіданні членами комісії (члени комісії, які беруть участь у засіданні комісії дистанційно в режимі реального часу (онлайн) та можуть підписувати в електронній формі з накладенням кваліфікованого електронного підпису) — див. абзац 8 пункту 9 Порядку № 381.

З вищенаведеного вбачається, що рішення Комісії з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна (в т.ч. про надання/відмову в наданні компенсації) приймаються на засідання відповідної Комісії більшістю голосів її членів, які беруть участь у засіданні та мають право голосу.

Особливістю після ухвалення рішення є умова щодо його затвердження уповноваженим органом.

Як зазначено у абзаці 1 пункті 12 Порядку № 381, за результатами розгляду заяви комісія приймає рішення про надання/відмову в наданні компенсації та передає це рішення на розгляд уповноваженого органу не пізніше п'яти робочих днів з дати прийняття такого рішення.

Згідно з абзацом 2 пункту 12 Порядку № 381, після передачі рішення Комісією та протягом п'яти днів від завершення строку для подання заперечень на рішення комісії (з урахуванням можливого його продовження за заявою заявника) відповідно до пункту 25 цього Порядку уповноважений орган розглядає прийняте комісією рішення разом із запереченнями заявника (якщо такі були подані) та приймає одне з таких

рішень:

- затвердити рішення комісії про надання/відмову у наданні компенсації;
- надіслати заяву на повторний розгляд комісією.

Копія рішення уповноваженого органу вноситься посадовою особою уповноваженого органу з накладенням електронного кваліфікованого підпису, що базується на сертифікаті відкритого ключа, до Реєстру пошкодженого та знищеного майна протягом трьох робочих днів з дня його прийняття (абзац 5 пункту 12 Порядку № 381).

У випадку ухвалення уповноваженим органом рішення про надіслання заяви на повторний розгляд Комісії, повторний розгляд заяви здійснюється в порядку та у строки, передбачені пунктами 3-12 цього Порядку (абзац 1 пункту 12-1 Порядку № 381).

2) Щодо порядку ухвалення рішень про надання/відмову у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, то частиною 1 статті 6 Закону № 2923-IX не визначено особливостей ухвалення Комісією з розгляду питань про надання компенсації за знищене майно рішень про надання/відмову у наданні компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна.

Але пунктом 17 Положення № 516 (абзаци 4-5) визначено, що рішення комісії, в тому числі ті, що прийняті за результатами засідання комісії, проведеного дистанційно в режимі реального часу (онлайн), приймаються більшістю голосів її членів, присутніх на засіданні. У разі рівного розподілу голосів остаточне рішення приймає головуючий на засіданні комісії. Рішення комісії, в тому числі ті, що прийняті за результатами засідання, проведеного дистанційно в режимі реального часу (онлайн), оформлюється протоколом, який підписується головою, секретарем та присутніми на засіданні членами комісії (члени комісії, які беруть участь у засіданні комісії дистанційно в режимі реального часу (онлайн), можуть підписувати протокол в електронній формі з накладенням кваліфікованого електронного підпису).

Абзацом 7 пункту 17 Положення № 516 визначено, що рішення комісії, передбачене підпунктом 3 пункту 8 цього Примірного положення, приймається щодо кожного отримувача компенсації окремо та оформлюється згідно з додатком до цього Примірного положення.

З наведених положень Порядку № 516 вбачається, що у випадку якщо конкретна Комісія з розгляду питань про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна діє на підставі Примірного Положення № 516, то рішення Комісії про надання/відмову в наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна із зазначенням способу надання та розміру компенсації відповідно до Порядку надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, затвердженого Кабінетом Міністрів України, здійснюється за формою згідно з додатком до Положення № 516.

Також, відповідно до частини 7 статті 6 Закону № 2923-IX, рішення про надання/відмову у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна підлягає

затвердженню рішенням виконавчого органу ради, військової адміністрації населеного пункту або військово-цивільної адміністрації населеного пункту протягом п'яти календарних днів з дня прийняття Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації такого рішення. Копія рішення про надання/відмову у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна завантажується посадовою особою виконавчого органу ради, військової адміністрації населеного пункту або військово-цивільної адміністрації населеного пункту до Реєстру пошкодженого та знищеного майна протягом п'яти робочих днів з дня його прийняття.

Для зручності Комісій з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна є

ВИСНОВОК:

1) Порядок ухвалення рішень про надання/відмову у наданні компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна визначений пунктами 9 та 12 Порядку № 381;

2) Порядок ухвалення рішень про надання/відмову у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначений статтею 6 Закону № 2923-IX та пунктом 17 Положення № 516.

2.3.2. Відповіді на актуальні питання органів місцевого самоврядування та Комісій з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, які пов'язані з розглядом заяви про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна

Питання: “Якщо пошкоджені тільки вікна, чи приймати такі заяви?”

Для відповіді на це питання слід розглянути, що таке пошкодження майна та чи є мінімальні вимоги до такого пошкодження.

Відповідно до абзацу 6 пункту 2 Порядку № 381(зі змінами від 30.05.2023), для цілей Порядку № 381, **пошкодженими об'єктами є об'єкти нерухомого майна, які розташовані на території України та пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, та можуть бути відновлені шляхом проведення поточного або капітального ремонту.**

З вищенаведеного вбачається, що обов'язковими умовами пошкоджених об'єктів є те, що вони можуть бути відновлені шляхом поточного чи капітального ремонту та є пошкодженими внаслідок внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації.

Встановимо чи мають пошкоджені вікна ці дві умови.

Сутність поточного та капітального ремонтів визначено в листі Державного

комітету України з будівництва та архітектури від 30.04.2003 р. № 7/7-401³.

Основним документом, що дає можливість зорієнтуватися при розмежуванні робіт на ті, які належать до поточного ремонту, і на ті, що належать до ремонту капітального, є Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд, затверджений наказом Держкомітету України з питань ЖКГ від 10.08.2004 р. № 150 (Перелік № 150)⁴⁴.

Відповідно до пунктів 1.2.6,1.2.8,1.2.9,1.2.16 глави 1.2 розділу 1 Переліку № 150, різні роботи з вікнами (заміна прорізів, рам, скла у вікнах тощо) належить до поточного ремонту.

Отже, у випадку пошкодження вікон внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації вони є пошкодженим майном в значенні Порядку № 381 та за них повинна бути надана компенсація.

Це підтверджує і пункт 9 Переліку робіт, які необхідно виконати для відновлення експлуатаційної придатності об'єкта до Чек-листа за Порядком № 381, а саме **“Заміна віконного блока з урахуванням підвіконних дощок, відливів” є ремонтними роботами в значенні Порядку № 381.**

ВИСНОВОК:

1) *Заява про надання компенсації за пошкодження вікон в об'єкті нерухомого майна підлягає розгляду за Порядком № 381, за умови пошкодження таких вікон внаслідок внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації.*

Надання такої компенсації можливе за умови, якщо пошкоджені вікна не були відновлені за рахунок отримувача компенсації або інших джерел.

Питання: “Якщо у власника майна, яке пошкоджено або зруйновано, попередньо існувала значна заборгованість за житлово-комунальні послуги, чи враховується ця обставина під час розрахунку розміру компенсації?”

Для відповіді на це питання встановимо які обставини враховуються під час ухвалення рішення про надання компенсації (як за пошкоджене, так і за знищене майно).

³ <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v-401509-03#Text>

⁴ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1046-04#Text>

Щодо знищеного майна, то як зазначалось вище, розмір компенсації за знищене майно визначається шляхом множення загальної площі знищеного об'єкта нерухомого майна на вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна (див. частину 4 статті 8 Закону № 2923-IX) та за формулами, передбаченими пунктом 16 Порядку № 600.

Інші обставини (в т.ч. заборгованість за житлово-комунальні послуги) не враховуються під час визначення розміру компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.

До того ж, не є наявність значної заборгованості за житлово-комунальні послуги як підставою для відмови у наданні компенсації за знищене майно (вичерпний перелік підстав для відмови у наданні компенсації за знищене майно наведений у частині 6 статті 6 Закону № 2923-IX), так і підставою для зупинення розгляду заяви (вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви про надання компенсації за знищене майно наведений у частині 1 статті 7 Закону № 2923-IX).

Звертаємо увагу, що навіть у випадку отримання особою, яка має заборгованість за житлово-комунальні послуги, компенсації за знищене майно у вигляді надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання, *на такі кошти не може бути звернуто стягнення (в т.ч. за рішеннями про стягнення заборгованості за житлово-комунальні послуги).*

Адже, відповідно до частини 3 статті 8 Закону № 2923-IX, ***на грошові кошти, що перебувають на поточному рахунку із спеціальним режимом використання, не може бути звернено стягнення та накладено арешт.***

Щодо пошкодженого майна, то розрахунок компенсації за пошкоджене майно здійснюється на підставі даних обстеження та складеного Комісією чек-листа (див. пункт 10 Порядку № 381).

Інші обставини не враховуються під час визначення розміру компенсації за пошкоджене майно відповідно до Порядку № 381.

До того ж не є наявність значної заборгованості за житлово-комунальні послуги і підставою для відмови у наданні компенсації за пошкоджене майно або підставою для зупинення розгляду заяви (вичерпний перелік підстав для відмови у наданні компенсації за пошкоджене майно та зупинення розгляду таких заяв наведений у пункті 14 Порядку № 381).

Відповідно до чинного законодавства, а саме положень Законів України «Про житлово-комунальні послуги» та «Про приватизацію державного житлового фонду», заборгованість власників квартир за укладеними договорами, пов'язаними з утриманням будинку та оплатою комунальних послуг, стягується в судовому порядку.

Тобто, правовідносини між власником майна та виконавцем комунальної послуги є цивільно-правовими відносинами і немає жодного відношення до компенсацій, що мають природу публічних зобов'язань держави.

ВИСНОВОК:

1) Наявність заборгованості за житлово-комунальні послуги та її обсяг не впливає на розмір компенсації за пошкоджене чи знищене майно;

2) На грошові кошти, що перебувають на поточному рахунку із спеціальним режимом використання, не може бути звернено стягнення та накладено арешт (в т.ч. звернення стягнення на підставі рішень про стягнення заборгованості за житлово-комунальні послуги);

3) Наявність заборгованості за житлово-комунальні послуги не є підставою для відмови у наданні компенсації чи зупинення розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджене чи знищене майно.

Питання: “Який порядок дій Комісії з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджене майно щодо визначення розміру компенсації у випадку якщо сума визначена за результатами складення чек-листу перевищує розмір компенсації (350 тис. грн. або 500 тис. грн.)?”

Для відповіді на це питання розглянемо порядок розрахунку розміру компенсації за Порядком № 381.

Відповідно до абзацу 1 пункту 10 Порядку № 381, **розрахунок компенсації за пошкоджений об’єкт комісія здійснює в такій послідовності:**

- визначає обсяг пошкоджень об’єкта нерухомого майна за даними акта комісійного обстеження, виконаного відповідно до пункту 8-1, та/або звіту з технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку виконання невідкладних робіт з урахуванням результатів огляду;

- проводить огляд пошкодженого об’єкта з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження;

- здійснює фотофіксацію пошкоджень об’єкта нерухомого майна, що свідчать про характер та обсяг руйнувань, визначених у чек-листі, у разі недодання результатів фотофіксації до акта комісійного обстеження;

- заповнює чек-лист.

З вищенаведених норм вбачається, що заповнення чек-листа є лише одним з етапів розрахунку компенсації і не є остаточною сумою компенсації за Порядком № 381.

Згідно з абзацами 12-16 пункту 10 Порядку № 381, залежно від розрахованої в чек-листі суми компенсації ремонтні роботи, необхідні для відновлення пошкодженого об’єкта нерухомого майна, поділяються на:

ремонт категорії А - розрахована сума компенсації не перевищує 200 тис.

гривень;

ремонт категорії Б - розрахована сума компенсації становить:

- від 200 тис. гривень до 350 тис. гривень - для квартир (житлових приміщень) у багатоквартирному будинку (у разі, коли місця загального користування не пошкоджені); або

- від 200 тис. гривень до 500 тис. гривень - для одноквартирних будинків, зокрема відокремлених житлових будинків садибного типу, зблокованих будинків з окремими квартирами, що мають власний вхід з вулиці, котеджів та будинків одноквартирних підвищеної комфортності, будинків садибного типу, дачних та садових.

Системне тлумачення пункту 10 Порядку № 381 дозволяє дійти висновку, що:

- заповнення чек-листу є інструментом визначення розміру компенсації і не є самостійним рішенням про розмір компенсації;

- визначення розміру компенсації здійснюється рішенням Комісії на підставі даних чек-листа щодо розміру завданих збитків, при цьому розміри компенсації не можуть перевищувати розміри для ремонту відповідної категорії.

Але слід звернути увагу, що даний час відсутній єдиний підхід до розуміння та застосування положень пункту 10 Порядку № 381 у ситуаціях коли дані чек-листа щодо розміру завданих збитків перевищують для ремонту категорії Б (350 тис. грн. або 500 тис. грн.). Тому рекомендуємо Комісіям зупиняти розгляд таких заяв на підставі не надання згоди заявників щодо даних (переліку та обсягу робіт, які необхідно виконати для відновлення експлуатаційної придатності об'єкта), які будуть використані для заповнення чек-листа до надання такої згоди.

Також звертаємо увагу, що перевищення розміру збитків за даними чек-листа розміру компенсації для ремонту категорії Б (350 тис. грн. або 500 тис. грн.) не є підставою для відмови заявнику в отриманні компенсації згідно з пунктом 14 Порядку № 381.

ВИСНОВОК:

1) Заповнення чек-листу є інструментом визначення розміру компенсації і не є самостійним рішенням про розмір компенсації;

2) Визначення розміру компенсації здійснюється рішенням Комісії на підставі даних чек-листа щодо розміру завданих збитків, при цьому розміри компенсації не можуть перевищувати розміри для ремонту відповідної категорії.;

3) Але слід звернути увагу, що даний час відсутній єдиний підхід до розуміння та застосування положень пункту 10 Порядку № 381 у ситуаціях коли дані чек-листа щодо розміру завданих збитків перевищують для ремонту категорії Б (350 тис. грн. або 500 тис. грн.). Тому рекомендуємо Комісіям зупиняти розгляд таких заяв на підставі не

надання згоди заявників щодо даних (переліку та обсягу робіт, які необхідно виконати для відновлення експлуатаційної придатності об'єкта), які будуть використані для заповнення чек-листа до надання такої згоди.

4) Перевищення розміру збитків за даними чек-листа розміру компенсації для ремонту категорії Б (350 тис. грн. або 500 тис. грн.) не є підставою для відмови заявнику в отриманні компенсації згідно з пунктом 14 Порядку № 381.

Питання: “Як Комісіям з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені та/або знищені об'єкти нерухомого здійснювати перевірку інформації про особу, що подала заяву на отримання компенсації?” та “Як визначати відношення особи до судимості за конкретні злочини, відношення до санкцій та родинні відносити таких осіб?”

Для відповіді на це питання розглянемо чинні на даний час нормативно-правові акти, які регулюють діяльність Комісій з розгляд питань про надання компенсацій по ухваленню рішень про надання компенсації (Закон № 2923-ІХ, Порядок № 381, Положення № 516 та Порядок № 473).

До того ж знову таки, будемо виходити з того, щодо якого виду майна (пошкоджене чи знищене) подано заяву.

Загальним висновком є те, що ні Законом № 2923-ІХ, ні Порядком № 381 не встановлено чіткої процедури такої перевірки. Лише визначені повноваження (механізми) Комісій щодо проведення перевірки шляхом доступу до інформаційних-комунікаційних систем та надіслання запитів.

