Методичні матеріали

щодо актуальних питань практики фіксації фактів та відшкодування збитків від пошкодження і руйнування житла та об'єктів нерухомості територіальних громад внаслідок російської збройної агресії

(станом на 25 липня 2023 року)

Здійснено в рамках проекту за підтримки
Фонду сприяння демократії Посольства США в Україні.
Погляди авторів не обов'язково збігаються
з офіційною позицією уряду США

Supported by the Democracy Commission
Small Grants Program of the U.S. Embassy to Ukraine.
The views of the authors do not necessarily reflect
the official position of the U.S. Government

ЗМІСТ

1. Опис основних тенденцій законодавства 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..... **3**

2. Алгоритм дій з фіксації зруйнованого чи пошкодженого майна..... **11**

2.1. Зразки документів..... **26**

3. Актуальні питання – відповіді експертів..... **37**

3.1. Питання пов'язані з поданням заяви про надання компенсації за пошкоджене або знищене майно та їх внесенням до Реєстру пошкодженого та знищеного майна..... **37**

3.2. Питання пов'язані з проведенням обстеження пошкоджених або знищених об'єктів..... **49**

3.3. Питання пов'язані з компенсацією за пошкоджене спільне майно багатоквартирного будинку..... **70**

3.4. Питання пов'язані з компенсацією за незначні пошкодження та вже відновлені об'єкти..... **73**

3.5. Питання пов'язані зі створенням та діяльністю Комісій з розгляду питань про надання компенсацій за пошкоджене або знищене майно та методик визначення компенсації за пошкоджене або знищене майно..... **76**

3.6. Питання пов'язані зі виплатою та використанням компенсації за пошкоджене або знищене майно..... **106**

3.7. Питання пов'язані з проблемами законодавства про компенсацію за пошкоджене або знищене майно..... **113**

1. Опис основних тенденцій законодавства 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

1.1. Основні зміни до Порядку № 381 «Про 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» внесених постановою КМУ № 565 від 30.05.2023

1) Зміна вимог до складу Комісій з розгляду питань про надання компенсацій за пошкоджене майно

Змінами від 30.05.2023 до пункту 7 Порядку № 381, Кабінет Міністрів України визначив, що до складу комісії **входять представники від уповноваженого органу та громадськості.** ***Кількість представників від громадськості не може бути меншою однієї третини загального складу комісії.***

Вимоги пункту 7 Порядку 381 зі змінами від від 30.05.2023 **щодо участі в складі Комісії представників громадськості в кількості не менше 1/3 кількісного складу такої Комісії є обов'язковими.**

Процедура висунення кандидатур від громадськості визначена в оновленій редакції пункту 7 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023.

До того ж змінено порядок обрання голови, заступника голови, секретаря Комісії, які обираються з представників уповноваженого органу на першому засіданні комісії простою більшістю голосів членів комісії шляхом голосування.

Ще однією зміною у складі Комісії є те, що до складу комісії повинен входити фахівець, який здобув вищу освіту у галузі знань «Будівництво та архітектура», крім спеціальності «Геодезія та землеустрій», або особа, що має досвід роботи у сфері будівництва.

ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ЗМІН:

1) **З 07 червня 2023 року Комісії** з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджене майно згідно з Порядком № 381 **є неповноважними до приведення їх положень та складу до вимог пункту 7 Порядку № 381** (зі змінами від 30.05.2023).

Уповноваженим органам проконтролювати тимчасового припинення діяльності Комісій (*до приведення положень та складу таких Комісій до вимог пункту 7 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023*).

Рекомендуємо Комісіям не ухвалювати рішення та не вчиняти дії, передбачені Порядком № 381.

2) Рекомендуємо уповноваженим органам (виконавчим органам сільських,

селищних, міських рад, а за їх відсутності військовим або військово-цивільним адміністраціям) найближчими днями прийняття рішення про створення Комісій відповідно до оновленого пункту 7 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), про затвердження оновлених положень про них та оголосити процедуру висунення кандидатів від громадськості до складу Комісій (строк висунення кандидатур становить 5 (п'ять) робочих днів).

Вищевказане рішення розмістити на офіційному веб-сайті уповноваженого органу (за наявності) або оприлюднити в інший спосіб (визначений в порядку оприлюднення актів уповноваженого органу).

Обґрунтуванням для рішення саме про створення Комісій (а не внесення змін до їх складу та положень про них) є строки розгляду заяв згідно з Порядком № 381.

Оскільки змінами до пункту 14 Порядку № 381 (в редакції від 30.05.2023), строк розгляду заяви не повинен перевищувати 30 календарних днів з дня її подання до моменту внесення в Реєстр пошкодженого та знищеного майна рішення про надання / відмову у наданні компенсації. ***У разі коли заява була подана до дати утворення комісії***, строк розгляду заяви відраховується від дати утворення комісії уповноваженим органом

3) Після закінчення 5 (п'яти) робочих днів з дня опублікування вищевказаного рішення, уповноваженому органу ухвалити рішення про затвердження кількісного та персонального складу Комісії.

4) В рішенні про створення Комісії передбачити правонаступництво дій та рішень Комісії, що діяла до 07 червня 2023, для оновленої Комісії.

У випадку ухвалення рішень про надання/відмову у наданні компенсації за Порядком № 381 та затвердження його уповноваженим органом до 07 червня 2023 року — таке рішення є чинним, а розгляд заяви повторно не здійснюється;

У випадку не ухвалення рішення про надання/відмову у наданні компенсації за Порядком № 381 та не затвердження його уповноваженим органом до 07 червня 2023 року — розгляд заяви розпочинається спочатку (заново);

<u>2) Можливість подання заяви про надання компенсації за Порядком № 381 через ЦНАПи, органи соціального захисту та нотаріусів.</u>

Змінами від 30.05.2023 до Порядку № 381, Кабінет Міністрів України додав пункт 13-1 до Порядку № 381, ***яким визначив можливість подання інформаційного повідомлення та заяви про надання компенсації через ЦНАПи, органи соціального захисту та нотаріусів.***

ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ЗМІН:

1) ***Оскільки зміни не мають зворотної дії в часі, заяви подані в паперовій до 07 червня 2023 року розгляду не підлягають.***

Заявникам, які подавали такі заяви, рекомендувати подати їх повторно з 07 червня 2023 року через ЦНАПи, органи соціального захисту або нотаріусів.

2) Заявникам, які не мають можливості подати заяви з використанням мобільного застосунку Дія, рекомендувати подати заяви через ЦНАПи, органи соціального захисту або нотаріусів.

<u>3) Зміна умов надання компенсації за Порядком № 381 та введення додаткового етапу.</u>

Однією з умов про надання компенсації за Порядком № 381 було те, що на пошкодженому об'єкті не проведено ремонтні роботи (абзац 5 пункту 6 Порядку № 381).

Змінами від 30.05.2023 до Порядку № 381, абзац п'ятий пункту 6 у було викладено у новій редакції, а саме: ***компенсація повинна бути використана лише на ремонтні роботи, які не були проведені на дату складення чек-листа, крім випадків проведення протиаварійних робіт чи невідкладних консерваційних робіт.***

З вищенаведених змін вбачається, ***що тепер не є відмовою у наданні компенсації за Порядком № 381 факт виконання відновлювальних робіт*** (як за власний кошт, так і за кошти з інших незаборонених джерел (гуманітарна допомога тощо). ***При цьому сама компенсація надається лише на ті пошкодження, відновлювальні роботи щодо яких не проведені на момент складання чек-листа згідно з Додатком № 2 до Порядку № 381 (крім випадків проведення на об'єкті невідкладних чи консерваційних робіт).***

Змінивши умови надання компенсації, Кабінет Міністрів України змінами від 30.05.2023 доповнив послідовність розрахунку компенсації новим етапом, а саме, окрім проведення обстеження (комісійного чи технічного) з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження **Комісія проводить огляд** (див. абзац 2 пункту 10 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023)

Враховуючи мету огляду можна розглядати такі дві ситуації:

- у випадку якщо проведення обстеження (комісійного чи технічного) було здійснено до подання та розгляду заяви про надання компенсації, то проведення огляду є обов'язковим;
- у випадку якщо проведення обстеження (комісійного чи технічного) не було здійснено до подання та розгляду заяви про надання компенсації, а проводиться Комісією під час розгляду такої заяви, огляд не проводиться.

ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ЗМІН:

1) ***Оскільки зміни поліпшують становище осіб, то згідно з статтею 58 Конституції мають зворотню дію в часі, тому заяви (подані до 07 червня 2023 року) щодо об'єктів на яких проведені відновлювальні роботи підлягають розгляду за Порядком № 381.***

2) З метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження Комісія проводить огляд:

- у випадку якщо проведення обстеження (комісійного чи технічного) було здійснено до подання та розгляду заяви про надання компенсації, то проведення огляду є обов'язковим;
- у випадку якщо проведення обстеження (комісійного чи технічного) не було здійснено до подання та розгляду заяви про надання компенсації, а проводиться Комісією під час розгляду такої заяви, огляд не проводиться.

4) Зміна порядку проведення перевірки заяви та доданих до неї документів.

Змінами до Порядку № 381 від 30.05.2023, пункт 11 Порядку № 381 було доповнено новим абзацом 8 наступного змісту : "*Комісія проводить перевірку інформації, наданої в заяві та доданих до неї документах, зокрема з урахуванням рекомендацій Мінфіну, наданих за результатами верифікації такої інформації щодо її відповідності вимогам законодавства, що впливає на визначення права на отримання та розмір компенсації заявника, відповідно до Закону України "Про верифікацію та моніторинг державних виплат"*".

Аналіз абзацу 8 пункту 11 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) дозволяє припускати, що на компенсацію за пошкоджене майно згідно з Порядком № 381 поширюватиметься процедура верифікації та моніторингу державних виплат, визначена однойменним законом.

В такому випадку Мінфін повинен здійснити верифікацію щодо кожної поданої заяви на предмет достовірності інформації, поданої заявниками, що впливає на визначення права на отримання та розмір компенсації за Порядком № 381 та надати відповідні рекомендації (повідомлення про результат верифікації).

При цьому зі змін до Порядку № 381 від 30.05.2023, а саме до пункту 11, ***не зрозуміло у який спосіб буде проводитися відповідна верифікації заяви про надання компенсації за пошкоджене майно*** (зокрема чи поширюється на верифікацію компенсації за пошкоджене майно загальний порядок верифікації та моніторингу державних виплат, затверджений постановою Кабміну № 136 від 18 лютого 2016 року[1]) ***та яким чином Комісії повинні враховувати відповідні рекомендації Мінфіну.***

ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ЗМІН:

1) До врегулювання питання врахування відповідних рекомендацій Мінфіну під час перевірки заяви та доданих до неї документів не ухвалити рішень про надання/відмову у наданні компенсації.

5) Зміна процедури затвердження рішення Комісій про надання/відмову у наданні компенсації та введення механізму оскарження

Процедура такого затвердження була деталізована змінами до Порядку № 381 від 30.05.2023, зокрема відповідно до пункту 12 Порядку № 381:

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.

При цьому змінами до Порядку № 381 не визначено підстави для надіслання заяви на повторний розгляд Комісії. ***Тому відповідні норми повинні стати предметом регулювання положення про відповідну Комісію.***

Додатково, змінами від 30.05.2023 Порядок № 381 було доповнено пунктом 25, який визначає процедуру оскарження.

[1] https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/136-2016-%D0%BF#n10

ПРАВОВІ НАСЛІДКИ ЗМІН:

1) Під час приведення положень про Комісії до змін від 30.05.2023 рекомендуємо врегулювати:

- питання надіслання заяви на повторний розгляд Комісії та підстави такого надіслання;
- окремі процедурні моменти оскарження рішень Комісії (з урахуванням обов'язкових норм пункту 25 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023).

6) Введення обмежень на використання компенсації

Змінами від 30.05.2023 було внесено зміни до абзацу 6 пункту 6 Порядку № 381, а саме в чинній редакції визначено, що ***отримувач компенсації протягом дванадцяти місяців з дня отримання компенсації повинен її використати на заходи, передбачені абзацом першим цього пункту, відповідно до чек-листа***. *Товари будівельної продукції, придбані за рахунок компенсації, повинні бути використані виключно для проведення ремонтних робіт на пошкодженому об'єкті та не можуть бути продані, подаровані або іншим чином відчужені.*

На відміну від попередньої редакції вищезазначеного пункту, тепер компенсація може використана лише на заходи визначені чек-листом. До того ж залишки чи не використана будівельна продукція не можуть бути продані, подаровані або іншим чином відчужені.

Окремо наголошуємо, що тепер введені обмеження на використання компенсації для придбання азбестовмістної будівельної продукції (шифер тощо).

При виконанні робіт отримувач компенсації повинен виконувати заходи щодо мінімізації негативного впливу на здоров'я людей та навколишнє природне середовище під час виконання робіт з відновлення експлуатаційної придатності об'єкта, перелік яких наведено у додатку 3.

1.2. Ухвалення Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затвердженого постановою КМУ № 600 від 30.05.2023

Внаслідок ухвалення Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна (далі - Порядку № 600), було розблоковано можливість розгляду питань про надання компенсації за знищене майно та забезпечено реалізацію положень Закону № 2923-IX.

1) Строки розгляду заяв про надання компенсації за знищене майно

Постановою № 600 від 30.05.2023, окрім затвердження Порядку надання компенсації за знищене майно, було визначено, що заяви про надання компенсацій за знищене майно подаються в електронній формі через Портал Дія з 15 липня 2023 та рекомендовано провести розгляд таких заяв з 15 серпня 2023 року (див. пункти 2,3 Постанови).

Необхідно враховувати те, що подання заяв гарантоване Законом № 2923-IX і здійснюється безпосередньо на підставі його положень, а тому можливість подання таких заяв повинна була бути забезпечена (створена) з моменту набрання ним чинності (22 травня 2023 року), оскільки відповідно до підпункту 1 пункту 3 статті 15 Закону № 2923-IX, до заяв про надання компенсації ***прирівнюються інформаційні повідомлення*** про знищення об'єктів нерухомого майна подані громадянами України до Реєстру пошкодженого та знищеного майна, до набрання чинності Законом № 2923-IX.

Підпунктом 2 пункту 3 статті 15 Закону № 2923-IX визначено, що громадяни які подали такі інформаційні повідомлення повинні подати у порядку, визначеному частиною другою статті 4 цього Закону, додаткові відомості, передбачені частиною шостою статті 4 цього Закону, та документи, визначені частиною сьомою статті 4 цього Закону.

При цьому ні Законом № 2923-IX, ні Порядком № 600 не визначено процедуру подання додаткових документів, ні форму подання таких документів, ні правову природу такого подання (тобто чи означає це подання нової заяви) Окремо слід звернути увагу на неврегульованість питань *черговості розгляду заяв* та надання компенсації у випадку подання додаткових документів.

Як наслідок виникає ситуація за якої заява про надання компенсації за знищене майно нібито подана, але розглянути її неможливо (не визначеними в цій ситуації є і питання строків розгляду таких заяв — чи потрібно Комісіям зупиняти розгляд таких заяв, чи потрібно Комісіям повідомляти заявників про потребу подання додаткових відомостей тощо).

До того ж залишились нереалізованими способи інформування громадян про необхідність подання додаткових відомостей та документів, що призводить до блокування розгляду таких заяв (інформаційних повідомлень).

РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ КОМІСІЙ ТА УПОВНОВАЖЕНИХ ОРГАНІВ:

- Забезпечити якомога швидке створення Комісій 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, затвердження їх кількісного та персонального складу з урахуванням вимог Примірного положення про такі комісії (затвердженого Постановою № 516 від 19.05.2023);

- Комісіям з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна визначити уповноважених членів таких Комісій, яким доручити аналіз інформаційних повідомлень РПЗМ щодо знищеного майна розташованого в межах територіальних громад, на території яких діють такі Комісії.