З урахуванням вищенаведеного, рекомендуємо, в положеннях про Комісії визначати порядки проведення перевірки особи отримувача компенсації та поданих ним відомостей і документів.

1) Щодо перевірки заяви та заявника щодо знищеного майна, врахуємо способи подачі заяви.

Відповідно до частини 2 статті 4 Закону № 2923-ІХ, заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна може бути подана до Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації:

1) в електронній формі - засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг (Порталу Дія);

2) у паперовій формі - через центр надання адміністративних послуг, орган соціального захисту населення або нотаріуса.

У випадку подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт в електронній формі через Портал Дія, ідентифікація особи відбувається з використанням інтегрованої системи електронної ідентифікації, кваліфікованих електронних підпису та печатки, а також інших засобів ідентифікації, які дають змогу однозначно встановлювати особу (див. пункт 6 Порядку № 380 від 26.03.22).

У випадку подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт в паперовій формі (через центр надання адміністративних послуг, орган соціального захисту населення або нотаріуса), алгоритм прийняття такої заяви визначений частиною 15 статті 4 Закону № 2923-ІХ (зокрема процедура встановлення особи).

Отже, перевірка особи заявника здійснюється автоматично (у випадку подання заяви в електронній формі) або посадовими особами ЦНАПів, органів соціального захисту, нотаріусом (у випадку подання заяви в паперовій формі).

При цьому звертаємо увагу, що перевірка особи заявника не є тотожною перевірці обмежень на отримання компенсації (встановлених частиною 3 статті 2 Закону № 2923-ІХ — зокрема застосування санкцій до заявника, наявність судимості та питань спадкування).

Перевірка особи заявника (наявність обмежень щодо отримання компенсації) та змісту поданих ним документів є повноваженнями та обов'язком Комісії під час розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (див. підпункти 1,3 частини 1 статті 6 Закону № 2923-ІХ).

Хоча Закон № 2923-ІХ і не встановлює порядку таких перевірок, але механізмами перевірки Комісіями поданих документів та відомостей є їх повноваження(див. підпункт 3 частини 1 статті 6 Закону № 2923-ІХ):

а) доступ до відповідних інформаційно-комунікаційних систем державної та комунальної форм власності та отримання документів та/або інформації з них;

б) витребовування від державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій незалежно від форми власності документів та/або інформації (у тому числі з метою поновлення втрачених документів, необхідних для прийняття рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна) (за необхідності);

в) витребовування від отримувача компенсації оригіналів документів, визначених частиною сьомою статті 4 цього Закону, для засвідчення вірності поданих копій, у разі якщо такі документи (відомості з таких документів) відсутні в осіб, визначених підпунктом «б» цього пункту, та в інформаційно-комунікаційних системах державної та комунальної форм власності.

При цьому виходячи з аналізу вищевказаної норми, законодавцем встановлено “каскадний механізм перевірки”, який полягає у тому, що спочатку відомості про заявника та знищений об'єкт, подані в заяві, повинні перевірятися шляхом доступу членів Комісії до інформаційно-комунікаційних систем державної та комунальної форм власності та отримання документів та/або інформації з них.

Орієнтовний алгоритм перевірки за інформаційно-комунікаційних систем державної та комунальної форм власності може мати такий вигляд:

- перевірка особи за Єдиним державним демографічним реєстром, Державного реєстру фізичних осіб – платників податків та Державного реєстру актів цивільного стану громадян.

У випадку перевірки ОСББ та інших юридичних осіб — відомості Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань;

Перевірку спадкування здійснювати за даними Спадкового реєстру.

- перевірка права власності особи на знищений об'єкт за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (його архівних складових - Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек);

- технічні відомості про знищений об'єкт: 1) його тип (садовий, дачний, багатоквартирний тощо), площу та інші відомості — за даними Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (та її складових);

- перевірка пріоритетності:

учасники бойових дій та інші прирівняні до них особи за даними Єдиного державного реєстру ветеранів війни (але ще не функціонує);

особи, призвані на військову службу за призовом під час мобілізації, та яким не надано статусу учасника бойових дій — Реєстру немає;

багатодітні сім'ї — за даними Реєстру посвідчень батьків багатодітної сім'ї та дитини з багатодітної сім'ї;

особи з інвалідністю I та II груп — за даними Централізованого банку даних з проблем інвалідності (за наявності).

- всі інші відомості (результати обстежень (акти та звіти) за даними Реєстру пошкодженого та знищеного майна).

У випадку ж відсутності необхідних даних в інформаційно-комунікаційних системах державної та комунальної форм власності, перевірка проводиться шляхом надіслання запитів до уповноважених державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій незалежно від форми власності документів та/або інформації (у тому числі з метою поновлення втрачених документів, необхідних для прийняття рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна) (за необхідності);

Орієнтовний алгоритм направлення запитів може мати такий вигляд:

- щодо перевірки особи чи спадкування нею прав до — Державної міграційної служби та її підрозділів, до відділів державної реєстрації актів цивільного стану (в яких зберігаються актові записи про народження, шлюб, смерть тощо), до державних нотаріальних контор та нотаріусів, відповідних нотаріальних архівів (перевірка спадкування тощо), архівних установ;

- перевірка права власності на майно та технічні відомості про знищений об'єкт — до відповідних бюро технічної інвентаризації (в яких зберігаються відповідні інвентаризаційні справи та які здійснювали реєстрацію права власності на знищене майно);

- перевірка пріоритетності:

щодо учасників бойових дій та інші прирівняних до них осіб - направлення запитів до комісій з питань розгляду матеріалів про визнання учасниками бойових дій щодо ухвалили рішення про надання статусу учасника бойових дій, та до органу соціального захисту щодо видав відповідні посвідчення;

щодо осіб, призваних на військову службу за призовом під час мобілізації, та яким не надано статусу учасника бойових дій — до Міністерства оборони України, відповідних військових частин;

щодо багатодітних сімей — до відповідних органів соціального захисту, які видали відповідні посвідчення батьків багатодітної сім'ї та дитини з багатодітної сім'ї або довідки багатодітної сім'ї;

щодо осіб з інвалідністю I та II груп — до відповідних медико-соціальних експертних комісій, що видали документи про встановлення інвалідності (довідка до акту огляду тощо);

- інші установи та організації (за необхідності).

У випадку ж відсутності необхідних даних в інформаційно-комунікаційних системах державної та комунальної форм власності та відсутності даних за результатами направлення запитів перевірка проводиться шляхом витребування оригіналів документів від отримувача компенсації.

При цьому звертаємо увагу на дві особливості вимагання оригіналів документів:

- ***Перевірка поданих копій документів не здійснюється***, якщо вірність копій документів, які додаються до заяви, засвідчено адміністратором центру надання адміністративних послуг, посадовою особою органу соціального захисту населення, нотаріусом, яким прийнято заяву про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (абзац 5 підпункту 3 пункту 1 статті 6 Закону № 2923-IX).

- Копії документів, що додаються до заяви, можуть бути нотаріально засвідчені та завантажені нотаріусом до Реєстру пошкодженого та знищеного майна або до іншої інформаційно-комунікаційної системи державної форми власності, що взаємодіє з Реєстром пошкодженого та знищеного майна. ***У такому разі оригінал відповідного документа не вимагається*** (абзац 6 підпункту 3 пункту 1 статті 6 Закону № 2923-IX).

2) Щодо перевірки заяви та заявника щодо пошкодженого майна, то алгоритм подібний до перевірки заяви про знищене майно.

Відповідно до пункту 11 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), Комісія в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна перевіряє надану інформацію в заяві та додані документи. Комісія має доступ та право на отримання документів та/або інформації (в тому числі конфіденційної, в порядку, встановленому законодавством) з інформаційно-комунікаційних систем державної та комунальної форми власності, необхідних для перевірки відомостей, зазначених у заявах.

Додатково Комісія наділена правом надіслання відповідних запитів до державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій незалежно від форми власності, які володіють документами та/або інформацією,

необхідними для прийняття рішення про надання компенсації (у тому числі з метою поновлення втрачених документів, необхідних для надання компенсації).

Перевірку відомостей заяви та доданих до неї документів за Порядком № 381 рекомендуємо проводити за даними інформаційно-комунікаційних систем, шляхом надіслання запитів та отримання оригіналів документів від заявника (за алгоритмом наведеним вище).

3) Щодо перевірки наявності обмежень, встановлених частиною 3 статті 2 Закону № 2923-ІХ, то слід виходити з наступного.

Відповідно до частини 3 статті 2 Закону № 2923-ІХ, отримувачами компенсації не можуть бути:

1) особи, до яких застосовано санкції відповідно до Закону України «Про санкції»;

2) особи, які мають судимість за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом І «Злочини проти основ національної безпеки України» Особливої частини Кримінального кодексу України;

3) спадкоємці щодо пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна, які належали за життя спадкодавцям, визначеним пунктами 1 і 2 цієї частини.

Ні Закон № 2923-ІХ (під час розгляду заяв про знищене майно), ні Порядок № 381 (під час розгляду заяв про пошкоджене майно) не визначає спеціальної процедури перевірки таких відомостей.

Тому слід виходити з загальних процедур проведення Комісіями перевірки поданих заявником даних.

При цьому перевірка вищенаведених обмежень є обов'язковою щодо кожної особи заявника, в межах процедури розгляду заяви про надання компенсації.

Рішення про застосування санкцій відповідно до Закону України «Про санкції» приймається Радою національної безпеки та оборони України, вводиться в дію указом Президента України (з затвердженням такого рішення Верховною Радою України чи без такого).

Одразу наголосимо, що на даний час відсутні офіційні державні реєстри осіб, щодо яких застосовані санкції відповідно до Закону України «Про санкції».

Тому офіційна перевірка за цим напрямком можлива лише шляхом надіслання запитів до Ради національної безпеки та оборони України або моніторингом всіх Указів Президента України щодо застосування санкцій (<https://www.president.gov.ua/documents/decrees>).

«Напівофіційну» систематизацію санкцій здійснює Національне агентство з питань запобігання корупції України (НАЗК) на своєму «Санкційному порталі» (<https://sanctions.nazk.gov.ua/sanction-person/>).

З урахуванням вищезазначеної проблеми відсутності офіційних державних реєстрів осіб, щодо яких застосовані санкції відповідно до Закону України «Про санкції» та відповідної процедури рекомендуємо перевіряти особу на

застосовність до неї санкцій відповідно до Закону України “Про санкції” таким чином:

- В рішенні про створення Комісії та Положенні про Комісію визначити члена Комісії відповідального за проведення перевірки обмежень на отримання компенсації у вигляді застосування санкцій відповідно до Закону України “Про санкції”.

- Перевірку застосування до особи санкцій відповідно до Закону України “Про санкції” здійснювати з використанням «Санкційного порталу» НАЗК (<https://sanctions.nazk.gov.ua/sanction-person/>) та перевіркою Указу Президента України (<https://www.president.gov.ua/documents/decrees>).

Щодо перевірки судимості за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I «Злочини проти основ національної безпеки України» Особливої частини Кримінального кодексу України, то в МВС України є інформаційно-аналітична система «Облік відомостей про притягнення особи до кримінальної відповідальності та наявності судимості», яка містить відповідні відомості.

Але згідно з Наказом МВС України від 30 березня 2022 року № 207 Комісії не матимуть до нього доступу.

Тому доступ до таких відомостей можливий лише шляхом направлення запиту до Департаменту інформатизації Міністерства внутрішніх справ України.

Додатково, наголошуємо, що слід перевіряти отриману інформацію про судимість саме на наявність судимості за злочини саме відповідно до розділу I «Злочини проти основ національної безпеки України» Особливої частини Кримінального кодексу України, а не будь-яких кримінальних правопорушень.

З огляду на викладене, рекомендуємо перевіряти особу на судимість, за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I «Злочини проти основ національної безпеки України» Особливої частини Кримінального кодексу України, таким чином:

- Поширити серед заявників інформацію про можливість (у випадку наявності в них КЕП (ЕЦП) та подачі ними з використанням Порталу Дія заяви про видачу їм витягу про несудимість) подати Комісії витяг про несудимість сформований станом на момент розгляду заяви.

Перевірити такий витяг можливо на офіційному веб-сайті МВС (<https://vytiah.mvs.gov.ua/app/checkStatus>).

Перевірка спадкоємців, осіб щодо яких застосовано санкції відповідно до Закону України “Про санкції” та які мають судимість, за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I Особливої частини Кримінального кодексу України, здійснюється за вищеописаними процедурами та перевіркою відомостей Державного реєстру актів цивільного стану.

Питання: “Чи є потреба у складенні звіту про оцінку майна під час розгляду

заяви про надання компенсації за пошкоджені чи знищені об'єкти нерухомого майна, чи хто її повинен замовляти?"

Для відповіді на це питання слід розглянути чи необхідно під час розгляду заяв про надання компенсації за пошкоджене чи знищене майно складення звіту про оцінку чи ні.

Відповідно до пункту 10 Порядку № 381, розрахунок компенсації за пошкоджений об'єкт комісія здійснює в такій послідовності:

- визначає обсяг пошкоджень об'єкта нерухомого майна за даними акта комісійного обстеження, виконаного відповідно до пункту 8- 1, та/або звіту з технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку виконання невідкладних робіт з урахуванням результатів огляду;

- проводить огляд пошкодженого об'єкта з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження;

- здійснює фотофіксацію пошкоджень об'єкта нерухомого майна, що свідчать про характер та обсяг руйнувань, визначених у чек-листі, у разі недодання результатів фотофіксації до акта комісійного обстеження;

- заповнює чек-лист.

На підставі складеного чек-листа, згідно з додатком № 2 до Порядку № 381, Комісія і визначає розмір компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна. Використання результатів оцінки майна, викладених у звіті з оцінки майна, для визначення розміру компенсації за пошкоджене майно не передбачено.

Щодо компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, то відповідно до частини 4 статті 8 Закону № 2923-ІХ, розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначається щодо кожного отримувача компенсації та кожного знищеного об'єкта нерухомого майна окремо, виходячи із загальної площі знищеного об'єкта нерухомого майна та вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна.

Згідно з частиною 6 статті 8 Закону № 2923-ІХ, розмір компенсації за знищений об'єкт будівництва, визначається пропорційно до відсотка ціни такого об'єкта, який фактично сплачений отримувачем компенсації.

Визначення вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України в Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна (частина 7 статті 8 Закону № 2923-ІХ).

З вищенаведених положень Закону № 2923-ІХ вбачається, що і для визначення розміру компенсації за знищене майно не передбачено використання результатів оцінки майна.

Щодо загального Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні

внаслідок збройної агресії Російської Федерації, то він визначений відповідним Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України № 326 від 20 березня 2022 року (зі змінами).

Відповідно до Порядку № 326, визначення шкоди та збитків здійснюється за 22 напрямками та відповідно до галузевих методик, які розробляються та затверджуються відповідними міністерствами за погодженням з визначеними відомствами.