- За результатами вищевказаного аналізу, повідомити заявників про необхідність подання додаткових відомостей, визначених відповідно до частини шостої статті 4 цього Закону, та документів, визначених частиною сьомою статті 4 цього Закону.

* *Примітка.* Щодо інформаційних повідомлень щодо знищеного майна, поданих з використанням Порталу Дія (його мобільного додатку), слід дочекатись реалізації технічної можливості подання додаткових відомостей та/або документів.

2) Визначення вимог до договору про відступлення державі/територіальній громаді права вимоги до Російської Федерації щодо відшкодування збитків за знищений об’єкт

Відповідно до пункту 12 Порядку № 624, *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.

3) Визначення формули розрахунку розміру компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна

Відповідно до пункту 16 Порядку № 600 від 30.05.2023, *Розмір компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна, визначатиметься в залежності від виду знищеного майна:*

1) для зруйнованих квартир, інших житлових приміщень в будівлі:

$$\mathbf{В_і = В_{ср} \times К_р \times К_{кімн} \times К_{рік} \times S_{зн} \geq В_{іпов}},$$

де $В_і$ - розмір компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна (квартири), гривень;

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

$К_р$ - 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 від 30.05.2023;

$К_{кімн}$ - 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 від 30.05.2023;

$К_{рік}$ - 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 від 30.05.2023;

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

2) для будинку, будинку садибного типу, садового або дачного будинку:

$$\mathbf{В_і = В_{ср} \times К_р \times S_{зн} \geq В_{іпов}},$$

де $В_і$ - розмір компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна (індивідуальний житловий будинок), гривень;

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

$К_р$ - 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 від 30.05.2023.

При цьому розмір компенсації як для квартир, так і для індивідуальних житлових будинків не може бути меншим ніж вартість спорудження житла відповідної площі, розрахованої за показником опосередкованої вартості у регіонах України відповідно до місцезнаходження такого майна ($В_{іпов}$).

Чинні (станом на 20 липня 2023 року) показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України розраховані станом на 01 квітня 2023 року та

затверджені Наказом Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 17 травня 2023 року № 408 https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0408938-23#Text

4) Додаткова підстава для зупинення розгляду заяви про надання компенсації за знищене майно

Відповідно до абзацу 2 пункту 15 Порядку № 600, Комісія має право зупинити розгляд заяви щодо знищених об'єктів нерухомого майна, якщо проведення обстеження об'єкта є неможливим з міркувань безпеки.

5) Визначення порядку реалізації житлового сертифікату

Відповідно до пунктів 42,43 Порядку № 600, 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). У зверненні про фінансування придбання житла зазначаються такі відомості:

- відомості щодо житла, яке отримувач компенсації має намір придбати з використанням житлового сертифіката (адреса, площа, кількість кімнат);
- попередньо узгоджена з власником/замовником будівництва ціна такого житла;
- відомості щодо житлового сертифіката (номер та дата, сума компенсації);
- інформація щодо засобів зв'язку з отримувачем компенсації (номер телефону, поштова адреса, електронна адреса).

За приписами пункту 46 Порядку № 600, виконавець програми (АТ "Укрпошта") 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.

Згідно з пунктом 51 Порядку № 600, Відмова/погодження у фінансуванні придбання житла та поновлення/зупинення розгляду звернення про фінансування придбання житла формуються автоматично з використанням Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Підтвердження 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 спливу строку, визначеного в абзаці першому цього пункту, у разі, коли отримувач компенсації не здійснив подальших дій, відповідно до вимог цього Порядку вважається, що звернення про фінансування придбання житла відкликано (пункт 52 Порядку № 600).

Затверджено
Штабом з процесуальної діяльності у сфері відшкодування збитків завданих територіальним громадам при Координаційному центрі УАРОР з питань територіальної оборони

Погоджено
Всеукраїнською громадською організацією «Союз експертів України»

2022

Ваші дії для підтвердження права власності на майно

Якщо у населеному пункті, де Ви проживаєте, розпочались бойові дії чи завдано ракетного чи артилерійського обстрілу, що спричинило руйнування/ пошкодження майна, перш за все, за можливості, Вам слід подбати про збереження документів, які засвідчують право власності на це майно (Для прикладу: договір купівлі-продажу, свідоцтво про право власності на нерухомість, договір дарування, свідоцтво про право на спадщину), майно, речі, цінні предмети, які знаходяться в будинку.

При можливості, зробіть декілька примірників копій, які доцільно зберігати в різних місцях) та сканкопії (на різних пристроях та у хмарних сховищах).

Це мінімізує ризик їх втрати.

У випадку втрати або псування документа про право власності на майно слід звернутися із письмовою заявою до органу місцевого самоврядування чи нотаріуса для отримання дублікату.

При відсутності такої можливості (давності укладення правочину) Ви маєте право звернутися до суду для визнання права власності на майно, яке не визнається чи оспорюється.

Здійснити виклик Державної служби з надзвичайних ситуацій (зателефонувати за номером «101»)

крок перший

Фіксацію фактів руйнування/пошкодження об'єктів нерухомого майна бажано здійснювати у максимально короткий час після вчинення акту агресії рф, що спричинив його руйнацію/пошкодження з урахуванням безпекової ситуації.

Якщо сталася пожежа або інша аварійна ситуація, до ліквідації наслідків залучаються працівники Державної служби з надзвичайних ситуацій для розмінування, усунення наслідків та складання акту про пожежу та акту пошкодження або руйнування майна із зазначенням причини такого руйнування.

До такого акту вносяться відомості, зокрема, про дату, час, місце, опис знищеного та пошкодженого майна, прямі та побічні збитки, причину тощо. Обов'язково необхідно отримати копії актів (форма Акту про пожежу Додаток 1, Акт пошкодження або руйнування майна Додаток 2).

Здійснити виклик представників сільської/селищної/міської ради, у разі їх відсутності військово-цивільної адміністрації (потрібно звернутися з заявою до старости/голови чи іншої посадової особи сільської /селищної/міської ради, у разі їх відсутності військово-цивільної адміністрації)

крок другий

Додатково (за можливістю) необхідно звернутись з заявою щодо складення акту обстеження житла до представників сільської/ селищної/міської ради, у разі їх відсутності військово-цивільної адміністрації (зразкова форма заяви Додаток 3).

Здійснити виклик поліції (зателефонувати за номером «102»)

крок третій

Також слід викликати поліцію для складення протоколу та фіксації в ньому руйнувань/пошкоджень майна з метою подальшого внесення відомостей до Єдиного реєстру досудових розслідувань.

Здійснити виклик уповноваженої особи Державної екологічної інспекції України (звернутись на гарячу лінію Оперативного штабу Державної екологічної інспекції України за номером +38 096 756 83 66 або на e-mail: eco@shtab.gov.ua)

крок четвертий

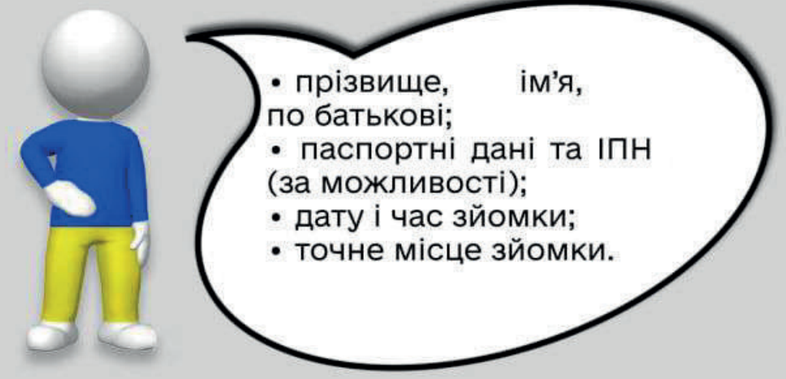
Якщо унаслідок надзвичайної ситуації та/або збройної агресії були завдані збитки землі та ґрунтам (результат ракетного удару, розірвані та нерозірвані залишки боєприпасів, перекопування землі для зведення фортифікаційних споруд, залишки знищеної військової техніки, ознаки наявності хімічного забруднення внаслідок використання фосфорних боєприпасів), Вам необхідно викликати уповноважену особу Державної екологічної інспекції України, щоб зафіксувати завдану шкоду шляхом проведення розрахунків, з подальшим поданням запиту на отримання інформації (зразкова форма заяви Додаток 4).