Станом на грудень 2023 року було затверджено 17 галузевих методик, відповідно до Порядку № 326, а саме:

- за напрямом 2 - наказ Міністерства економіки України від 02.11.2022 № 4363 «Про затвердження Методики визначення економічних втрат, пов'язаних з людськими втратами, що включають непрямі економічні втрати, пов'язані із зменшенням чисельності населення та відповідним зменшенням економічних показників країни, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації»;

- за напрямом 3 - наказ Міністерства оборони України від 14.09.2022 № 277 «Про затвердження Методики визначення військових втрат, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації»;

- за напрямом 4 - наказ Міністерства внутрішніх справ України від 19.09.2022 № 595 «Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків, пов'язаних із забезпеченням публічної безпеки і порядку, протидії злочинності, забезпеченням безпеки дорожнього руху, забезпеченням недоторканності державного кордону та охорони суверенних прав України в її прилеглий зоні та виключній (морській) економічній зоні, здійсненням пропуску через державний кордон, захистом населення і територій від надзвичайних ситуацій, бойовими діями, під час участі в антитерористичній операції, заходах із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації»;

- за напрямом 5 - Наказ Міністерства у справах ветеранів України від 26.04.2023 №85 "Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, за напрямом соціального захисту ветеранів війни"

- за напрямом 9: - наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04.04.2022 № 167 «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану»; - наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18.05.2022 № 295 «Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації»;

- за напрямом 10 - наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 15.09.2022 № 366 «Про затвердження Методики визначення розмірів відшкодування збитків, заподіяних державі внаслідок самовільного користування надрами»;

- за напрямом 11: - наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 21.07.2022 № 252 «Про затвердження Методики визначення збитків, заподіяних внаслідок забруднення та/або засмічення вод, самовільного користування водними ресурсами»; - наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 19.08.2022 № 309 «Про затвердження Методики визначення збитків, заподіяних навколишньому природному середовищу в межах територіального моря, виключної морської (економічної) зони та внутрішніх морських вод України в Азовському та Чорному морях»;

- за напрямом 12 - наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 13.04.2022 № 175 «Про затвердження Методики розрахунку неорганізованих викидів забруднюючих речовин або суміші таких речовин в атмосферне повітря внаслідок виникнення надзвичайних ситуацій та/або під час дії воєнного стану та визначення розмірів завданої шкоди»;

- за напрямом 13 - наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 05.10.2022 № 414 «Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків, заподіяних лісовому фонду внаслідок збройної агресії Російської Федерації»;

- за напрямом 14 - наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 15.10.2022 № 424 «Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків, завданих територіям та об'єктам природно-заповідного фонду внаслідок збройної агресії Російської Федерації»;

- за напрямом 15 - наказ Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 24.03.2023 № 182 «Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків, завданих інфраструктурі транспорту, інфраструктурі електронних комунікаційних мереж та об'єктів поштового зв'язку внаслідок збройної агресії Російської Федерації»;

- за напрямом 16 - наказ Міністерства енергетики України, Фонду державного майна України від 22.02.2023 №57/342 "Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків, завданих об'єктам енергетичної інфраструктури України внаслідок збройної агресії Російської Федерації"

- за напрямом 18 - наказ Міністерства економіки України та Фонду державного майна України від 18.10.2022 № 3904/1223 «Про затвердження Методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності»;

- за напрямом 19 - наказ Міністерства економіки України та Фонду державного майна України від 18.10.2022 № 3904/1223 «Про затвердження Методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод

у провадженні господарської діяльності».

- за напрямом 22 - наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 28.06.2023 №1328 "Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків, завданих особистим селянським господарствам та/або фермерським господарствам, що зареєстровані як фізичні особи – підприємці, внаслідок збройної агресії Російської Федерації"

Інші методики, в т.ч. методика, відповідно до якої буде здійснюватися визначення шкоди та збитків за напрямом «втрати житлового фонду та об'єктів благоустрою», не затверджені.

Тому надати вичерпну відповідь за якою процедурою та хто повинен визначити шкоду та оцінити збитки за напрямом «втрати житлового фонду та об'єктів благоустрою» не є можливим.

При цьому звертаємо увагу, що постановою Кабінету Міністрів України № 326 від 20 березня 2022 року були затверджені Загальні засади оцінки збитків, завданих майну та майновим правам внаслідок збройної агресії Російської Федерації.

Використання Загальних засад є обов'язковим під час розробки галузевих методик (пункт 5 Порядку № 326).

Відповідно до Загальних засад, складення звіту про оцінку збитків здійснюють суб'єкти оціночної діяльності - суб'єкти господарювання (оцінювачі) відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".

Тому можна припускати, що відповідно до галузевої методики визначення шкоди та збитків за напрямом «втрати житлового фонду та об'єктів благоустрою», звіт про оцінку збитків так само складатимуть суб'єкти оціночної діяльності - суб'єкти господарювання (оцінювачі) відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".

Відомості про оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності можна дізнатись в Державному реєстрі оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, розміщеному на офіційному вебсайті Фонду державного майна України (<https://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-registers.html>).

Щодо того, хто повинен бути замовником оцінки збитків, враховуючи ту обставину, що під час процедури визначення компенсації за пошкоджене або знищене майно результати такої оцінки не враховуються, замовниками можуть бути самі заявники (з метою визначення шкоди та збитків, які можуть бути відшкодовані в процедурах поза Законом № 2923-IX та Порядку № 381).

ВИСНОВОК:

- 1) Використання результатів оцінки майна, викладених у звіті з оцінки майна,

для визначення розміру компенсації за пошкоджене майно не передбачено.

2) Відповідно до Закону № 2923-IX вбачається, що і для визначення розміру компенсації за знищене майно не передбачено використання результатів оцінки майна.

3) Звіт про оцінку збитків складатимуть суб'єкти оціночної діяльності - суб'єкти господарювання (оцінювачі) відповідно до Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".

Відомості про оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності можна дізнатись в Державному реєстрі оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, розміщеному на офіційному вебсайті Фонду державного майна України (<https://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-registers.html>).

4) Замовниками оцінки збитків (майна) можуть бути самі отримувачі компенсації (з метою визначення шкоди та збитків, які можуть бути відшкодовані в процедурах поза Законом № 2923-IX та Порядку № 381).

2.4. Питання пов'язані з виплатою компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, її використанням та контролем цільового використання виплаченої компенсації

2.4.1. Виклад основних питань пов'язаних з виплатою компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, її використанням та контролем цільового використання виплаченої компенсації

Питання: "Порядок та строки надання (виплати) компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна?"

Для відповіді на це питання розглянемо чи передбачені строки надання компенсації в Законі № 2923-IX (який визначає порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна) та в Порядку № 381 (який визначає порядок надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна).

До того ж виходячи з питання, під час відповіді не розглядатимуться строки використання компенсації, про що буде надано відповідь нижче.

Аналіз статті 8 Закону № 2923-IX дозволяє дійти висновків, що відсутні будь-які строки надання компенсації (перерахування коштів на поточний рахунок зі спеціальним режимом використання будівництва житла). Ухваливши рішення та отримавши його затвердження (уповноваженим органом) Комісія зобов'язана видати отримувачу житловий сертифікат, який формується з використанням програмних засобів Реєстру пошкодженого або знищеного майна (пункт 6 частини 1 статті 6 Закону № 2923-IX).

Як засвідчує практика формування житлових сертифікатів, то одразу після його

автоматичного формування Реєстром пошкодженого та знищеного майна він є доступним для перегляду з використанням Єдиного державного вебпорталу електронних послуг (Порталу Дія та його мобільного застосунку).

Конкретні строки перерахування коштів на поточний рахунок зі спеціальним режимом для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку Порядком № 600 не визначені.

Відповідно до пункту 24 Порядку № 600, черговість проведення виплат компенсації (у формі перерахування коштів на поточний рахунок зі спеціальним режимом для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку) формується автоматично програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна з урахуванням пріоритетного права на отримання компенсації, визначеного статтею 9 Закону.

Відомості про отримувачів компенсації передаються до Мінінфраструктури автоматично програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна в режимі реального часу. Компенсації здійснюються в межах наявного обсягу грошових коштів на небюджетному рахунку Мінінфраструктури до його закриття. Проведення виплат компенсації шляхом надання грошових коштів зупиняється у разі відсутності на небюджетному рахунку Мінінфраструктури грошових коштів. Проведення виплат компенсації поновлюється після поповнення небюджетного рахунка Мінінфраструктури грошовими коштами (абзаци 1-4 пункту 22 Порядку № 600).

Щодо строків отримання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна відповідно до Порядку № 381.

Після затвердження рішення Комісії про надання/відмову у наданні компенсації за пошкоджене майно копія такого рішення завантажується посадовою особою уповноваженого органу з накладенням електронного кваліфікованого підпису, що базується на сертифікаті відкритого ключа, до Реєстру пошкодженого та знищеного майна протягом трьох робочих днів з дня його прийняття (див. пункт 12 Порядку № 381).

Відповідно до пункту 16 Порядку № 381, черговість проведення виплат компенсації визначається автоматично програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна з урахуванням черговості розгляду заяв та прийнятих щодо них рішень про надання компенсації з урахуванням пріоритетного права, визначеного пунктом 5 цього Порядку.

Виплата компенсації для проведення ремонту здійснюється в такому порядку:

- виплата компенсації для проведення ремонту категорії А здійснюється одним платежем після затвердження рішення комісії про надання компенсації уповноваженим органом;
- виплата компенсації для проведення ремонту категорії Б здійснюється двома платежами:
 - 70 відсотків суми компенсації для проведення ремонту виплачується після

затвердження рішення комісії про надання компенсації уповноваженим органом;
- залишок в обсязі 30 відсотків суми компенсації для проведення ремонту виплачується після подання повідомлення про завершення проміжного етапу ремонтних робіт відповідно до пункту 27 цього Порядку та висновку комісії про виплату залишку коштів за результатами проміжної верифікації.

Абзацами 1-5 пункту 20 Порядку № 381 визначено, що перелік отримувачів компенсації формуються автоматично програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна в режимі реального часу відповідно до пункту 16 цього Порядку з урахуванням обсягу наявного фінансування.

Мінінфраструктури шляхом інформаційної взаємодії надає з накладеною кваліфікованою електронною печаткою до Мінцифри інформацію про перелік отримувачів компенсації, сформований за допомогою Реєстру пошкодженого та знищеного майна, а Мінцифри з накладеною кваліфікованою електронною печаткою технічного адміністратора державного підприємства “ДІА” не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з дня отримання переліку отримувачів компенсації надає його до АТ “Ощадбанк” за допомогою програмно-технічних засобів Інтегрованої комплексної інформаційної системи Пенсійного фонду України.

Мінінфраструктури на підставі даних переліку отримувачів компенсації, сформованого за допомогою Реєстру пошкодженого та знищеного майна, подає в Казначейство платіжні інструкції на перерахування коштів для виплати компенсації з небюджетного рахунка Мінінфраструктури на рахунок для зарахувань коштів компенсації АТ “Ощадбанк”, відкритий на підставі договору про виплату компенсації в рамках електронної публічної послуги “єВідновлення”, що укладається між Мінінфраструктури та АТ “Ощадбанк”.

АТ “Ощадбанк” в установленому порядку не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з дня отримання коштів перераховує суми компенсації для проведення ремонту на спеціальні рахунки отримувачів компенсації, відкриті в банках, а суми компенсації за виконаний ремонт - на поточні рахунки отримувачів компенсації.

Банк в установленому порядку не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з дня отримання коштів зараховує компенсацію для проведення ремонту на спеціальні рахунки отримувачів компенсації, а компенсацію за виконаний ремонт - на поточні рахунки отримувачів компенсації.

З урахуванням вищенаведених положень Порядку № 600 та № 381 вбачається, що ключовою обставиною яка визначає строки виплати компенсації є наявність коштів на небюджетному рахунку Мінінфраструктури та обсяг наявного фінансування.

ВИСНОВОК:

1) Аналіз статті 8 Закону № 2923-ІХ та Порядку № 600 дозволяє дійти висновків, що відсутні будь-які строки надання компенсації за знищене майно у вигляді

перерахування коштів на поточний рахунок зі спеціальним режимом для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку;

2) Як засвідчує практика формування житлових сертифікатів, то одразу після його автоматичного формування Реєстром пошкодженого та знищеного майна він є доступним для перегляду з використанням Єдиного державного вебпорталу електронних послуг (Порталу Дія та його мобільного застосунку);

3) Виплата компенсації для проведення ремонту здійснюється в такому порядку:

- виплата компенсації для проведення ремонту категорії А здійснюється одним платежем після затвердження рішення комісії про надання компенсації уповноваженим органом;
- виплата компенсації для проведення ремонту категорії Б здійснюється двома платежами:
 - 70 відсотків суми компенсації для проведення ремонту виплачується після затвердження рішення комісії про надання компенсації уповноваженим органом;
 - залишок в обсязі 30 відсотків суми компенсації для проведення ремонту виплачується після подання повідомлення про завершення проміжного етапу ремонтних робіт відповідно до пункту 27 цього Порядку та висновку комісії про виплату залишку коштів за результатами проміжної верифікації;

4) Абзацами 1-5 пункту 20 Порядку № 381 визначено строки для учасників процедур виплати компенсації;

5) Ключовою обставиною яка визначає строки виплати компенсації є наявність коштів на небюджетному рахунку Мінінфраструктури та обсяг наявного фінансування.

Питання: “Порядок та строки використання компенсації за пошкоджений об’єкт нерухомого майна?”

Абзацами 7-9 пункту 10 Порядку № 381 визначено, що компенсація для проведення ремонту має цільове призначення та надається для виконання ремонтних робіт, які не були проведені на дату складення чек-листа, крім випадків проведення протиаварійних робіт чи невідкладних консерваційних робіт. *Отримувач компенсації протягом 12 місяців з дня отримання компенсації для проведення ремонту категорії А або 18 місяців у разі проведення ремонту категорії Б повинен її використати на ремонтні роботи, визначені у чек-листі.* Будівельна продукція, придбана за рахунок компенсації для проведення ремонту, повинна бути використана виключно для проведення ремонтних робіт на пошкодженому об’єкті та не може бути продана, подарована або відчужена в іншій спосіб. Перелік груп будівельної продукції, що може бути придбана отримувачем за кошти компенсації для проведення ремонту, наведено в додатку 1. Продаж будівельної продукції інших груп заборонено.

З вищенаведених положень пункту 10 Порядку № 381 вбачається, що використання компенсації за пошкоджений об’єкт нерухомого майна здійснюється

шляхом придбання будівельної продукції згідно з переліком груп будівельної продукції, наведеним у додатку 1 до Порядку № 381, або замовлення виконання відповідних послуг та робіт з метою виконання ремонтних робіт, визначених у чек-листі.

Вказаний висновок підтверджується і обов'язками отримувача компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна, визначеними пунктом 13 Порядку № 381.

Придбання будівельної продукції згідно з переліком груп будівельної продукції, наведеним у додатку 1 до Порядку № 381, або замовлення виконання відповідних послуг та робіт здійснюється отримувача компенсації лише у суб'єктів господарювання, що здійснюють продаж товарів та виконують роботи в рамках електронної публічної послуги “єВідновлення” та включені до відповідного переліку (<https://erecovery.diia.gov.ua/participants.html>) — див. пункт 20 Порядку № 381.

Щодо строку використання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна, то відповідно до абзацу 10 пункту 10 Порядку № 381, у разі невикористання отримувачем компенсації для проведення ремонту протягом встановленого строку кошти повертаються відповідно до пункту 21 цього Порядку. З вказаного положення вбачається, що строки використання компенсації для проведення ремонту визначаються пунктом 21 Порядку № 381.

Абзацом 2 пункту 21 Порядку № 381 визначено, що відповідно до положень цього Порядку залишок невикористаних коштів із спеціального рахунка отримувача компенсації через 12 місяців з дня зарахування компенсації у разі проведення ремонту категорії А та 18 місяців з дня зарахування компенсації - у разі проведення ремонту категорії Б повертається банками протягом 20 календарних днів на рахунок АТ “Ощадбанк”, а АТ “Ощадбанк” - на небюджетний рахунок Мінінфраструктури.

Отже, строки використання компенсації для проведення ремонту (за пошкоджений об'єкт нерухомого майна) становлять:

- 12 місяців з дня зарахування компенсації - у разі проведення ремонту категорії А; та
- 18 місяців з дня зарахування компенсації - у разі проведення ремонту категорії Б.

ВИСНОВОК:

1) Використання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна здійснюється шляхом придбання будівельної продукції згідно з переліком груп будівельної продукції, наведеним у додатку 1 до Порядку № 381, або замовлення виконання відповідних послуг та робіт з метою виконання ремонтних робіт, визначених у чек-листі;

2) Придбання будівельної продукції згідно з переліком груп будівельної продукції, наведеним у додатку 1 до Порядку № 381, або замовлення виконання

відповідних послуг та робіт здійснюється отримувача компенсації лише у суб'єктив господарювання, що здійснюють продаж товарів та виконують роботи в рамках електронної публічної послуги “eВідновлення” та включені до відповідного переліку (<https://erecovery.diia.gov.ua/participants.html>) — див. пункт 20 Порядку № 381;

3) Строки використання компенсації для проведення ремонту (за пошкоджений об'єкт нерухомого майна) становлять:

- 12 місяців з дня зарахування компенсації - у разі проведення ремонту категорії А; та
- 18 місяців з дня зарахування компенсації - у разі проведення ремонту категорії Б.

Питання: “Порядок та строки використання житлового сертифікату?”

Аналіз статті 8 Закону № 2923-ІХ та положень пунктів 33-61 Порядку дозволяє дійти такого алгоритму дій отримувача компенсації у вигляді фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката:

1) Отримувач компенсації самостійно здійснює пошук та вибір квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому) - це передбачено абзацом 1 частини 14 статті 8 Закону № 2923-ІХ.

Додатково, відповідно до пункту 49 Порядку № 600, крім пошуку та вибору житла, отримувач компенсації самостійно:

-узгоджує вартість житла з власником або замовником будівництва, умови придбання житла, зокрема щодо часткового або повного фінансування придбання житла з використанням житлового сертифіката здійснюються отримувачем компенсації самостійно;

-проводить оцінку нерухомого майна незалежним суб'єктом оціночної діяльності,

- оплачує за вчинення нотаріальних дій, адміністративний збір за проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Як зазначено в абзаці 2 частини 14 статті 8 Закону, вибір квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку може здійснюватися на території будь-якої територіальної громади України, крім:

- тимчасово окупованої Російською Федерацією території України, визначеної відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України";

- території територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають у тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні)

відповідно до переліку, затвердженого Наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України 22 грудня 2022 року № 309 (зі змінами).

Додатково, як визначено частиною 15 статті 8 Закону № 2923-IX, не допускається фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката у разі, якщо:

- щодо замовника будівництва порушено провадження у справі про банкрутство;
- замовник будівництва перебуває у стані припинення шляхом ліквідації;
- у замовника будівництва відсутнє право на виконання будівельних робіт на відповідному об'єкті.

2) після вибору житла, яке отримувач компенсації має намір придбати з використанням житлового сертифіката, отримувач компенсації подає до виконавця програми звернення про фінансування придбання житла у розмірі, визначеному в житловому сертифікаті, за вибором: через нотаріуса, центр надання адміністративних послуг, органи соціального захисту населення, засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія) - пункт 42 Порядку № 600.

Загальні вимоги до змісту звернення про фінансування визначені пунктом 43 Порядку № 600.

Але станом на 19 грудня 2023 року відсутня будь-яка інформація про порядок подання такого звернення про фінансування, його форму та інші деталі пов'язані з поданням такого звернення.

Строк звернення до виконавця програми для фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) становить п'ять років з дня видачі житлового сертифіката

3) Звернення про фінансування придбання житла надходять виконавцю програми на опрацювання автоматично з використанням програмних засобів Реєстру пошкодженого та знищеного майна (пункт 45 Порядку № 600).

Виконавець програми один раз на п'ять днів (робочих) розглядає звернення про фінансування придбання житла в порядку черговості їх надходження, яка формується автоматично програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна, з урахуванням пріоритетного права на отримання компенсації, визначеного статтею 9 Закону (пункт 46 Порядку № 600). Відповідно до пункту 50 Порядку № 600, у разі відсутності у виконавця програми грошових коштів, необхідних для фінансування придбання житла з використанням житлового сертифіката, розгляд звернень про фінансування придбання житла автоматично зупиняється та поновлюється після

надходження грошових коштів на його рахунок у необхідному обсязі.

4) За результатами розгляду звернення про фінансування придбання житла автоматично з використанням Реєстру пошкодженого та знищеного майна формуються відмова/погодження у фінансуванні придбання житла.

5) Підтвердження (погодження) можливості фінансування придбання житла з використанням житлового сертифіката є дійсним протягом 30 календарних днів з дня прийняття рішення про надання отримувачу компенсації такого підтвердження. На цей час грошові кошти в розмірі компенсації, що визначені у відповідному житловому сертифікаті, резервуються.

Після вищевказаного строку (30 календарних днів з прийняття рішення про надання отримувачу компенсації такого підтвердження), у разі, коли отримувач компенсації не здійснив подальших дій, відповідно до вимог Порядку № 600 вважається, що звернення про фінансування придбання житла відкликано.

Планується надання такого погодження (підтвердження) з використанням Порталу Дія. Але на даний час інформація відсутня.

До того ж не визначені наслідки відкликання такого звернення, при цьому враховуючи вимоги частини 11 статті 8 Закону № 2923-ІХ щодо строку звернення до виконавця програми для фінансування придбання житла з використанням житлового сертифікату, можна припускати про чинність сертифікату та можливість подання такого звернення протягом 5 років.

6) Після отримання підтвердження (погодження) можливості фінансування придбання житла, протягом 30 календарних днів, отримувач компенсації має укласти договір про придбання житла з використанням житлового сертифіката, який підлягає нотаріальному посвідченню (пункт 53 Порядку № 600).

Нотаріус перед посвідченням договору перевіряє обмеження встановлені частинами 14 та 15 статті 8 Закону № 2923-ІХ.

Відповідно до пунктів 56,57 Порядку № 600, у договорі про придбання житла зазначаються умови щодо:

-накладення заборони відчуження нерухомого майна, що придбавається з використанням житлового сертифіката, строком на п'ять років;

-перерахування коштів компенсації на рахунок продавця об'єкта нерухомого майна виконавцем програми протягом п'яти днів (робочих) з дня внесення даних про договір нотаріусом до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Договір про придбання житла має містити відомості про житловий сертифікат.

7) Нотаріус одночасно з посвідченням договору про придбання житла:

-накладає заборону відчуження нерухомого майна, що придбавається з використанням житлового сертифіката, строком на п'ять років;

-вносить відомості в Реєстр пошкодженого та знищеного майна: реквізити підписаного договору про придбання житла, банківські реквізити продавця (продавців) для оплати, вартість житла за договором, суму для оплати за житловим сертифікатом,

ім'я та прізвище продавця об'єкта нерухомого майна.

8) Виконавець програми здійснює перерахування грошових коштів на рахунки продавців об'єктів нерухомості, зазначених у договорі про придбання житла, за переліком, сформованим засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна на підставі інформації про:

- реквізити підписаного договору про придбання житла,
- банківські реквізити продавця (продавців) для оплати,
- вартість житла за договором,
- суму для оплати за житловим сертифікатом,
- ім'я та прізвище продавця об'єкта нерухомого майна.,
- перехід права власності на житло, фінансування придбання якого здійснюється відповідно до цього Порядку, що надходить до Реєстру пошкодженого та знищеного майна шляхом інформаційної взаємодії.

Питання: “Порядок та строки використання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна у формі надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку?”

Як визначено пунктом 26 Порядку № 600, компенсація у формі надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку або компенсація за знищений індивідуальний житловий будинок має цільове призначення та надається для придбання будівельної продукції з метою виконання будівельних робіт самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних послуг та робіт.

Пунктом 27 Порядку № 600 визначено, що для забезпечення виконання робіт, надання послуг та/або продажу товарів суб'єкти господарювання, що виконують роботи та надають послуги з продажу за переліком груп товарів будівельної продукції, що можуть бути придбані отримувачем за кошти компенсації (далі - перелік) (додаток 7).

З вищенаведених положень пунктів 26-27 Порядку № 381 вбачається, що використання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна у формі надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку здійснюється шляхом придбання будівельної продукції згідно з переліком груп будівельної продукції,

наведеним у додатку 7 до Порядку № 600 та лише у суб'єктів господарювання, що включені до відповідного переліку (аналогічно до порядку використання компенсації за пошкодженій об'єкт нерухомого майна).

Інших вимог щодо порядку використання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна у формі надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку Порядок № 600 на даний час не містить.

ВИСНОВОК:

1) Використання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна у формі надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку здійснюється шляхом придбання будівельної продукції згідно з переліком груп будівельної продукції, наведеним у додатку 7 до Порядку № 600 та лише у суб'єктів господарювання, що включені до відповідного переліку (аналогічно до порядку використання компенсації за пошкодженій об'єкт нерухомого майна);

2) Інших вимог щодо порядку використання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна у формі надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку Порядок № 600 на даний час не містить.

Питання: “Який порядок встановлення факту цільового використання коштів компенсації за пошкодженій об'єкт нерухомого майна?”

Як зазначалось вище, компенсація для проведення ремонту *має цільове призначення* та надається для виконання ремонтних робіт, які не були проведені на дату складення чек-листа, крім випадків проведення протиаварійних робіт чи невідкладних консерваційних робіт (абзац 7-9 пункту 10 Порядку № 381).

Для встановлення факту цільового використання компенсації на відновлення окремих категорій пошкоджених об'єктів нерухомого майна Порядком № 381 передбачено проведення заходів верифікації.

Як зазначено у абзаці 2 пункту 2 Порядку № 381, верифікація - сукупність заходів, спрямованих на встановлення факту цільового використання компенсації на відновлення окремих категорій пошкоджених об'єктів нерухомого майна (далі - компенсація) для придбання будівельної продукції з метою виконання ремонту

самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних послуг та робіт.

Порядок проведення верифікації передбачений пунктом 28 Порядку № 381.

Абзацом 1 пункту 28 Порядку № 381 передбачено, що з метою встановлення факту цільового використання компенсації для проведення ремонту з метою придбання будівельної продукції для проведення ремонту за кожним видом ремонтних робіт, визначених у чек-листі, комісією здійснюється верифікація.

Верифікація здійснюється з обов'язковим оглядом комісією об'єкта, на якому проводилися ремонтні роботи. Під час верифікації перевіряється відповідність фактично проведених робіт та/або придбаної будівельної продукції за кожним видом ремонтних робіт, визначених у чек-листі, та здійснюється фотофіксація. Результати верифікації та висновок про цільове використання компенсації фіксуються в акті верифікації, форма якого наведена у додатку 4, який вноситься в Реєстр пошкодженого та знищеного майна разом з результатами фотофіксації. У разі коли неможливо встановити факт проведення робіт чи придбання будівельної продукції у зв'язку з незалежними від отримувача компенсації обставинами (у разі повторного руйнування внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, пожежі, повені тощо), в акті верифікації робиться відповідна позначка (абзаци 8-9 Порядку № 381).

Передумовою проведення верифікації є подання отримувачем компенсації повідомлення про завершення ремонтних робіт або повідомлення про завершення проміжного етапу ремонтних робіт (для цілей проміжної верифікації), за правилами передбаченими пунктом 27 Порядком № 381.

Пунктом 28 розрізняється три види верифікації:

- вибіркова;
- проміжна; та
- обов'язкова.

Вибіркова верифікація проводиться комісією протягом 30 календарних днів після закінчення календарного місяця щодо не менш як: 5 відсотків усіх повідомлень про завершення ремонтних робіт, поданих у такому місяці, - у разі проведення ремонту категорії А; 10 відсотків усіх повідомлень про завершення ремонтних робіт, поданих у такому місяці, - у разі проведення ремонту категорії Б (абзац 2 пункту 28 Порядку № 381).

Відбір повідомлень про завершення ремонтних робіт для проведення вибіркової верифікації здійснюється автоматично з даних Реєстру пошкодженого та знищеного майна (абзац 3 пункту 28 Порядку № 381).

Щодо обов'язкової верифікації, то вона здійснюється у разі неподання повідомлення про завершення ремонтних робіт, передбаченого пунктом 27 цього Порядку, протягом 12 місяців (18 місяців у разі проведення ремонту категорії Б) після зарахування коштів на спеціальний рахунок протягом 30 календарних днів після закінчення дванадцятимісячного строку (вісімнадцятимісячного строку у разі

проведення ремонту категорії Б) - див. абзац 4 пункту 28 Порядку № 381.

Пункт 28 Порядку № 381 не містить застереження щодо того, що моніторинг подання/не подання повідомлень про завершення ремонтних робіт, та відповідно повідомлення Комісій про необхідність проведення обов'язкової верифікації здійснюється автоматично з даних Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Процедура проведення проміжної верифікації Порядком № 381 не врегульована.

2.4.2. Відповіді на актуальні питання органів місцевого самоврядування та Комісій з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, які пов'язані з виплатою компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, її використанням та контролем цільового використання виплаченої компенсації

Питання: “Яким вбачається договір на придбання житла з використанням житлового сертифікату? Чи це планується договір у вигляді відступлення права вимоги? Чи планується затвердження Типової форми договору?”

Для відповіді на це питання проаналізуємо статтю 8 Закону № 2923-ІХ.

Відповідно до частини 16,17 статті 8 Закону № 2923-ІХ, ***договір про придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку*** (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) ***з використанням житлового сертифіката підлягає нотаріальному посвідченню. Нотаріус, який посвідчує договір про придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку*** (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) ***з використанням житлового сертифіката, накладає заборону відчуження строком на п'ять років.***

Інших вимог до договору про придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) ***з використанням житлового сертифіката Закон № 2923-ІХ не містить. В тому числі не містить згадки про те, що це буде типова форма договору.***

Окремим договором, що укладається одночасно з наданням компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, є договір про відступлення державі/територіальній громаді права вимоги до Російської Федерації щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна, завданих внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, в обсязі отриманої компенсації у порядку,

встановленому Кабінетом Міністрів України (див. частину 18 статті 8 Закону № 2923-ІХ).

З наведеної норми вбачається, що порядок укладення такого договору відступлення буде визначений у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. З урахуванням частини 21 статті 8 Закону № 2923-ІХ таким порядком є Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна № 600.

Відповідно до пункту 12 Порядку № 600, *заява про надання компенсації є приєднанням отримувача компенсації до договору про відступлення державі/територіальній громаді права вимоги до Російської Федерації щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна, завданих внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, в обсязі отриманої компенсації* (далі - договір про відступлення права вимоги), форма якого наведена в додатку 2 до Порядку № 600.

Договором про відступлення права вимоги встановлюється, що моментом переходу права вимоги від отримувача компенсації до держави/територіальної громади є факт зарахування грошових коштів на рахунок отримувача компенсації або на рахунок продавця об'єкта нерухомості.

Отже, форма договору про відступлення права вимоги наведена в додатку 2 до Порядку № 600, а його укладення здійснюється шляхом приєднання до нього у спосіб подання заяви про надання компенсації за знищене майно в порядку статті 4 Закону № 2923-ІХ.

ВИСНОВОК:

1) Договір про придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката підлягає нотаріальному посвідченню.

Під час укладення такого договору, нотаріус накладає заборону відчуження строком на п'ять років.

2) Окремим договором, що укладається одночасно з наданням компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, є договір про відступлення державі/територіальній громаді права вимоги до Російської Федерації.

З наведеної норми вбачається, що порядок укладення такого договору відступлення буде визначений у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. З урахуванням частини 21 статті 8 Закону № 2923-ІХ таким порядком є Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна № 600.

Відповідно до пункту 12 Порядку № 600, заява про надання компенсації є приєднанням отримувача компенсації до договору про відступлення

державі/територіальній громаді права вимоги до Російської Федерації щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна, завданих внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, в обсязі отриманої компенсації (далі - договір про відступлення права вимоги), форма якого наведена в додатку 2.