Самостійна фото/відеофіксація руйнування чи пошкодження

крок п'ятий

Рекомендуємо обов'язково здійснити самостійне складення акту руйнування чи пошкодження майна. При можливості залучіть сусідів, і використовуючи наявний мобільний телефон, фото- відеокамеру проведіть фото- та відеофіксацію руйнування чи пошкодження майна (зразкова форма такого акту Додаток 5).

Зробіть відеофіксацію руйнувань та майна, що знаходилось в будинку. Перед тим, як здійснювати самостійну фіксацію, ввімкніть відеозапис на пристрої (телефоні, фото- чи відеокамері) покажіть своє обличчя та чітко назвіть:



увімкніть геолокацію, якщо знімаєте на мобільний телефон, але не розповсюджувати відео в соціальних мережах та месенджерах (це лише для Вас та для подання до уповноважених органів, суду). Геолокація дозволить в майбутньому об'єктивно перевірити та підтвердити місце зйомки;

зафіксуйте найменування пристрою, за допомогою якого здійснюється фіксація подій, та його серійний номер (у тому числі IMEI)

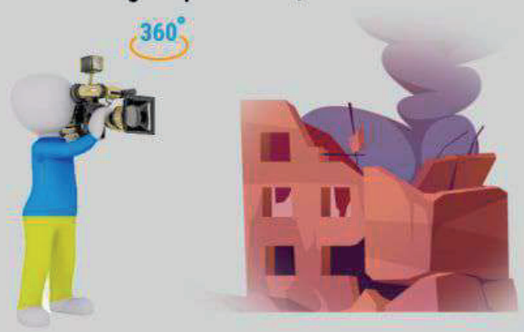
Самостійна фото/відеофіксація руйнування чи пошкодження

крок п'ятий

Розпочинати відео зйомку потрібно з кругової панорами (обернутися з камерою стоячи на одному місці навколо 360°).

Докладно зніміть на відео всі пошкодження зовні і всередині майна, його інші частини та цінні предмети, за необхідності – окремі предмети і деталі сфотографувати великим планом. Якщо на території є забруднена/ засмічена або пошкоджена земельна ділянка – зніміть її окремо. Для встановлення дійсного розміру об'єкта можна скористатися лінійкою. Якість відео - максимальна. Не виключено, що в майбутньому за цими відео доведеться проводити експертизу розміру збитків.

В ході проведення зйомки руйнування/пошкодження, докладно і детально опишіть словами стан майна і характер пошкоджень та руйнування майна: яке пошкодження, в якому приміщенні або частині будинку.



Збережіть готове відео на декількох пристроях та у хмарних сховищах. Це мінімізує ризик втрати цього доказу.

Самостійна фото/відеофіксація руйнування чи пошкодження

крок п'ятий

Окрім відеофіксації потрібно зробити фотофіксацію руйнування/пошкодження майна:

за правилами орієнтовної фотозйомки знімайте так, щоб можна було ідентифікувати місце події (на фотознімку повинно бути відображено розташований нерухомий об'єкт);

перевірте правильність налаштування дати та часу в камері (щоб відповідали дійсним).

Докладно зніміть на фото всі пошкодження (загальне фото з прив'язкою до оточуючої місцевості, детальні фото окремих об'єктів, фото пошкоджень зблизька). Чим більше фото - тим краще. Не виключено, що в майбутньому доведеться за цими фото проводити експертизу розміру збитків.

При можливості надайте для порівняння відео та фотографії «до» та «після» подій пошкодження/ руйнування майна.

Збережіть готові фото на декількох пристроях та у хмарних сховищах. Це мінімізує ризик втрати цього доказу.

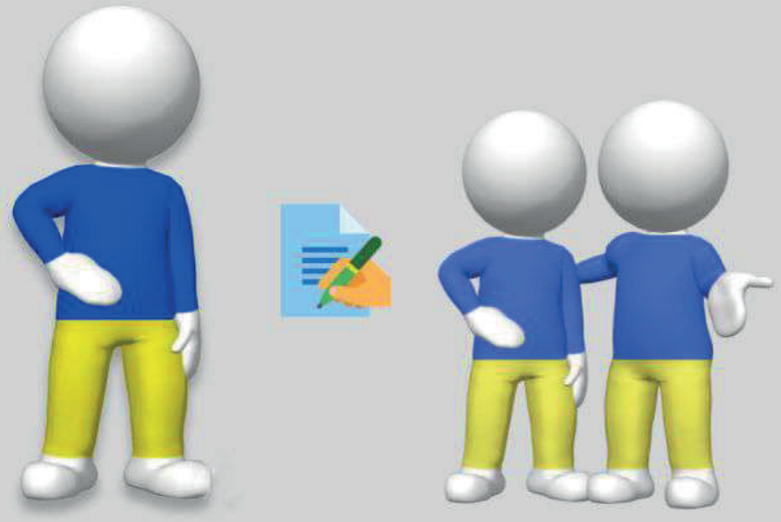
Складання письмових пояснень свідків

крок шостий

Складіть письмові пояснення свідків обстрілу (детальні свідчення сусідів, родичів, друзів, із описом обставини пошкодження житла, характеру пошкоджень, майна, яке знаходилось в будинку).

Пояснення складаються у довільній формі, однак обов'язково повинні містити інформацію про дату, час та місце його складення, паспортні дані, місце проживання та контактну інформацію осіб, що підписують такий документ.

Свідки подій також можуть мати фото- та відеозаписи. Копії цих файлів можуть додатково підтверджувати деталі події.

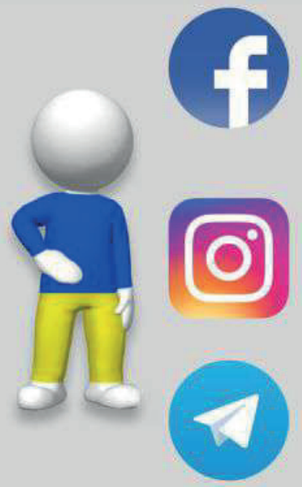


Збирання опублікованих матеріалів в ЗМІ

крок сьомий

Якщо засоби масової інформації, Інтернет-видання, телеграм канали висвітлювали обставини щодо руйнування або пошкодження Вашого майна, слід зберегти такі публікації, зробити скріншоти тощо.

Такі матеріали стануть додатковим аргументом на підтвердження факту руйнування/пошкодження майна.