3) Форма договору про відступлення права вимоги наведена в додатку 2 до Порядку № 600 від 30.05.2023, а його укладення здійснюється шляхом приєднання до нього у спосіб подання заяви про надання компенсації за знищене майно в порядку статті 4 Закону № 2923-ІХ.

Питання: “Яка планується процедура реєстрації права власності на нове житло для постраждалих?”

Для відповіді на це питання проаналізуємо статтю 8 Закону № 2923-ІХ.

Відповідно до частини 16 статті 8 Закону № 2923-ІХ, **договір про придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку** (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) **з використанням житлового сертифіката підлягає нотаріальному посвідченню.**

З огляду на обов'язковість посвідчення вищевказаного договору, відповідно до статті 54 Закону України “Про нотаріат” таке посвідчення договору (правочину) є нотаріальною дією.

Особливості державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, визначені статтею 31-2 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”.

Відповідно до частини 1 статті 31-2 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, **державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно із вчиненням такої нотаріальної дії, проводиться нотаріусом, яким вчинено відповідну нотаріальну дію.**

Отже, одночасно з укладенням договору про придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) **з використанням житлового сертифіката повинно бути проведена державна реєстрація права власності отримувача на відповідний об'єкт нерухомого майна.**

Додатково слід врахувати положення абзацу 2 частини 17 статті 8 Закону №

2923-ІХ згідно з якими, нотаріус, який посвідчує договір про придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката, накладає заборону відчуження строком на п'ять років.

У такому разі слід застосовувати норми частини 2 статті 31-2 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” за приписами якою, у разі якщо у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно із вчиненням такої нотаріальної дії, необхідно проводити декілька реєстраційних дій або реєстраційні дії щодо декількох об'єктів, державна реєстрація прав проводиться поступово в міру завершення попередньої реєстраційної дії.

З вищенаведеного вбачається, що під час нотаріального посвідчення договору про придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката нотаріус здійснює державну реєстрацію права власності отримувача компенсації на такий об'єкт нерухомого майна (з відкриттям розділу Державного реєстру прав) та одразу після цього накладає обтяження у вигляді заборони відчуження такого об'єкта нерухомого майна строком на п'ять років.

Ще однією особливістю державної реєстрації права власності на об'єкт набутий з використанням житлового сертифікату є звільнення заявника від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових прав (див. пункт 6-1 частини 9 статті 34 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”).

ВИСНОВОК:

1) Під час нотаріального посвідчення договору про придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката нотаріус здійснює державну реєстрацію права власності отримувача компенсації на такий об'єкт нерухомого майна (з відкриттям розділу Державного реєстру прав) та одразу після цього накладає обтяження у вигляді заборони відчуження такого об'єкта нерухомого майна строком на п'ять років.

Застосуванню під час державної реєстрації права власності на об'єкт набутий з

використанням житлового сертифікату підлягають норми статті 31-2 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”.

2) Ще однією особливістю державної реєстрації права власності на об’єкт набутий з використанням житлового сертифікату є звільнення заявника від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових прав.

Питання: “Як планується юридично оформлювати відновлений об’єкт?”

Для відповіді на це питання розглянемо ситуацію зі знищеним та пошкодженим майно.

Щодо знищеного майна, то відповідно до частини 20 статті 8 Закону № 2923-IX, право власності отримувача компенсації на знищений об’єкт нерухомого майна припиняється у зв’язку з його знищенням. Державна реєстрація припинення такого права здійснюється відповідно до закону (примітка — за правилами Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”).

Набуття права власності на придбаний чи збудований об’єкт нерухомого майна (з використанням грошових коштів з поточного рахунку зі спеціальним режимом використання чи житлового сертифікату) відбувається як на новий (інший) об’єкт нерухомого майна.

Щодо пошкодженого майна, то слід врахувати такі положення Порядку № 381.

Відповідно до пункту 27 Порядку № 381, **після завершення ремонтних робіт, визначених у чек-листі, отримувач компенсації зобов’язаний протягом 15 робочих днів подати** (засобами Порталу Дія з урахуванням його технічної можливості або в паперовій формі через адміністратора центру надання адміністративних послуг, посадову особу органу соціального захисту населення або нотаріуса) **повідомлення про завершення ремонтних робіт.**

Отже, юридичною фіксацією виконання будівельних робіт, визначених у чек-листі, буде повідомлення отримувача про завершення будівельних робіт.

При цьому звертаємо увагу, що форма такого повідомлення не передбачена ні Порядком № 381, ні чинним законодавством.

ВИСНОВОК:

1) Право власності отримувача компенсації на знищений об’єкт нерухомого майна припиняється у зв’язку з його знищенням. Державна реєстрація припинення такого права здійснюється відповідно до закону (примітка — за правилами Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”);

2) Набуття права власності на придбаний чи збудований об’єкт нерухомого майна (з використанням грошових коштів з поточного рахунку зі спеціальним режимом

використання чи житлового сертифікату) відбувається як на новий (інший) об'єкт нерухомого майна;

3) Юридичною фіксацією виконання будівельних робіт, визначених у чек-листі, буде повідомлення отримувача про завершення будівельних робіт, яке подається в строки та в порядку, визначенні пунктом 27 Порядку № 381.

Форма такого повідомлення не передбачена ні Порядком № 381, ні чинним законодавством.

ДОДАТОК № 1 до

Методичного посібника

ПЕРЕЛІК

базових нормативно-правових актів, які регулюють процедури пов'язані з компенсацією за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України.

1) 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”⁵⁵(Закон № 2923).

⁵ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>

Закон № 2923 визначає правові та організаційні засади надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України (види компенсацій, порядку надання таких компенсацій тощо), а також правові засади створення та ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України. Законом № 2923 передбачено створення Комісій з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, яка розглядає питання щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна. Згідно з Законом № 2923, Порядок надання компенсацій за пошкоджені об'єкти нерухомого майна визначатиметься Кабінетом Міністрів України.

2) Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації⁶⁶, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 326 від 20 березня 2022 року.

Порядок № 326 визначає структуру та процедуру визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації (далі - шкода та збитки), починаючи з 19 лютого 2014 року. До Порядку № 326 додаються Загальні засади оцінки збитків, завданих майну та майновим правам внаслідок збройної агресії Російської Федерації. На основі Загальних засад оцінки збитків, завданих майну та майновим правам внаслідок збройної агресії Російської Федерації, буде розроблено галузеві методики (до прикладу методика визначення шкоди для суб'єктів господарювання, методика визначення шкоди для земельних ресурсів тощо).

3) Постанова Кабінету Міністрів України № 380 від 26.03.2022 та затверджений нею Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації⁷⁷ (далі — Порядок № 380).

Постанова та Порядок № 380 визначає умови, механізм та процедуру подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації.

⁶ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text>

⁷ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-%D0%BF#Text>

4) Порядок виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд (Порядок № 473), затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 473 від 19 квітня 2022 року⁸⁸.

Порядок № 473 визначає механізм оперативного реагування виконавчих органів сільських, селищних, міських рад, військових адміністрацій, центральних органів виконавчої влади, органів управління та сил цивільного захисту, спрямований на ліквідацію наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, на територіях, на яких відсутні або завершено активні фази бойових дій. Додатково Порядок № 473 застосовується для фіксації пошкоджень, зумовлених збройною агресією Російської Федерації, будівель та споруд приватної та комунальної форми власності, а також може застосовуватися для фіксації пошкоджень будівель і споруд державної форми власності (див. пункт 2-1 Порядку № 473).

5) Порядок проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва (Порядок № 257), затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 257 від 12 квітня 2017 року⁹⁹.

Порядок № 257 визначає механізм проведення обстеження прийнятих в експлуатацію в установленому законодавством порядку об'єктів будівництва з метою оцінки їх відповідності основним вимогам до будівель і споруд, визначеним Законом України "Про будівельні норми", та вжиття обґрунтованих заходів до забезпечення надійності та безпеки під час експлуатації об'єктів протягом усього періоду їх існування.

Порядок № 257 застосовується під час проведення обстеження пошкоджених внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів об'єктів (далі - пошкоджені об'єкти) з метою прийняття рішення про можливість подальшої експлуатації та розроблення заходів із відновлення.

6) Методика проведення обстеження та оформлення його результатів, затверджена Наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 06

⁸⁸ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/473-2022-%D0%BF#Text>

⁹⁹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/257-2017-%D0%BF#n8>

серпня 2022 року № 144 ¹⁰¹⁰.

Методика визначає особливості проведення та оформлення результатів обстеження об'єктів, що проводиться відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 року № 257, з метою визначення фактичного стану об'єкта та оцінки його відповідності основним вимогам до будівель і споруд, визначеним законодавством, та вжиття заходів для забезпечення надійності та безпеки під час його експлуатації.

7) Порядок виконання робіт з демонтажу об'єктів, пошкоджених або зруйнованих внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 474 від 19 квітня 2022 року¹¹¹¹.

Порядок № 474 визначає механізм виконання робіт з демонтажу будівель і споруд або їх частин, пошкоджених або зруйнованих внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів, на підставі відповідних рішень, прийнятих за результатами обстеження відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257.

8) Порядок надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги “єВідновлення” (Порядок № 381), затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 381 від 21 квітня 2023 року.

Порядок визначає механізм надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги “єВідновлення”.

9) Постанова Кабінету Міністрів України № 516 від 19.05.2023 та Примірне положення про комісію з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій,

¹⁰ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0898-22#Text>

¹¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/474-2022-%D0%BF#Text>

спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України(Примірне положення)¹²¹².

10) Постанова Кабінету Міністрів України № 600 від 30.05.2023 та Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затверджений даною постановою¹³¹³.

Порядок визначає механізм надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна та її використання відповідно до 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”.

11) Порядок ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 624 від 13 червня 2023 року¹⁴¹⁴.

Порядок визначає процедуру та вимоги щодо ведення та функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (Реєстру пошкодженого та знищеного майна).

ДОДАТОК № 2 до

Методичного посібника

ЗРАЗКИ ДОКУМЕНТІВ

для Комісій з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені та

¹² <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/516-2023-%D0%BF#Text>

¹³ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text>

¹⁴ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text>

знищені об'єкти нерухомого майна

РОЗДІЛ 1

Зразки документів щодо зупинення розгляду заяв про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна

Документ № 1

назва уповноваженого органу

назва комісії

Р І Ш Е Н Н Я

від “ _____ ” _____ 2023 року

№ _____

***Про зупинення розгляду заяви про надання
компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта
нерухомого майна***

ПІБ заявника

(заява № _____ від _____ року)

Відповідно до рішення (розпорядження) назва уповноваженого органу № __ від _____ року було створено Комісію (*повна назва комісії*) (далі — Комісія) та затверджено її кількісний та персональний склад.

_____ року засобами Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів проти України, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна) на розгляд Комісії надійшла заява про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від _____ року.

В процесі розгляду заяви про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від _____ року на адресу Комісії надійшло повідомлення _____ районного відділу поліції Головного управління Національної поліції України у Харківській області/ _____ окружної прокуратури/ Управління Служби безпеки України в Харківській області про те, що отримувачу компенсації вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого частиною _____ статті _____ Кримінального кодексу України (*звертаємо увагу, що розгляд заяви зупиняється лише*

якщо повідомлено про підозру саме за статтями 109-114-2 Кримінального кодексу України).

Відповідно до абзацу 22 пункту 14 Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги "єВідновлення", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 р. № 381 (далі - Порядок № 381), підставою для зупинення розгляду заяви комісією є наявність у комісії документально підтверджених відомостей про те, що отримувачу компенсації вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого розділом I "Злочини проти основ національної безпеки України" Особливої частини Кримінального кодексу України.

У зв'язку з наявністю у Комісії документально підтверджених відомостей про те, що отримувачу компенсації (ПБ) вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого розділом I "Злочини проти основ національної безпеки України" Особливої частини Кримінального кодексу України, а саме повідомлено про підозру у вчиненні кримінального правопорушення передбаченого ч. __, ст. __ (лише статті 109-114-2), Комісія відповідно до абзацу 22 пункту 14 Порядку № 381

В И Р І Ш И Л А:

1. Зупинити з " __ " _____ 2023 року року розгляд заяви про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПБ заявника) № _____ від __. __. _____ року на підставі абзацу 22 пункту 14 Порядку № 381, у зв'язку з наявністю у Комісії документально підтверджених відомостей про те, що отримувачу компенсації (ПБ) вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого розділом I "Злочини проти основ національної безпеки України" Особливої частини Кримінального кодексу України, а саме повідомлено про підозру у вчиненні кримінального правопорушення передбаченого ч. __, ст. __ (лише статті 109-114-2)

2. Розгляд заяви про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПБ заявника) № _____ від __. __. _____ року зупинити до отримання Комісією копії вироку/рішення (постанови/ухвали) про закриття кримінального провадження № ЄРДР _____.

3. Члену Комісії (ПБ), відповідальному за перевірку та підготовку до розгляду заяви про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПБ заявника) № _____ від __. __. _____ року, внести відомості та копію цього рішення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна та повідомити заявника (ПБ) про ухвалення цього рішення шляхом надіслання копії цього рішення засобами зв'язку, наданими у заяві про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПБ заявника) № _____ від __. __. _____ року.

Додаток:

- повідомлення _____ районного відділу поліції Головного управління Національної поліції України у Харківській області/ _____

окружної прокуратури/ Управління Служби безпеки України в
Харківській області № _____ від ____ . ____ .202_ року;

Голова Комісії
Секретар Комісії
Члени Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ
Ім'я ПРІЗВИЩЕ
Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Документ № 2

назва уповноваженого органу

назва комісії

Р І Ш Е Н Н Я

від “ _____ ” _____ 2023 року

№ _____

***Про зупинення розгляду заяви про надання
компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта
нерухомого майна***

ПІБ заявника

(заява № _____ від ____ __ ____ року)

Відповідно до рішення (розпорядження) назва уповноваженого органу № __ від
____ року було створено Комісію (*повна назва комісії*) (далі — Комісія) та
затверджено її кількісний та персональний склад.

____ року засобами Державного реєстру майна, пошкодженого та
знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів проти України, диверсій,
спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр
пошкодженого та знищеного майна) на розгляд Комісії надійшла заява про надання
компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника)
№ _____ від ____ __ ____ року.

За результатами перевірки заяви про надання компенсації для відновлення
пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від
____ . ____ . ____ року Комісія встановила неподання/неповне подання відомостей та/або
документів, визначених пунктом 13 Порядку надання компенсації для відновлення

окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги "еВідновлення", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 р. № 381 (далі - Порядок № 381), а саме відсутність (зазначити відомості чи документ, до прикладу згоди співвласника пошкодженого об'єкта нерухомого майна)

Відповідно до абзацу 21 пункту 14 Порядку № 381, підставою для зупинення розгляду заяви комісією є неподання або подання не в повному обсязі інформації та/або документів в межах переліку, передбаченого пунктом 13 цього Порядку.

У зв'язку з виявленням неповного переліку відомостей та/або документів у заяві про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року, визначених пунктом 13 Порядку № 381, а саме відсутності згоди співвласника пошкодженого майна на надання компенсації, Комісія відповідно до абзацу 21 пункту 14 Порядку № 381

В И Р І Ш И Л А:

1. Зупинити з "___" _____ 2023 року розгляд заяви про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року на підставі абзацу 21 пункту 14 Порядку № 381, у зв'язку з відсутністю у заяві згоди співвласника пошкодженого об'єкта нерухомого майна на надання компенсації.

2. Розгляд заяви про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року зупинити до надання Комісії згоди (відомостей про надану згоду в електронному вигляді) співвласником пошкодженого майна — ПІБ співвласника (співвласників).

3. Члену Комісії (ПІБ), відповідальному за перевірку та підготовку до розгляду заяви про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року, внести відомості та копію цього рішення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна та повідомити заявника (ПІБ) про ухвалення цього рішення шляхом надіслання копії цього рішення засобами зв'язку, наданими у заяві про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року.

Голова Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Секретар Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Члени Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

***ПРИМІТКА**

Якщо відсутні технічні можливості внесення рішення про зупинення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна (не зв'язана заява та ОНМ, не проведено обстеження та неможливо його провести), то додаємо ще один пункт рішення такого

змісту:

У зв'язку з технічними перешкодами щодо внесення цього рішення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна (технічна неможливість внесення цього рішення програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна), звернутись до уповноваженого органу (повна назва уповноваженого органу) з метою звернення уповноваженого органу до Адміністратора Реєстру пошкодженого та знищеного майна (Державного підприємства «Дія») щодо внесення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна копії цього рішення.

Документ № 3

назва уповноваженого органу

назва комісії

Р І Ш Е Н Н Я

від “ _____ ” _____ 2023 року

№ _____

Про зупинення розгляду

заяви про надання компенсації за

знищений об'єкт нерухомого майна

ПІБ заявника

(заява № _____ від _____ року)

Відповідно до рішення (розпорядження) назва уповноваженого органу № __ від _____ року було створено Комісію (*повна назва комісії*) (далі — Комісія) та затверджено її кількісний та персональний склад.

_____ року засобами Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів проти України, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна) на розгляд Комісії надійшла заява про надання компенсації про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від _____ року.

В процесі перевірки та розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна ПІБ заявника № _____ від _____ року Комісією **було встановлено неподання або подання не в повному обсязі документів**

(відомостей), визначених частиною сьомою статті 4 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» № 2923-ІХ від 23 лютого 2023 року (далі - Закон) , а саме відсутність _____ (азначити відомості чи документ, визначені частиною 7 статті 4 Закону).

Пунктом 1 частини 1 статті 7 Закону визначено, що підставою для зупинення розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації є неподання або подання не в повному обсязі документів (відомостей), визначених частиною сьомою статті 4 цього Закону.

У зв'язку з виявленням неповного обсягу документів (відомостей), визначених частиною сьомою статті 4 цього Закону у заяві про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна ПІБ заявника № _____ від __.__.____ року, а саме відсутності _____, Комісія відповідно до статті 7 Закону,

В И Р І Ш И Л А:

1. Зупинити з “__” _____ 2023 року розгляд заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року на підставі пункту 1 частини 1 статті 7 Закону, у зв'язку з відсутністю _____.

2. Розгляд заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року зупинити до надання Комісії _____ (азначити відомості чи документ, визначені частиною 7 статті 4 Закону).

3. Члену Комісії (ПІБ), відповідальному за перевірку та підготовку до розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року, внести відомості та копію цього рішення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна та повідомити заявника (ПІБ) про ухвалення цього рішення заявника у спосіб, у який було подано заяву (шляхом надіслання копії цього рішення засобами зв'язку, наданими у заяві про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року.

Голова Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Секретар Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Члени Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

назва уповноваженого органу

назва комісії

Р І Ш Е Н Н Я

від “ _____ ” _____ 2023 року

№ _____

**Про зупинення розгляду
заяви про надання компенсації за
знищений об’єкт нерухомого майна
ПІБ заявника**

(заява № _____ від _____ року)

Відповідно до рішення (розпорядження) назва уповноваженого органу № __ від _____ року було створено Комісію (*повна назва комісії*) (далі — Комісія) та затверджено її кількісний та персональний склад.

_____ року засобами Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів проти України, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна) на розгляд Комісії надійшла заява про надання компенсації про надання компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від _____ року.

В процесі перевірки та розгляду заяви про надання компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна ПІБ заявника № _____ від _____ року на адресу Комісії надійшло повідомлення _____ районного відділу поліції Головного управління Національної поліції України у Харківській області/ _____ окружної прокуратури/ Управління Служби безпеки України в Харківській області про те, що отримувачу компенсації вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого частиною _____ статті _____ Кримінального кодексу України (*звертаємо увагу, що розгляд заяви зупиняється лише якщо повідомлено про підозру саме за статтями 109-114-2 Кримінального кодексу України*).

Пунктом 2 частини 1 статті 7 Закону «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» № 2923-ІХ від 23 лютого 2023 року (далі - Закон) визначено, що підставою для зупинення розгляду заяви про надання компенсації за

знищений об'єкт нерухомого майна Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації є наявність у Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації документально підтверджених відомостей про те, що отримувачу компенсації або його спадкоємцю вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого розділом I "Злочини проти основ національної безпеки України" Особливої частини Кримінального кодексу України.

У зв'язку з наявністю у Комісії документально підтверджених відомостей про те, що отримувачу компенсації (ПІБ) вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого розділом I "Злочини проти основ національної безпеки України" Особливої частини Кримінального кодексу України, а саме повідомлено про підозру у вчиненні кримінального правопорушення передбаченого ч. ___ ст. ___ Кримінального кодексу України (*лише статті 109-114-2*), Комісія відповідно до статті 7 Закону,

В И Р І Ш И Л А:

1. Зупинити з "___" _____ 2023 року розгляд заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від _____ року на підставі пункту 2 частини 1 статті 7 Закону, у зв'язку з наявністю у Комісії документально підтверджених відомостей про те, що отримувачу компенсації (ПІБ) вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого розділом I "Злочини проти основ національної безпеки України" Особливої частини Кримінального кодексу України, а саме повідомлено про підозру у вчиненні кримінального правопорушення передбаченого ч. ___ ст. ___ Кримінального кодексу України (*лише статті 109-114-2*)

2. Розгляд заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від _____ року зупинити до отримання Комісією копії вироку або рішення (постанови/ухвали) про закриття кримінального провадження № ЄРДР _____.

3. Члену Комісії (ПІБ), відповідальному за перевірку та підготовку до розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від _____ року, внести відомості та копію цього рішення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна та повідомити заявника (ПІБ) про ухвалення цього рішення заявника у спосіб, у який було подано заяву (шляхом надіслання копії цього рішення засобами зв'язку, наданими у заяві про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від _____ року.

Додаток:

- повідомлення _____ районного відділу поліції Головного управління Національної поліції України у Харківській області/ _____ окружної прокуратури/ Управління Служби безпеки України в Харківській області № _____ від _____ .202_ року;

Голова Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Секретар Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Члени Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

РОЗДІЛ 2

Зразки документів щодо відмови у наданні компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна

Документ № 1

назва уповноваженого органу

назва комісії

Р І Ш Е Н Н Я

від “ _____ ” _____ 2023 року

№ _____

*Про відмову у наданні компенсації
за заявою про надання компенсації
для відновлення пошкодженого
об'єкта нерухомого майна*

ПІБ заявника

(заява № _____ від ____ ____ року)

Відповідно до рішення (розпорядження) **назва уповноваженого органу** № __ від _____ року було створено Комісію (*повна назва комісії*) (далі — Комісія) та затверджено її кількісний та персональний склад.

_____ року засобами Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів проти України, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна) на розгляд Комісії надійшла заява про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від ____ ____ року.

З метою розгляду заяви про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від ____ . ____ . ____ року Комісією на виконання вимог абзацу 6 пункту 8 та абзацу 3 пункту 10 Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної

послуги “єВідновлення”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 р. № 381 (далі - Порядок № 381), було розглянуто акт комісійного обстеження та/або звіт з технічного обстеження відповідно, складених відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт (затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 473 від 19 квітня 2022 року) та проведено огляд пошкодженого об’єкта з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження.

Відповідно до відомостей акту комісійного обстеження та/або звіт з технічного обстеження відповідно, складених відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт (затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 473 від 19 квітня 2022 року), об’єкт нерухомого майна (одноквартирний будинок, житловий будинок садибного типу, котедж, будинок одноквартирний підвищеної комфортності, будинок садибного типу, дачний будинок, садовий будинок; квартира (житлове приміщення) у багатоквартирному будинку), розташований за адресою: _____, непридатний для використання за цільовим призначенням, повністю втратив свою економічну цінність, наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, ступінь та характер яких свідчить про небезпеку аварійного обвалення об’єкта (зруйнований об’єкт) та належить до III категорії пошкоджень з орієнтовним ступенем пошкодження об’єкта в цілому 81-100%.

Відповідно до пункту 3 Порядку № 381, *отримувачем компенсації є фізична особа - громадянин України, яка* досягла 18-річного віку та подала засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія) або в інший спосіб, передбачений цим Порядком, заяву та *є власником (співвласником) пошкодженого об’єкта*, право власності якого підтверджено.

Визначення поняття пошкодженого майна для цілей Порядку № 381 надано у абзаці 6 пункту 2 Порядку № 381 згідно з яким, пошкодженими об’єктами є *об’єкти нерухомого майна, які* розташовані на території України та пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, та *можуть бути відновлені шляхом проведення поточного або капітального ремонту.*

З наведеного вище вбачається, що отримувачем компенсації в значенні пункту 3 Порядку № 381 є лише власник об’єкту нерухомого майна, який може бути відновлений шляхом проведення поточного або капітального ремонту. Натомість власник об’єкту нерухомого майна, який не може бути відновлений шляхом проведення поточного або капітального ремонту (зруйнованого об’єкту) не є отримувачем компенсації в значенні пункту 3 Порядку № 381.

Відповідно до абзацу 6 пункту 14 Порядку № 381, підставами для відмови у наданні компенсації є подання заяви про надання компенсації особою, яка не може бути отримувачем компенсації відповідно до цього Порядку або не має повноважень для подання заяви.

У зв’язку з тим, що заяву про надання компенсації для відновлення пошкодженого об’єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від _____ року було подано особою власником об’єкту нерухомого майна, який за результатами обстеження не може бути відновлений шляхом проведення поточного або капітального ремонту (зруйнованого об’єкту), Комісія відповідно до абзацу 6

пункту 14 Порядку № 381

В И Р І Ш И Л А:

1. Відмовити у наданні компенсації за заявою про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року на підставі абзацу 6 пункту 14 Порядку № 381, у зв'язку з тим, що заяву було подано особою власником об'єкту нерухомого майна, який за результатами обстеження не може бути відновлений шляхом проведення поточного або капітального ремонту (зруйнованого об'єкту).

2. Рекомендувати заявнику (ПІБ) звернутись з заявою про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна у порядку статті 4 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” т.

3. Члену Комісії (ПІБ), відповідальному за перевірку та підготовку до розгляду заяви про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року, внести відомості та копію цього рішення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна та повідомити заявника (ПІБ) про ухвалення цього рішення шляхом надіслання копії цього рішення засобами зв'язку, наданими у заяві про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року.

Голова Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Секретар Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Члени Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Документ № 2

назва уповноваженого органу

назва комісії

Р І Ш Е Н Н Я

від “ _____ ” _____ 2023 року

№ _____

***Про відмову у наданні компенсації
за заявою про надання компенсації
для відновлення пошкодженого
об'єкта нерухомого майна
ПІБ заявника
(заява № _____ від ____ ____ року)***

Відповідно до рішення (розпорядження) назва уповноваженого органу № __ від _____ року було створено Комісію (*повна назва комісії*) (далі — Комісія) та затверджено її кількісний та персональний склад.

____ року засобами Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів проти України, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна) на розгляд Комісії надійшла заява про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від ____ ____ року.

З метою розгляду заяви про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від ____ . ____ . ____ року Комісією на виконання вимог пункту 8 Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги “eВідновлення”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 р. № 381 (далі - Порядок № 381), було проведено перевірку наданих у заяві відомостей та/або документів.

В результаті перевірки та розгляду заяви було встановлено подання заявником недостовірних відомостей в заяві про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від ____ . ____ . ____ року, а саме недостовірні засоби зв'язку з заявником (може бути вказано і інші відомості/документи).

Відповідно до абзацу 7 пункту 14 Порядку № 381, підставами для відмови у наданні компенсації є виявлення факту недостовірних даних, зазначених у заяві про надання компенсації за пошкоджений об'єкт.

У зв'язку з тим, що під час перевірки та розгляду заяви про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від ____ року було виявлено недостовірні дані у такій заяві (а саме недостовірні засоби зв'язку з заявником), Комісія відповідно до абзацу 7 пункту 14 Порядку № 381

В И Р І Ш И Л А:

1. Відмовити у наданні компенсації за заявою про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від ____ року на підставі абзацу 7 пункту 14 Порядку № 381, у зв'язку з тим, що під час перевірки та розгляду заяви про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від ____ року було виявлено недостовірні дані у такій заяві (а саме недостовірні засоби зв'язку з заявником).

2. Члену Комісії (ПІБ) внести відомості і копію цього рішення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

3. Члену Комісії (ПІБ) після закінчення п'яти робочих днів з дня ухвалення цього рішення, надати рішення Комісії на затвердження уповноваженого органу (назва уповноваженого органу).

Голова Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Секретар Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Члени Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Документ № 3

назва уповноваженого органу

назва комісії

Р І Ш Е Н Н Я

від “ _____ ” _____ 2023 року

№ _____

***Про відмову в наданні компенсації
за заявою про надання компенсації за
знищений об'єкт нерухомого майна***

ПІБ заявника

(заява № _____ від ____ року)

Відповідно до рішення (розпорядження) назва уповноваженого органу № __ від _____ року було створено Комісію (*повна назва комісії*) (далі — Комісія) та затверджено її кількісний та персональний склад.

_____ року засобами Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів проти України, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна) на розгляд Комісії надійшла заява про надання компенсації про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (ПБ заявника) № _____ від _____ року.

З метою розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна ПБ заявника № _____ від _____._____._____. року Комісією на виконання вимог статті 6 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» № 2923-ІХ від 23 лютого 2023 року (далі - Закон) було розглянуто акт комісійного обстеження № __ від _____._____.202_ року АБО розглянуто звіт та акт з технічного обстеження № __ від _____._____.202_ року.

Відповідно до відомостей акту комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження відповідно, складених відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт (затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 473 від 19 квітня 2022 року), об'єкт нерухомого майна (квартира, інше житлове приміщення в будівлі, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок), розташований за адресою: _____, містить пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, ступінь та характер яких свідчить про необхідність виконання робіт щодо часткового демонтажу частин об'єкта або його окремих конструкцій, підсилення об'єкта або його окремих несучих та огорожувальних конструкцій, внаслідок чого рекомендовано виконання робіт з відновлення шляхом капітального ремонту, реконструкції.

Згідно з пунктом 4 частини 1 статті 1 Закону, знищеним об'єктом нерухомого майна в значенні Закону є ***об'єкт нерухомого майна***, які розташовані в Україні та стали непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, ***відновлення якого є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним.***

Натомість відповідно до пункту 6 частини 1 статті 1 Закону, пошкодженим об'єктом нерухомого майна в значенні Закону є ***об'єкт нерухомого майна***, який розташований в Україні та пошкоджений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та ***може бути відновлений шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції чи реставрації, відновлення якого є економічно доцільним.***

Отже, об'єкти нерухомого майна відновлення яких можливе шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції чи реставрації або є

економічно доцільним є пошкодженими, а не знищеними в значенні наданому в Законі.

Відповідно до підпункту а) пункту 1 частини 1 статті 2 Закону, отримувачами компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна (далі - отримувачі компенсації) є фізичні особи - громадяни України, які є власниками пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна.

З наведеної вище норми статті 2 Закону вбачається, що отримувачем компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна є лише власник знищеного об'єкту нерухомого майна (об'єкта нерухомого майна, відновлення якого є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним). Власники пошкоджених об'єктів нерухомого майна (об'єктів нерухомого майна відновлення яких можливе шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції чи реставрації або є економічно доцільним), є отримувачами компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна.