Збирання чеків на пошкоджене чи знищене майно

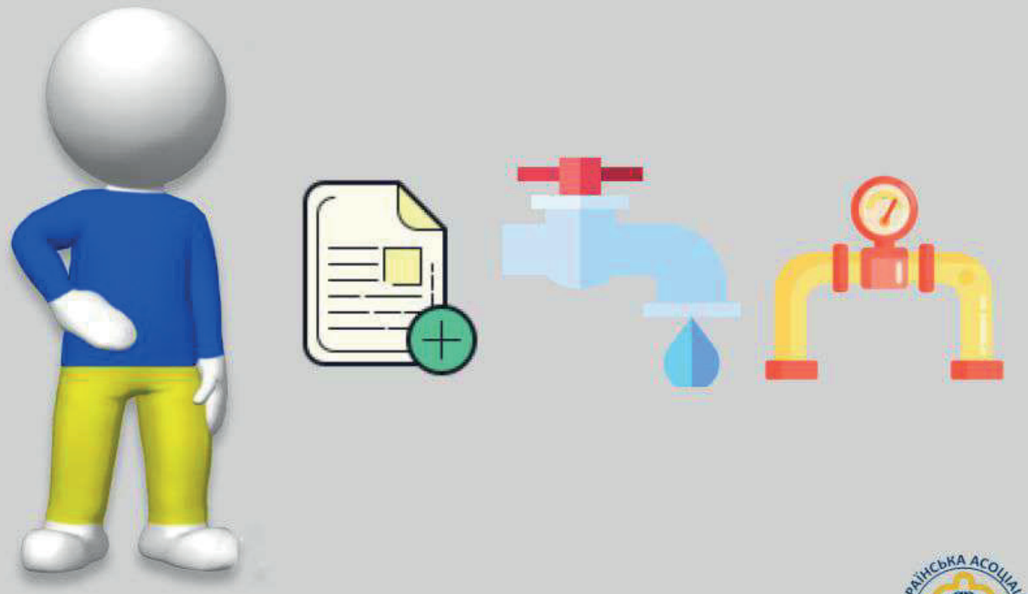
крок восьмий

Також Вам необхідно зібрати за наявності будь-які чеки (квитанції, фактури), які підтверджують вартість придбання пошкодженого чи знищеного майна, яке знаходилося у Вашому помешканні, та зробити фото пошкодженого чи зруйнованого майна. Також, за можливості, додати зроблені фото майна до моменту його пошкодження чи руйнування, це допоможе Вам доказати його приналежність.

Надання інформації про підключення комунальних послуг

крок дев'ятий

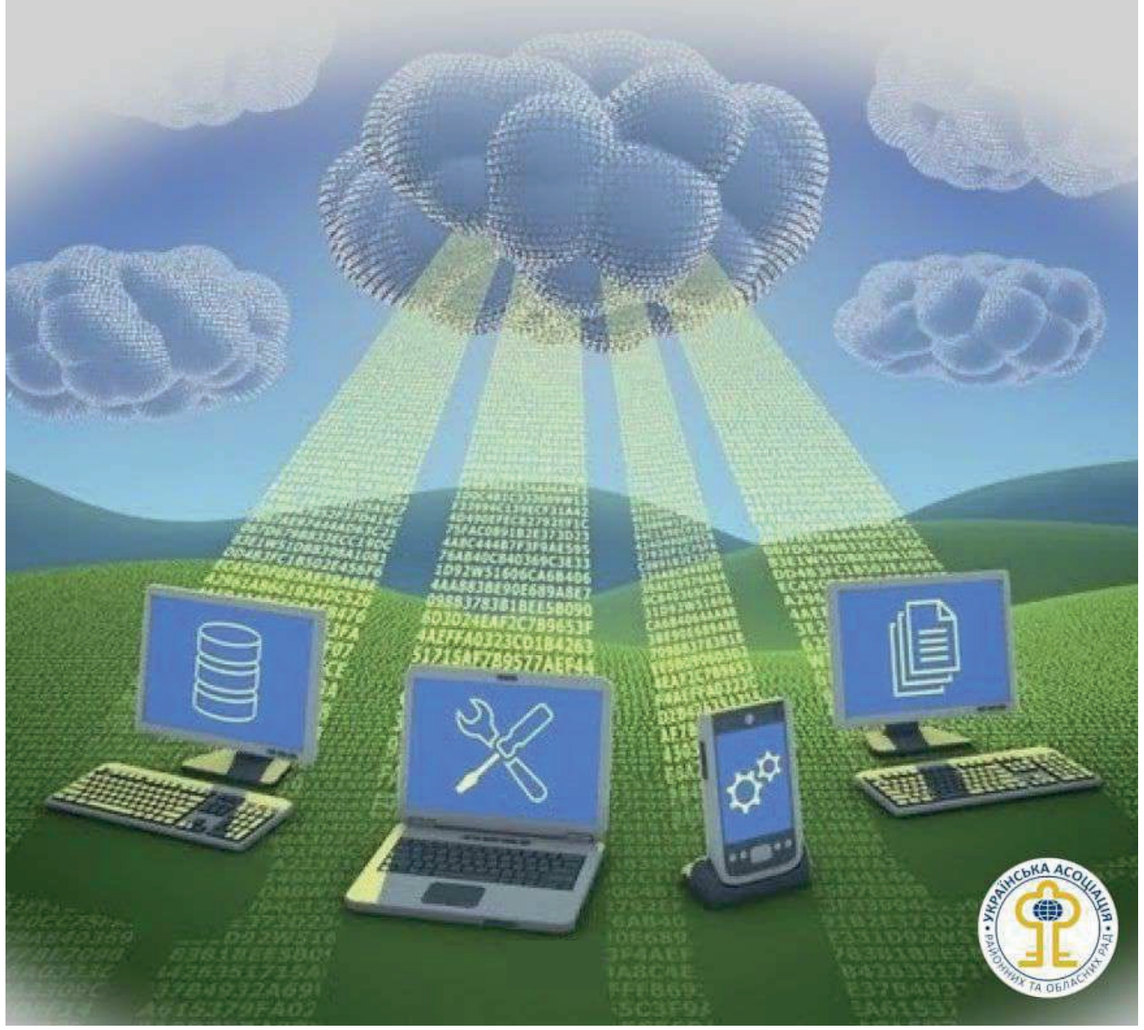
До акту необхідно додати інформацію про підключення комунальних послуг (газопостачання, електропостачання, водопостачання, водовідведення, теплопостачання), за можливістю надати документи (паспорти на лічильники та/або свідоцтво про повірку для власників лічильників опалення – акт технічної можливості на встановлення вузла розподільного обліку теплової енергії, паспорт на встановлений лічильник опалення та акт введення лічильника в експлуатацію, проектно-технічну документацію на індивідуальне опалення (якщо воно є), акти опломбування всіх лічильників).



Збереження зібраних документів

крок десятий

Складені акти, письмові пояснення свідків, відскануйте та розмістіть скани на декількох пристроях та у хмарних сховищах. Надішліть відсканові матеріали на адреси електронної пошти декількох найближчих людей, аби файли збереглися і на поштових серверах.



Звернення до поліції з заявою про відкриття кримінального провадження

крок одинадцятий

Зверніться з заявою про відкриття кримінального провадження за фактом руйнування чи пошкодження майна. До заяви необхідно додати складені акти, пояснення свідків, фото- та відеофіксацію.

Якщо поліція зафіксувала факт пошкодження/руйнування, Ви можете отримати витяг з Єдиного реєстру досудових розслідувань.

Подання заявок до створених онлайн-ресурсів

Єдиний портал державних послуг Дія. Створений державою застосунок надає можливість для подання інформації про пошкодження або знищення майна внаслідок військової агресії російської федерації.

Для фіксації пошкоджень працює сайт, розроблений та запроваджений офісом Генерального прокурора України - www.warcrimes.gov.ua. Інтерфейс простий та доступний у користуванні.

Електронна версія доступна на сайті:

uaror.org.ua

+380 99 737 75 72

shtab.uaror@gmail.com

04053, Україна, м. Київ,
вул. Січових Стрільців, 73
(поверх 10)

2.1. ЗРАЗКИ ДОКУМЕНТІВ.