Положення Закону регламентують надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, натомість Порядок надання компенсації за пошкоджені об'єкти врегульований Порядком надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги "еВідновлення", затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 р. № 381.

Відповідно до частини 6 статті 6 Закону, підставами для відмови у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна є:

1) подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна особою, яка не може бути отримувачем компенсації відповідно до цього Закону або не має повноважень для подання заяви;

2) виявлення недостовірних даних, зазначених у заяві про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна;

3) подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна після спливу строку, визначеного частиною першою статті 4 цього Закону.

Оскільки Комісією під час розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна ПІБ заявника № _____ від __.__.____ року було встановлено, що зазначений заявником об'єкт нерухомого майна (квартира, інше житлове приміщення в будівлі, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок), розташований за адресою: _____, може бути відновлений шляхом капітального ремонту, реконструкції, то відповідно до пункту 6 частини 1 статті 1 Закону такий об'єкт є **пошкодженим, а не знищеним** в значенні наданому в Законі.

А отже, заяву про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна № _____ від __.__.____ року було подано особою, власником пошкодженого об'єкту нерухомого майна (особою, яка не може бути отримувачем компенсації відповідно до цього Закону) і наявні підстави для відмови у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначені пунктом 1 частини 6 статті 6 Закону.

Враховуючи вищевикладене, Комісія відповідно до частини 6 статті 6 Закону

В И Р І Ш И Л А:

1. Відмовити у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна за заявою про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року на підставі пункту 1 частини 6 статті 6 Закону, у зв'язку з тим, що заяву було подано особою, власником об'єкту нерухомого майна, який може бути відновлений шляхом капітального ремонту, реконструкції (пошкоджений об'єкт нерухомого майна).

2. Рекомендувати заявнику (ПІБ) звернутись з заявою про надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, за правилами встановленими Порядком надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги "єВідновлення" (затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 р. № 381).

3. Члену Комісії (ПІБ) не пізніше п'яти календарних з дня ухвалення цього рішення, надати рішення Комісії на затвердження уповноваженого органу (назва уповноваженого органу).

4. Члену Комісії (ПІБ) не пізніше наступного робочого дня з дня ухвалення цього рішення, повідомити заявника про дане рішення.

5. Члену Комісії (ПІБ) протягом п'яти робочих днів з дня ухвалення цього рішення забезпечити внесення копії цього рішення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Голова Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Секретар Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Члени Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

РОЗДІЛ 3

*Зразки документів щодо надання
компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна*

назва уповноваженого органу

назва комісії

Р І Ш Е Н Н Я

від “ _____ ” _____ 2023 року

№ _____

***Про надання компенсації
за заявою про надання компенсації
для відновлення пошкодженого
об'єкта нерухомого майна
ПІБ заявника
(заява № _____ від _____ року)***

Відповідно до рішення (розпорядження) назва уповноваженого органу № __ від _____ року було створено Комісію (*повна назва комісії*) (далі — Комісія) та затверджено її кількісний та персональний склад.

_____ року засобами Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів проти України, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна) на розгляд Комісії надійшла заява про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від _____ року.

З метою розгляду заяви про надання компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від _____ року Комісією на виконання вимог пункту 10 Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги “eВідновлення”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 р. № 381 (далі - Порядок № 381), Комісією було розглянуто акт комісійного обстеження № _____ від _____ року, проведено огляд пошкодженого об'єкта з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та складено чек-лист (*додаток до цього рішення*)

За результатами складення чек-листа вартість робіт, які необхідно виконати для відновлення експлуатаційної придатності об'єкта станом на дату складення чек-листа,

становить 190 тис. (назва прописом) грн.

Відповідно до абзаців 12-16 пункту 10 Порядку № 381, Залежно від розрахованої в чек-листі суми компенсації ремонтні роботи, необхідні для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна, поділяються на:

ремонт категорії А - розрахована сума компенсації не перевищує 200 тис. гривень;

ремонт категорії Б - розрахована сума компенсації становить:

- від 200 тис. гривень до 350 тис. гривень - для квартир (житлових приміщень) у багатоквартирному будинку (у разі, коли місця загального користування не пошкоджені); або

- від 200 тис. гривень до 500 тис. гривень - для одноквартирних будинків, зокрема відокремлених житлових будинків садибного типу, зблокованих будинків з окремими квартирами, що мають власний вхід з вулиці, котеджів та будинків одноквартирних підвищеної комфортності, будинків садибного типу, дачних та садових.

З огляду на вищевикладене, розмір компенсації за заявою для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від __.__.____ року, становить 190 тис. (назва прописом) грн та належить до ремонту категорії А.

Підстав для відмови у наданні компенсації, передбачених пунктом 14 Порядку № 381, не встановлено.

Підстав для пріоритетного права на отримання компенсації, відповідно до пункту 5 Порядку № 381, не виявлено.

Враховуючи вищевикладене, Комісія відповідно до пунктів 10,12 Порядку № 381

В И Р І Ш И Л А:

1. Надати (ПІБ) компенсацію для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (назва та адреса об'єкта) у розмірі 190 тис. (назва прописом) грн. (ремонт категорії А) згідно з заявою № _____ від __.__.____ року.

2. Члену Комісії (ПІБ) внести відомості і копію цього рішення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

3. Члену Комісії (ПІБ) після закінчення п'яти робочих днів з дня ухвалення цього рішення, надати рішення Комісії на затвердження уповноваженого органу (назва уповноваженого органу).

Додаток:

- чек-лист № ____ від __.__.____ року;

Голова Комісії

Секретар Комісії

Члени Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Ім'я ПРІЗВИЩЕ

назва уповноваженого органу

назва комісії

Р І Ш Е Н Н Я

від “ _____ ” _____ 2023 року

№ _____

Про надання компенсації

за заявою про надання компенсації за

знищений об’єкт нерухомого майна (квартиру)

ПІБ заявника

(заява № _____ від _____ року)

Відповідно до рішення (розпорядження) назва уповноваженого органу № __ від _____ року було створено Комісію (повна назва комісії) (далі — Комісія) та затверджено її кількісний та персональний склад.

_____ року засобами Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів проти України, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна) на розгляд Комісії надійшла заява про надання компенсації про надання компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від _____ року.

З метою розгляду заяви про надання компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна ПІБ заявника № _____ від _____ року Комісією на виконання вимог статті 6 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» № 2923-ІХ від 23 лютого 2023 року (далі - Закон) було:

- встановлено наявність підстав для отримання компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна, а саме встановлено факт знищення (квартири, іншого житлового приміщення в будівлі, будинку садибного типу, садового або дачного будинку) за адресою: _____, внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України та після 24 лютого 2022 року;

- встановлено право власності заявника на знищений об’єкт нерухомого майна, яке автоматично перевірено програмними засобами Державного реєстру речових прав

на нерухоме майно та їх обтяжень під час подання заяви АБО встановлено право власності заявника на знищений об'єкт нерухомого майна на підставі (тут зазначити вид правовстановлюючого документу) – *цю опцію обирати після того, як будуть подаватись заяви у паперовому вигляді.*

- встановлено наявність пріоритетного права на отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначеного відповідно до статті 9 Закону, а саме (тут зазначити вид пріоритетного права) АБО встановлено відсутність пріоритетного права на отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначеного відповідно до статті 9 Закону;

- отримано документи, необхідні для прийняття рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, а саме технічний паспорт на знищений об'єкт нерухомого майна за адресою: _____;

- розглянуто акт комісійного обстеження № __ від __._____.202_ року, яким зафіксовано факт руйнування/знищення (квартири, іншого житлового приміщення в будівлі, будинку садибного типу, садового або дачного будинку) за адресою: _____, а саме: (тут зазначити висновки з акту комісійного обстеження щодо факту руйнування/знищення), матеріали фото- і відеофіксації, які додані до акту комісійного обстеження АБО розглянуто звіт та акт з технічного обстеження № __ від __._____.202_ року, відповідно до яких об'єкт нерухомого майна (квартира, інше житлове приміщення в будівлі, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок) непридатний для використання за цільовим призначенням, повністю втратив свою економічну цінність, наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, ступінь та характер яких свідчить про небезпеку аварійного обвалення об'єкта (зруйнований об'єкт);

- встановлено відсутність заперечень інших співвласників щодо отримання компенсації.

За результатами вищевказаних дій на виконання статті 6 Закону, Комісія встановила наявність підстав для ухвалення рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок) за адресою: _____ за заявою про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна № _____ від _____ року.

Відповідно до частини 1 статті 8 Закону, компенсація за знищений об'єкт нерухомого майна надається шляхом:

1) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку. Такий рахунок відкривається на ім'я отримувача компенсації. Порядок відкриття та ведення таких рахунків визначається Національним банком України;

2) фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката.

Частиною 2 статті 8 Закону визначено, що:

- компенсація за знищений будинок садибного типу, садовий або дачний будинок, об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки) надається за вибором отримувача компенсації в один із способів, визначених частиною першою цієї статті.

- компенсація за знищену квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, складову частину об'єкта будівництва (квартиру, інше житлове приміщення в будівлі), що після прийняття в експлуатацію є самостійним об'єктом нерухомого майна, надається у спосіб, визначений пунктом 2 частини першої цієї статті.

Враховуючи те, що заяву про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна подано за знищену квартиру (інше житлове приміщення в будівлі) то відповідно до абзацу 2 частини 2 статті 8 Закону, компенсація надається у спосіб, визначений пунктом 2 частини 1 статті 8 Закону, а саме у вигляді фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката.

Щодо розміру компенсації (обсягу фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва), який слід зазначити в житловому сертифікаті, то Комісія виходить з наступного.

Відповідно до частини 4 статті 8 Закону, розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначається щодо кожного отримувача компенсації та кожного знищеного об'єкта нерухомого майна окремо, виходячи із загальної площі знищеного об'єкта нерухомого майна та вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна.

Визначення вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України в Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна (частина 7 статті 8 Закону).

На виконання вимог статті 8 Закону, Кабінетом Міністрів України Постановою № 600 від 30 травня 2023 року було затверджено Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна (далі – Порядок).

Відповідно до підпункту 1 абзацу 1 пункту 16 Порядку, розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна для зруйнованих квартир, інших житлових приміщень в будівлі (далі — квартири) розраховується за формулою:

$$V_i = V_{cp} \times K_p \times K_{k\text{імн}} \times K_{p\text{ік}} \times S_{zn} \geq V_{іпов},$$

де V_i - розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (квартири), гривень;

V_{cp} - показник вартості 1 кв. метра житла на вторинному ринку в цілому по Україні, що становить 36422,33 гривні;

K_p - регіональний коефіцієнт, який враховує відмінність ціни за 1 кв. метр залежно від розташування знищеного об'єкта нерухомого майна (квартири), наведений у додатку 3 до Порядку;

$K_{\text{кімн}}$ - коефіцієнт, який враховує відмінність ціни за 1 кв. метр залежно від кількості кімнат знищеного об'єкта нерухомого майна (квартири), наведений у додатку 4 до Порядку;

$K_{\text{рік}}$ - коефіцієнт, який враховує відмінність ціни за 1 кв. метр залежно від року забудови знищеного об'єкта нерухомого майна (квартири), наведений у додатку 5 до Порядку;

$S_{\text{зн}}$ - площа знищеного об'єкта нерухомого майна, кв. метрів.

Використовуючи вищевказані складові формули для розрахунку розміру компенсації для квартири, Комісією отримано такий розмір компенсації:

$$V_i =$$

При цьому відповідно до абзацу 2 пункту 16 Порядку, 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 ($V_{\text{іпов}}$).

Відповідно до підпункту 1 абзацу 1 пункту 16 Порядку, вартість спорудження житла відповідної площі, розрахованої за показником опосередкованої вартості у регіонах України відповідно до місцезнаходження такого майна ($V_{\text{іпов}}$) визначається за формулою

$$V_{\text{іпов}} = P_{\text{ов}} \times S_{\text{зн}},$$

де $V_{\text{іпов}}$ - компенсація за знищений об'єкт нерухомого майна, визначена за показником опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, гривень;

$P_{\text{ов}}$ - показник опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України відповідно до місцезнаходження такого майна, затверджений наказом Мінінфраструктури станом на дату виплати компенсації, гривень;

Отже, Комісії перед визначенням розміру компенсації слід визначити чи не є вона меншою ніж розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначений за показником опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України.

Наказом Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України № 647 від 27 липня 2023 року було затверджено показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 липня 2023 року), які є чинними на момент надання компенсації.

Оскільки місцезнаходженням знищеного майна об'єкту нерухомого майна є Харківська область, то показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 липня 2023 року) визначаються саме для Харківської області.

Відповідно до показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 липня 2023 року), вартість 1 кв.м

загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ) становить 22 270,00 грн.

Беручи до уваги вищевказану формулу, розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, за показником опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України ($V_{\text{пов}}$), становить:

$V_{\text{пов}} = 22\,270 * (\text{тут ви зазначаєте загальну площу знищеного об'єкта нерухомого майна}) = \text{гривень.}$

Оскільки розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначений за показником опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України ($V_{\text{пов}}$) є більшим за розмір компенсації, обрахований за формулою (V_i), то беручи до уваги положення пункту 16 Порядку, Комісії слід ухвалити рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна за заявою № _____ від _____ року у розмірі, визначеному за формулою ($V_{\text{пов}}$), а саме _____ гривень.

Підстав для відмови у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначених частиною 6 статті 6 Закону, Комісією не встановлено.

Враховуючи вищевикладене, Комісія відповідно до статей 6,8 Закону

В И Р І Ш И Л А:

1. Надати (ПБ) компенсацію за знищений об'єкт нерухомого майна, а саме квартиру за адресою: _____, шляхом видачі житлового сертифіката у розмірі (обсязі фінансування з використанням житлового сертифіката) _____ гривень.

2. Роз'яснити отримувачу компенсації (ПБ) положення статті 8 Закону щодо особливостей використання компенсації у формі фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката, згідно з пам'яткою отримувача компенсації у формі житлового сертифіката, яка є додатком до цього рішення.

3. Члену Комісії (ПБ) не пізніше п'яти календарних з дня ухвалення цього рішення, надати рішення Комісії на затвердження уповноваженого органу (назва уповноваженого органу).

4. Члену Комісії (ПБ) не пізніше наступного робочого дня з дня ухвалення цього рішення, повідомити заявника про дане рішення.

5. Члену Комісії (ПБ) протягом п'яти робочих днів з дня ухвалення цього рішення забезпечити внесення копії цього рішення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

6. Члену Комісії (ПБ) не пізніше наступного робочого дня після затвердження цього рішення уповноваженим органом, але не раніше наявності технічної можливості формування житлового сертифіката з використанням програмних засобів Реєстру пошкодженого та знищеного майна, забезпечити формування житлового сертифікату (відповідного до вимог Порядку) та направлення його отримувачу компенсації в електронній формі (засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг або на адресу електронної пошти) або у випадку подання заяви у паперовій формі та відсутності електронної пошти на поштову адресу, зазначену заявником у заяві.

Додаток:

- пам'ятка отримувача компенсації у формі житлового сертифіката.