Додаток 1

АКТ ПРО ПОЖЕЖУ

____ _____ 20__ р.

Комісія у складі _____
(прізвище, ім'я, по батькові представника територіального органу ДСНС,

_____
адміністрації об'єкта (власника), потерпілих, інших осіб)

_____
склала цей акт про пожежу, що виникла ___ _____ 20___ року о _____ год. _____ хв. (час орієнтовний або точний (необхідне підкреслити))
на об'єкті _____
(найменування об'єкта)

_____
Адреса _____
Власник (орендар) _____
(найменування власника (орендаря))
Місце виникнення пожежі _____

_____
Пожежу виявлено ____ _____ 20___ року о _____ год. _____ хв.

_____
(ким виявлено пожежу)
Повідомлення про пожежу надійшло ___ _____ 20__ року о __ год. ___ хв. до пожежно-рятувальних підрозділів від _____

_____
(прізвище, ім'я, по батькові заявника, місце проживання, засоби зв'язку)

_____
Сили та засоби, що залучалися до гасіння пожежі _____

_____

_____
Керівник гасіння пожежі _____
(прізвище, ім'я, по батькові, посада)

_____
Пожежу ліквідовано о _____ год. ____ хв. ____ _____ 20__ року.

Пожежею знищено _____
(детально описати, що знищено)

_____
Пожежею пошкоджено _____
(детально описати, що пошкоджено)

_____

_____
Прямі збитки від пожежі (встановлені чи орієнтовні) _____
_____ грн
Побічні збитки від пожежі (встановлені чи орієнтовні) _____
_____ грн
Виявлено загиблих на місці пожежі _____ осіб, у тому числі дітей _____

_____

_____

_____
(прізвища, імена, по батькові, вік загиблих)

Травмовано внаслідок пожежі _____
(прізвища, імена, по батькові, вік травмованих)

_____
Причина пожежі (встановлена чи ймовірна) _____ _____

_____
При гасінні пожежі врятовано_____ осіб, тварин - _____ голів, автотракторної та іншої техніки - _____ од., зернових та технічних культур - _____ т/га, матеріальних цінностей на суму - _____тис. грн (встановлена чи орієнтовна)_____

_____
(описати, що врятовано)

_____

Члени комісії:

_____ _____
(підпис) (ініціали, прізвище)

_____ _____
(підпис) (ініціали, прізвище)

_____ _____
(підпис) (ініціали, прізвище)

Зауваження членів комісії (за наявності)_____

_____

_____

Примірник акта про пожежу отримав:
представник Національної поліції

_____ _____
(прізвище, ім'я, по батькові, посада) (підпис)

Інші особи:

_____ _____
(прізвище, ім'я, по батькові, посада) (підпис)

____ _____ 20__ року

_____ _____
(прізвище, ім'я, по батькові, посада) (підпис)

____ _____ 20___ року

Додаток 2

АКТ
обстеження житла, зруйнованого (пошкодженого) внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації, № _____

_____ ___ _____ 20__ р.
(назва адміністративно-територіальної одиниці)

1. Інформація про заявника:
1) прізвище, ім'я, по батькові заявника
_____;
2) серія, номер паспорта заявника, коли і ким виданий, або документа, що посвідчує особу чи її спеціальний статус _____
_____;
3) дата подання заяви про проведення обстеження
_____.
2. Інформація про об'єкт зруйнованого (пошкодженого) житла:
1) тип зруйнованого (пошкодженого) житла
_____;
(житловий будинок, квартира)
2) повна адреса зруйнованого (пошкодженого) житла
_____;
3) загальна площа зруйнованого (пошкодженого) житла
_____;
4) правовий режим права власності
_____;
(приватна власність,спільна часткова власність, спільна сумісна власність)
5) інформація про власника (співвласників)
_____
(прізвище, ім'я, по батькові, поштова адреса, контактний телефон, розмір частки, інша важлива інформація зазначається щодо всіх власників (співласників)
3. Інформація про обстеження об'єкта зруйнованого (пошкодженого) житла:
1) про склад комісії з обстеження житла, зруйнованого внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації, що здійснювала обстеження зруйнованого (пошкодженого житла):
голова комісії
_____
(прізвище, ім'я, по батькові, місце роботи, посада)
_____
заступник голови комісії
_____
(прізвище, ім'я, по батькові, місце роботи, посада)
члени комісії:
_____
(прізвище, ім'я, по батькові, місце роботи, посада)
_____
2) повноваження комісії з обстеження
_____
(дата, номер та повна назва рішення/розпорядження про утворення комісії з обстеження та затвердження її складу)
_____

3) присутність заявника під час обстеження
_____
(зазначити інформацію про присутність заявника під час обстеження, а також у разі присутності законного представника або представника за довіреністю: прізвище, ім'я та по батькові представника та
_____.
реквізити документа, що посвідчуть право представляти інтереси заявника)
4. Висновки щодо об'єкта зруйнованого (пошкодженого) житла:
1) орієнтовна дата руйнації (пошкодження) житла
_____;
2) причини руйнації (пошкодження) житла
_____
_____
3) інформація про відновлення житла
_____
(зазначається лише у випадку, якщо житло заявника є повністю або частково відбудованим після руйнації)
_____;
4) інформація про наявні на дату обстеження пошкодження:

фундамент _____
_____
стіни _____
_____
дах/покрівля _____
_____
підлога _____
_____
вікна, двері, _____
внутрішнє _____
оздоблення
комунікації _____
_____
інші _____
пошкодження _____;

5) кількість поверхів об'єкта зруйнованого (пошкодженого) житла _____;
6) інформація про наявність господарських будівель та споруд на території земельної ділянки, де розташоване житло
_____
(наявність/відсутність будівель/споруд на земельній ділянці)
7) кадастровий номер земельної ділянки (у разі присвоєння)
_____;
8) у житлових будинках (квартирах) зареєстровані (прізвище, ім'я та по батькові, рік народження, у тому числі неповнолітніх дітей)
_____
_____
_____
9) інформація про документи або матеріали, які були враховані комісією з обстеження під час обстеження житла та додаються до акта обстеження
_____
_____
(назва та реквізити документів, опис матеріалів, в тому числі фото і відео житла, або інформація про відсутність таких документів та матеріалів)
_____
_____

10) висновок комісії з обстеження

_____
_____
_____
_____
_____
_____

(житло зруйноване або пошкоджене, або було зруйноване, але на дату обстеження є повністю відбудованим, або було зруйноване, але на дату обстеження є частково відбудованим)

5. Окрема думка заявника (представника заявника) щодо висновку комісії з обстеження та стану зруйнованого (пошкодженого) житла:

_____
_____
_____
_____
_____

6. Види допомоги, яка надавалася

_____
_____
_____
_____

Голова комісії _____ _____
(підпис) (ініціали та прізвище)

Заступник голови _____ _____
(підпис) (ініціали та прізвище)

Члени комісії: _____ _____
(підпис) (ініціали та прізвище)

_____ _____
(підпис) (ініціали та прізвище)

_____ _____
(підпис) (ініціали та прізвище)

Заявник (представник заявника) (у разі участі в обстеженні) _____ _____
(підпис) (ініціали та прізвище)

Додаток 3

_____
(найменування органу, до якого подається заява)

_____
(прізвище, ім’я та по батькові заявника)

_____
(адреса місця реєстрації)

_____
(адреса місця фактичного проживання/перебування)

_____
(серія, номер паспорта, коли і ким виданий, або документа, що посвідчує особу чи її спеціальний статус)

_____
(контактний номер телефону)

ЗАЯВА
про проведення обстеження житла, зруйнованого внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації, та виплату грошової компенсації

Прошу провести обстеження житла, зруйнованого внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації, та виплатити мені грошову компенсацію, відповідно до Порядку надання та визначення розміру грошової допомоги постраждалим від надзвичайних ситуацій та розміру грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 2013 р. № 947 (Офіційний вісник України, 2014 р., № 3, ст. 66; 2020 р., № 73, ст. 2304).

Із зазначеною метою надаю таку інформацію:
тип зруйнованого житла:

_____;
(житловий будинок, квартира)

повна адреса зруйнованого житла

_____;

правовий режим права власності

_____;
(приватна власність, спільна часткова власність, спільна сумісна власність)

розмір частки

_____;
(зазначається лише у випадку спільної часткової власності)

інформація про співвласників

_____
_____
(прізвище, ім’я, по батькові, поштова адреса,
_____

контактний телефон, розмір частки, інша важлива інформація - зазначається лише у випадку

_____;

спільної часткової власності або спільної сумісної власності)

документ, що підтверджує право власності на житло або реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна

_____

(назва документа,

_____

найменування уповноваженого органу, що видав документ,

_____

дата та номер запису або реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна)

_____

_____;

інформація щодо обставин руйнації житла

_____

_____

_____

(орієнтовна дата руйнації, інформація про проведені раніше обстеження житла та отримані внаслідок таких обстежень документи)

_____;

інформація щодо обставин відновлення житла

_____

(інформація про період відновлення житла та джерела фінансування такого відновлення (власні кошти, кошти інши осіб (зазначити яких), гуманітарна допомога, кошти державного або місцевого бюджетів, кошти суб'єктів господарювання) — зазначається лише у випадку, якщо житло заявника є повністю або частково відбудованим після руйнації)

_____;

інформація про судові рішення щодо компенсації (відшкодування шкоди) за зруйноване житло

_____

(назва суду, номер справи, дата прийняття рішення,

_____

сума позову та інформація про задоволення або відмову в задоволенні позовних вимог

_____

або інформація про відсутність таких судових рішень)

_____;

інформація про отримання на виконання рішення суду компенсації (відшкодування шкоди) за зруйноване житло

_____

(назва суду, номер справи,

_____

дата прийняття рішення, номер виконавчого провадження, сума отриманих коштів,

_____;

дата отримання коштів або інформація про відсутність таких випадків)

інформація про здійснення щодо постраждалого заходів соціального захисту шляхом забезпечення житлом за зруйноване житло _____

_____

(вид заходів (будівництво або закупівля житла), найменування уповноваженого органу,

_____

що прийняв рішення про здійнення таких заходів, дата і номер рішення або

_____;

інформація про відсутність таких заходів)

інформація про відновлення того ж самого зруйнованого житла за рахунок коштів державного або місцевого бюджету або за кошти суб'єктів господарювання

_____

(тип відновлення (повне або часткове), найменування уповноваженого органу, що прийняв рішення про фінансування такого відновлення, дата та номер рішення або

_____

інформація про відсутність таких випадків — зазначається лише у випадку, якщо житло

_____;

заявника є повністю або частково відбудованим після руйнації)

інша важлива інформація _____

(будь-яка інша важлива інформація, яка може

_____

вплинути на проведння обстеження, надання статусу постраждалої особи або

_____.

прийняття рішення про надання компенсації — за наявності)

Дату та час такого обстеження прошу повідомити мені у спосіб _____

_____

(адреса для листування, номер телефону або адреса електронної пошти,

_____

за якою може здійснюватися офіційне листування)

Під час проведення обстеження буду присутнім (присутньою) особисто, доручаю представляти мої інтереси законному представнику або третій особі (за довіреністю), або не заперечую проти проведення обстеження без моєї присутності (мого представника)

_____

(необхідне підкреслити, у разі визначення представника,

_____

зазначити прізвище, ім'я та по батькові та реквізити документа, що посвідчує

_____

право представляти інтереси заявника)

_____.

Грошову компенсацію прошу переказати за такими банківськими реквізитами

_____

(номер банківського рахунка (IBAN))

До заяви додаю:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____.

«___» _____20__ р. _____ _____

(підпис) (ініціали та прізвище)

Додаток 4

Форма запиту на інформацію
до Державної екологічної інспекції України

Розпорядник інформації *Державна екологічна інспекція України*

Запитувач

_____
(прізвище, ім'я, по батькові — для фізичних осіб, найменування організації,

_____
прізвище, ім'я, по батькові представника організації — для юридичних

_____
осіб та об'єднань громадян, що не мають статусу юридичної особи,

_____
поштова адреса або електронна адреса, контактний телефон)

ЗАПИТ НА ІНФОРМАЦІЮ

Прошу відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації» надати

_____
__
(загальний опис інформації або вид, назва, реквізити чи зміст документа)
_____
_____
_____

Запитувану інформацію прошу надати у визначений законом строк (необхідне зазначити):

на поштову адресу _____
(поштовий індекс, область, район, населений пункт, вулиця, будинок, корпус, квартира)
_____

на електронну адресу _____
телефаксом _____
за телефоном _____

«___»_____20__р. _____
(дата) (підпис)

Додаток 5

АКТ

про знищення майна

Дата: _____ місце складання: _____

Ми, що нижче підписалися, _____,
(прізвище, ім'я, по батькові)
прож. (місто/село/селище) _____, вул. _____, буд. _____, кв. ___, тел._____, паспорт: серія _____ номер _____, засоби електронного зв'язку:_____;_____,
(прізвище, ім'я, по батькові)
прож. (місто/село/селище) _____, вул. _____, буд. _____, кв. ___, тел._____, паспорт: серія _____ номер _____, засоби електронного зв'язку:_____;

Склали цей акт про наступне:

«___» _____202_ року, о ___ годині ____ хвилин внаслідок _____ з боку російських військ знищено приватний будинок (квартиру), що знаходиться за адресою: _____ вул. _____, кв.__. Будинок (квартира) належить наступній особі
(особам):_____

Площа будинку (квартири) _____ кв.м. поверх___, якщо це багатоповерхівка.

Коротко опишіть будинок чи квартиру:

_____
_____
(*наприклад, будинок цегляний (панельний, дерев'яний), із шиферним дахом)*

Внаслідок потрапляння _____ зруйновано
_____
_____.

В будинку (квартирі) були наступні цінні речі:

_____
_____
_____
_____

(*тут не треба описувати все, адже речей багато, крім того, їхню наявність мають підтверджувати відповідні документи – чеки, паспорти тощо, тому опишіть найцінніше*).

Крім того, пошкоджені надвірні будівлі: _____.

_____
_____
_____
_____
_____

_____.
(взагалі, опишіть, що ще пошкоджено або зруйновано)

Приблизна сума збитків становить: _____ (*Тут теж не завищуйте ціну – для підрахунків збитків існують відповідні методи та експертизи*)

Цей акт складено у ___ екземплярах, один примірник залишається у власника будинку (квартири) _____, другий екземпляр передано до _____
_____
(поліція, орган самоврядування, ДСНС, свідки тощо).

Якщо руйнування вашого майна потрапило у сюжет якихось ЗМІ, вкажіть назву цього ЗМІ, дату та приблизний час виходу репортажу
_____
_____
_____
_____.

Додаток:

1. Фото пошкоджень з різних ракурсів
2. Копії документів на право власності
3. Інше

Підписи осіб, що склали акт:

1. _____
(ПІБ, підпис)

2. _____
(ПІБ, підпис)

3. _____
(ПІБ, підпис)

3. АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ – ВІДПОВІДІ ЕКСПЕРТІВ

3.1. Питання пов’язані з поданням заяви про надання компенсації за пошкоджене або знищене майно та їх внесенням до Реєстру пошкодженого та знищеного майна

<u>Питання:</u> “Якщо заява подавалась в довільній формі, а не в примірній чи треба переробляти?” та “Немає взагалі документів або якщо пошкоджене майно відсутнє в реєстрі нерухомого майна, правоустановчих документів немає.
Як реєструвати пошкоджене майно?”

Для відповіді на це питання слід встановити вид майна (пошкоджене чи зруйноване) та вимоги до відповідної заяви.

Щодо вимог до заяви про надання компенсації за пошкоджене майно за програмою “єВідновлення”, то вони визначаються згідно з пунктом 13 та 13-1 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023). *Вимоги до інформаційне повідомлення визначаються відповідно до пункту 6 Порядку № 380 від 26.03.2022.*

При цьому наголошуємо, що виходячи з відомостей які містить заява, більшість даних повинно заповнюватися автоматично. Що в свою чергу повинно виключати неповноту даних заяв про надання компенсації за пошкоджене майно.

Відповідна інформація про реєстрацію права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є однією із вимог до заяви про надання компенсації за пошкоджене майно відповідно до пункту 13 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) та умовою кваліфікації особи як отримувача компенсації за Порядком № 381 (див. пункт 3 Порядку).

У випадку якщо інформація про реєстрацію права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня, заявник повинен самостійно провести її реєстрацію.

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.

Щодо вимог до заяви про надання компенсації за знищений об’єкт, то вимоги до таких заяв визначені частинами 6,7 статті 4 Закону № 2923-IX та Порядком № 380 від 26.03.2022.