Голова Комісії

Ім'я ПРИЗВИЩЕ

Секретар Комісії

Ім'я ПРИЗВИЩЕ

Члени Комісії

Ім'я ПРИЗВИЩЕ

Додаток до рішення Комісії № ____ від __.____.202_ року

ПАМ'ЯТКА

отримувача компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна у формі житлового сертифіката

- Житловий сертифікат використовується отримувачем компенсації для фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва). Обсяг такого фінансування дорівнює грошовій сумі, зазначеній у житловому сертифікаті (*частина 8 статті 8 Закону*);

- Житловий сертифікат може бути використаний лише його власником або його спадкоємцем та не може бути відчужений третім особам (*частина 9 статті 8 Закону*);

- Використання житлового сертифікату здійснюється шляхом подання звернення про фінансування придбання житла у розмірі, визначеному в житловому сертифікаті, через нотаріуса, центр надання адміністративних послуг, органи соціального захисту населення, засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія) (*частина 10 статті 8 Закону*);

- Строк звернення про фінансування придбання житла у розмірі, визначеному в житловому сертифікаті, становить п'ять років з дня видачі житлового сертифіката (*частини 11 статті 8 Закону*);

- Пошук та вибір квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому) здійснюється отримувачем компенсації самостійно на території будь-якої територіальної громади України, крім:

1) тимчасово окупованої Російською Федерацією території України, визначеної відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України";

2) територій територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають у тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні) відповідно до переліку, затвердженого Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України (*частина 14 статті 8 Закону*);

- Не допускається фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката у разі, якщо:

- 1) щодо замовника будівництва порушено провадження у справі про банкрутство;
- 2) замовник будівництва перебуває у стані припинення шляхом ліквідації;

3) у замовника будівництва відсутнє право на виконання будівельних робіт на відповідному об'єкті (*частина 15 статті 8 Закону*);

- 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 з використанням житлового сертифіката, протягом п'яти років (*частина 17 статті 8 Закону*);

- Заява про надання компенсації є приєднанням отримувача компенсації до договору про відступлення державі/територіальній громаді права вимоги до Російської Федерації щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна, завданих внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, в обсязі отриманої компенсації, форма якого наведена в додатку 2 до Порядку. Договором про відступлення права вимоги встановлюється, що моментом переходу права вимоги від отримувача компенсації до держави/територіальної громади є факт зарахування грошових коштів на рахунок отримувача компенсації або на рахунок продавця об'єкта нерухомості (*частина 18 статті 8 Закону та пункту 12 Порядку*);

- У разі якщо ціна квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому), фінансування придбання (інвестування/фінансування їх будівництва) яких здійснюється з використанням житлового сертифіката, є нижчою за грошову суму, зазначену в житловому сертифікаті:

1) відомості про суму такої недоотриманої компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна обліковуються в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна;

2) сплата отримувачу компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна суми недоотриманої компенсації здійснюється у порядку, визначеному законом, за рахунок грошових коштів, отриманих від Російської Федерації для відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна, завданих внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (*частина 19 статті 8 Закону*)

- Право власності отримувача компенсації на знищений об'єкт нерухомого майна припиняється у зв'язку з його знищенням. Державна реєстрація припинення такого права здійснюється відповідно до закону (*частина 20 статті 8 Закону та пункту 13 Порядку*).

назва уповноваженого органу

назва комісії

Р І Ш Е Н Н Я

від “ _____ ” _____ 2023 року

№ _____

Про надання компенсації

за заявою про надання компенсації за

знищений об’єкт нерухомого майна (індивідуальний житловий будинок)

ПІБ заявника

(заява № _____ від ____ __ ____ року)

Відповідно до рішення (розпорядження) назва уповноваженого органу № __ від _____ року було створено Комісію (повна назва комісії) (далі — Комісія) та затверджено її кількісний та персональний склад.

____ року засобами Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів проти України, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна) на розгляд Комісії надійшла заява про надання компенсації про надання компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна (ПІБ заявника) № _____ від ____ __ ____ року.

З метою розгляду заяви про надання компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна ПІБ заявника № _____ від ____ __ ____ року Комісією на виконання вимог статті 6 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» № 2923-ІХ від 23 лютого 2023 року (далі - Закон) було:

- встановлено наявність підстав для отримання компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна, а саме встановлено факт знищення (квартири, іншого житлового приміщення в будівлі, будинку садибного типу, садового або дачного будинку) за адресою: _____, внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України та після 24 лютого 2022 року;

- встановлено право власності заявника на знищений об’єкт нерухомого майна, яке автоматично перевірено програмними засобами Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень під час подання заяви АБО встановлено право

власності заявника на знищений об'єкт нерухомого майна на підставі (тут зазначити вид правовстановлюючого документу) – *цю опцію обирати після того, як будуть подаватись заяви у паперовому вигляді.*

- встановлено наявність пріоритетного права на отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначеного відповідно до статті 9 Закону, а саме (тут зазначити вид пріоритетного права) АБО встановлено відсутність пріоритетного права на отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначеного відповідно до статті 9 Закону;

- отримано документи, необхідні для прийняття рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, а саме технічний паспорт на знищений об'єкт нерухомого майна за адресою: _____;

- розглянуто акт комісійного обстеження № __ від __._____.202_ року, яким зафіксовано факт руйнування/знищення (квартири, іншого житлового приміщення в будівлі, будинку садибного типу, садового або дачного будинку) за адресою: _____, а саме: (тут зазначити висновки з акту комісійного обстеження щодо факту руйнування/знищення), матеріали фото- і відеофіксації, які додані до акту комісійного обстеження АБО розглянуто звіт та акт з технічного обстеження № __ від __._____.202_ року, відповідно до яких об'єкт нерухомого майна (квартира, інше житлове приміщення в будівлі, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок) непридатний для використання за цільовим призначенням, повністю втратив свою економічну цінність, наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, ступінь та характер яких свідчить про небезпеку аварійного обвалення об'єкта (зруйнований об'єкт);

- встановлено відсутність заперечень інших співвласників щодо отримання компенсації.

За результатами вищевказаних дій на виконання статті 6 Закону, Комісія встановила наявність підстав для ухвалення рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок) за адресою: _____ за заявою про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна № _____ від __ __ _____ року.

Відповідно до частини 1 статті 8 Закону, компенсація за знищений об'єкт нерухомого майна надається шляхом:

1) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку. Такий рахунок відкривається на ім'я отримувача компенсації. Порядок відкриття та ведення таких рахунків визначається Національним банком України;

2) фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката.

Частиною 2 статті 8 Закону визначено, що:

- компенсація за знищений будинок садибного типу, садовий або дачний будинок,

об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки) надається за вибором отримувача компенсації в один із способів, визначених частиною першою цієї статті.

- компенсація за знищену квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, складову частину об'єкта будівництва (квартиру, інше житлове приміщення в будівлі), що після прийняття в експлуатацію є самостійним об'єктом нерухомого майна, надається у спосіб, визначений пунктом 2 частини першої цієї статті.

Враховуючи те, що заяву про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна подано за знищений будинок садибного типу, садовий або дачний будинок, то право вибору компенсації належить заявнику.

Комісією з метою ухвалення рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна було отримано заяву від отримувача компенсації-заявника, ***в якій він визначив спосіб компенсації за заявою про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна № _____ від __ __ року у вигляді фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката.***

Щодо розміру компенсації (обсягу фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва), який слід зазначити в житловому сертифікаті, то Комісія виходить з наступного.

Відповідно до частини 4 статті 8 Закону, розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначається щодо кожного отримувача компенсації та кожного знищеного об'єкта нерухомого майна окремо, виходячи із загальної площі знищеного об'єкта нерухомого майна та вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна.

Визначення вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України в Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна (частина 7 статті 8 Закону).

На виконання вимог статті 8 Закону, Кабінетом Міністрів України Постановою № 600 від 30 травня 2023 року було затверджено Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна (далі – Порядок).

Відповідно до підпункту 2 пункту 16 Порядку, розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна для будинку, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (далі - індивідуальний житловий будинок) розраховується Комісією за формулою:

$$V_i = V_{cp} \times K_p \times S_{zn} \geq V_{іпов},$$

де V_i - розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (індивідуальний житловий будинок), гривень;

V_{cp} - показник вартості 1 кв. метра індивідуальних житлових будинків на

вторинному ринку в цілому по Україні, що становить 22197,14 гривні;

K_p - регіональний коефіцієнт, який враховує відмінність ціни за 1 кв. метр залежно від розташування знищеного об'єкта нерухомого майна (індивідуального житлового будинку), наведений у додатку 6 до Порядку.

Використовуючи вищевказані складові формули для розрахунку розміру компенсації для індивідуального житлового будинку, Комісією отримано такий розмір компенсації:

$V_i = 22197,14 \times 0,873 \times 100$ (тут ви зазначаєте загальну площу знищеного об'єкта нерухомого майна) = **1937810,322** (*один мільйон дев'ятсот тридцять сім тисяч вісімсот десять*) **гривень 32 копійки**

При цьому відповідно до абзацу 2 пункту 16 Порядку, 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 ($V_{іпов}$).

Відповідно до підпункту 1 абзацу 1 пункту 16 Порядку, вартість спорудження житла відповідної площі, розрахованої за показником опосередкованої вартості у регіонах України відповідно до місцезнаходження такого майна ($V_{іпов}$) визначається за формулою

$$V_{іпов} = P_{ов} \times S_{зн},$$

де $V_{іпов}$ - компенсація за знищений об'єкт нерухомого майна, визначена за показником опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, гривень;

$P_{ов}$ - показник опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України відповідно до місцезнаходження такого майна, затверджений наказом Мінінфраструктури станом на дату виплати компенсації, гривень;

Отже, Комісії перед визначенням розміру компенсації слід визначити чи не є вона меншою ніж розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначений за показником опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України.

Наказом Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України № 647 від 27 липня 2023 року було затверджено показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 липня 2023 року), які є чинними на момент надання компенсації.

Оскільки місцезнаходженням знищеного майна об'єкту нерухомого майна є Харківська область, то показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 липня 2023 року) визначаються саме для Харківської області.

Відповідно до показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 липня 2023 року), вартість 1 кв.м загальної площі квартири будинку (з урахуванням ПДВ) становить 22 270,00 грн.

Беручи до уваги вищевказану формулу, розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, за показником опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України ($V_{іпов}$), становить:

$V_{\text{пов}} = 22\,270 * 100$ (тут ви зазначаєте загальну площу знищеного об'єкта нерухомого майна) = **2227000** (два мільйони двісті двадцять сім тисяч) гривень.

Оскільки розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначений за показником опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України ($V_{\text{пов}}$) є більшим за розмір компенсації, обрахований за формулою (V_i), то беручи до уваги положення пункту 16 Порядку, Комісії слід ухвалити рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна за заявою № _____ від ____ __ року у розмірі, визначеному за показником опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України ($V_{\text{пов}}$), а саме **2227000** (два мільйони двісті двадцять сім тисяч) гривень.

Підстав для відмови у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначених частиною 6 статті 6 Закону, Комісією не встановлено.

Враховуючи вищевикладене, Комісія відповідно до статей 6,8 Закону

В И Р І Ш И Л А:

1. Надати (ПБ) компенсацію за знищений об'єкт нерухомого майна, а саме (будинок садибного типу, садовий або дачний будинок) за адресою: _____, шляхом видачі житлового сертифіката у розмірі (обсязі фінансування з використанням житлового сертифіката) 2227000 (два мільйони двісті двадцять сім тисяч) гривень.

2. Роз'яснити отримувачу компенсації (ПБ) положення статті 8 Закону щодо особливостей використання компенсації у формі фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката, згідно з пам'яткою отримувача компенсації у формі житлового сертифіката, яка є додатком до цього рішення.

3. Члену Комісії (ПБ) не пізніше п'яти календарних з дня ухвалення цього рішення, надати рішення Комісії на затвердження уповноваженого органу (назва уповноваженого органу).

4. Члену Комісії (ПБ) не пізніше наступного робочого дня з дня ухвалення цього рішення, повідомити заявника про дане рішення.

5. Члену Комісії (ПБ) протягом п'яти робочих днів з дня ухвалення цього рішення забезпечити внесення копії цього рішення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

6. Члену Комісії (ПБ) не пізніше наступного робочого дня після затвердження цього рішення уповноваженим органом, але не раніше наявності технічної можливості формування житлового сертифіката з використанням програмних засобів Реєстру пошкодженого та знищеного майна, забезпечити формування житлового сертифікату (відповідного до вимог Порядку) та направлення його отримувачу компенсації в електронній формі (засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг або на адресу електронної пошти) або у випадку подання заяви у паперовій формі та відсутності електронної пошти на поштову адресу, зазначену заявником у заяві.

Додаток:

- пам'ятка отримувача компенсації у формі житлового сертифіката.

Голова Комісії
Секретар Комісії
Члени Комісії

Ім'я ПРІЗВИЩЕ
Ім'я ПРІЗВИЩЕ
Ім'я ПРІЗВИЩЕ

Додаток до рішення Комісії № ____ від ____ . ____ .202_ року

ПАМ'ЯТКА

отримувача компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна у формі житлового сертифіката

- Житловий сертифікат використовується отримувачем компенсації для фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва). Обсяг такого фінансування дорівнює грошовій сумі, зазначеній у житловому сертифікаті (*частина 8 статті 8 Закону*);

- Житловий сертифікат може бути використаний лише його власником або його спадкоємцем та не може бути відчужений третім особам (*частина 9 статті 8 Закону*);

- Використання житлового сертифікату здійснюється шляхом подання звернення про фінансування придбання житла у розмірі, визначеному в житловому сертифікаті, через нотаріуса, центр надання адміністративних послуг, органи соціального захисту населення, засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія) (*частина 10 статті 8 Закону*);

- Строк звернення про фінансування придбання житла у розмірі, визначеному в житловому сертифікаті, становить п'ять років з дня видачі житлового сертифіката (*частини 11 статті 8 Закону*);

- Пошук та вибір квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому) здійснюється отримувачем компенсації самостійно на території будь-якої територіальної громади України, крім:

1) тимчасово окупованої Російською Федерацією території України, визначеної відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України";

2) територій територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають у тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні) відповідно до переліку, затвердженого Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України (*частина 14 статті 8 Закону*);

- Не допускається фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням

житлового сертифіката у разі, якщо:

- 1) щодо замовника будівництва порушено провадження у справі про банкрутство;
- 2) замовник будівництва перебуває у стані припинення шляхом ліквідації;
- 3) у замовника будівництва відсутнє право на виконання будівельних робіт на відповідному об'єкті (*частина 15 статті 8 Закону*);

- 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 з використанням житлового сертифіката, протягом п'яти років (*частина 17 статті 8 Закону*);

- Заява про надання компенсації є приєднанням отримувача компенсації до договору про відступлення державі/територіальній громаді права вимоги до Російської Федерації щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна, завданих внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, в обсязі отриманої компенсації, форма якого наведена в додатку 2 до Порядку. Договором про відступлення права вимоги встановлюється, що моментом переходу права вимоги від отримувача компенсації до держави/територіальної громади є факт зарахування грошових коштів на рахунок отримувача компенсації або на рахунок продавця об'єкта нерухомості (*частина 18 статті 8 Закону та пункту 12 Порядку*);

- У разі якщо ціна квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому), фінансування придбання (інвестування/фінансування їх будівництва) яких здійснюється з використанням житлового сертифіката, є нижчою за грошову суму, зазначену в житловому сертифікаті:

1) відомості про суму такої недоотриманої компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна обліковуються в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна;

2) сплата отримувачу компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна суми недоотриманої компенсації здійснюється у порядку, визначеному законом, за рахунок грошових коштів, отриманих від Російської Федерації для відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна, завданих внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (*частина 19 статті 8 Закону*)

- Право власності отримувача компенсації на знищений об'єкт нерухомого майна припиняється у зв'язку з його знищенням. Державна реєстрація припинення такого права здійснюється відповідно до закону (*частина 20 статті 8 Закону та пункту 13 Порядку*).