У випадку якщо подана заява про надання компенсації за знищений об’єкт нерухомого майна містить неповний перелік відомостей або документів, визначених частиною 7 статті 4 Закону, це є підставою для зупинення розгляду заяви про надання компенсації за знищений об’єкт нерухомого

майна Комісією (на підставі пункту 1 частини 1 статті 7 Закону № 2923-IX).

Процедура зупинення та поновлення розгляду заяви про надання компенсації за знищене майно визначена статтею 7 Закону № 2923-IX.

Окремо слід наголосити на існуванні спеціальної норми Закону № 2923-IX щодо заяв про надання компенсації за знищене майно, а саме норму частини 9 статті 4, згідно з якою, ***заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна може бути подана за відсутності документів, визначених частиною сьомою цієї статті, внаслідок їх втрати або у зв'язку з необхідністю встановлення фактів, що мають юридичне значення.*** У такому разі отримувач компенсації подає такі документи додатково або звертається до Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації з проханням сприяти в отриманні відповідних документів.

ВИСНОВОК:

1) *Якщо було подано заяву про надання компенсації за пошкоджене майно подано не через мобільний застосунок Порталу Дія (до 06 червня 2023 року), то така заява не підлягає розгляду.*

З 06 червня 2023 року (набуття чинності змінами до Порядку № 381) подання заяв про надання компенсації за Порядком № 381 може відбуватись через центри надання адміністративних послуг, органи соціального захисту.

2) **У випадку наявних фактів подання заяви в довільній формі в паперовому вигляді рекомендуємо повторно подати заявнику заяву про надання компенсації за пошкоджене майно в паперовій формі через ЦНАП, орган соціального захисту або нотаріуса.**

3) ***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.***

4) ***У випадку якщо подана заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна містить неповний перелік відомостей або документів, визначених частиною 7 статті 4 Закону, це є підставою для зупинення розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна Комісією (на підставі пункту 1 частини 1 статті 7 Закону № 2923-IX).***

5) Окремо слід наголосити на існуванні спеціальної норми Закону № 2923-IX щодо заяв про надання компенсації за знищене майно, а саме норму частини 9 статті 4, згідно з якою, ***заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна може бути подана за відсутності документів, визначених частиною сьомою цієї статті, внаслідок їх втрати або у зв'язку з необхідністю встановлення фактів, що мають юридичне значення.*** У такому разі отримувач компенсації подає такі документи додатково або звертається до Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації з проханням сприяти в отриманні відповідних документів.

Комісія може сприяти в отриманні таких документів шляхом надіслання 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.

6) У разі подання заяви про надання компенсації за пошкоджене майно до якої не додано жодного документу вона не може бути зареєстрована через Портал Дія та Реєстр пошкодженого та знищеного майна.

7) Якщо ж на розгляді Комісії вже перебуває заява до якої не додано жодного документу то щодо неї Комісією ухвалюється рішення про зупинення її розгляду.

При цьому Комісія може сприяти заявнику в отриманні втрачених або відсутніх документів **шляхом надіслання 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.(див. абзац 3 пункту 11 Порядку № 381).

З метою уникнення звинувачень Комісії у безсторонності та певних зловживань, сприяння в отриманні документів слід надавати заявникам які звертаються до Комісії з відповідним клопотанням про надіслання запитів та отримання втрачених документів. В клопотанні повинні бути зазначені підстави неможливості надання документів, обставини їх втрати тощо.

<u>Питання:</u> "Відсутність у людей поважного віку сучасних телефонів для реєстрації в додатку ДІЯ" та "Відсутність можливості працівників ЦНАПів вносити відповідні відомості на порталі ДІЯ для осіб, які не мають смартфонів"

Питання стосується проблеми "цифрового розриву" (тобто неможливості для певних категорій населення користуватися електронними/цифровими послугами). Зокрема, це є суттєвою перешкодою отримання послуги "єВідновлення".

З метою вирішення цієї проблеми 30 травня 2023 року Кабінет Міністрів України постановою № 565[1] вніс зміни до постанови КМУ від 12.04.2023 № 381 «Про затвердження 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», якими передбачено ***подання документів щодо компенсації за пошкоджене нерухоме майно у паперовій формі*** *через центр надання адміністративних послуг, орган соціального захисту населення або нотаріуса* (див. пункт 13-1 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023).

ВИСНОВОК:

1) Окремі категорії громадян (зокрема, які позбавлені доступу до засобів електронної комунікації (смартфонів, телефонів тощо) можуть подавати заяви про надання компенсації за пошкоджене майно по програмі "єВідновлення" ***у паперовій формі*** *через центр надання адміністративних послуг, орган соціального захисту населення або нотаріуса;*

2) Найближчим часом повинні будуть внесені зміни до програмних продуктів (функціональних можливостей) Реєстру пошкодженого та знищеного майна, що дозволить працівникам ЦНАПів, органів соціального захисту населення та нотаріусам реєструвати про надання компенсації за пошкоджене майно по програмі "єВідновлення".

[1] https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-vnesennia-zmin-do-postanovy-kabinetu-ministriv-a565

<u>Питання:</u> “Чи можна заяву та документи приймати по електронній пошті?”

Щодо надсилання заяви про надання компенсації та доданих до неї документів електронної поштою слід виходити з такого.

У випадку подання заяви про надання компенсації за пошкоджене майно за програмою “єВідновлення”, то варто керуватися вимогами Порядку № 381 від 21.04.2023 року (зі змінами від 30.05.2023).

Відповідно до пунктів 13 та 13-1 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), подання заяви та документів про надання компенсації за пошкоджене майно за програмою “ЄВідновлення” можливе як з використанням мобільного застосунку (додатку) Порталу Дія, так і через центри надання адміністративних послуг, органи соціального захисту населення або нотаріусів.

З вищенаведеного вбачається, що ***подання заяви про надання компенсації за пошкоджене майно за програмою “єВідновлення” 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.**

Аналогічною за наслідками є ситуація з заявами про надання компенсації за знищене майно, поданими через електронну пошту.

Процедура подання заяв про надання компенсації за знищене майно врегульована статтею 4 Закону № 2923-IX.

Відповідно до частини 2 статті 4 Закону № 2923-IX, 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;

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

З вищенаведеного вбачається, що ***подання заяви про надання компенсації за знищене 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.**

<u>Питання:</u> “На багатоквартирний будинок немає документів (було втрачено), але на квартиру є у мешканця. Чи можна вносити документи на квартиру та власника квартири?”

Для відповіді на це питання слід розглянути вимоги до заяви про надання компенсації за пошкоджений об’єкт та до документів, які додаються до такої заяви.

Але з метою уникнення повторення цитувань законодавства, зазначимо що такі вимоги викладені в пунктах 13 та 13-1 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

Одночасно наголосимо, що відповідно до абзацу 5 пункту 2 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), ***квартири (житлові приміщення) у багатоквартирному будинку*** (у

разі, коли місця загального користування не пошкоджені) ***є самостійним об’єктом компенсації у випадку їх пошкодження.***

Отже, у випадку подання власником квартири заяви про надання компенсації за пошкоджену квартиру у багатоквартирному будинку (у разі, коли місця загального користування у багатоквартирному будинку не пошкоджені) подання документів на багатоквартирний будинок не вимагається.

У випадку виникнення певних питань або сумнів щодо розташування такої квартири або її технічних характеристик, що в свою чергу викликає потребу у документах на багатоквартирний будинок у Комісії є повноваження отримувати документи/інформацію від державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій незалежно від форми власності **шляхом надіслання до них запитів** (див абзац 3 пункту 11 Порядку № 381).

Відсутність потреби надавати документ на багатоквартирний будинок висуваються і до заяви про надання компенсації за знищену квартиру (див. частини 6,7 Закону № 2923-IX та Порядок № 380 від 26.03.2022).

ВИСНОВОК:

1) ***У випадку подання власником квартири заяви про надання компенсації за пошкоджену квартиру у багатоквартирному будинку подання документів на багатоквартирний будинок не вимагається.*** **Аналогічні вимоги висуваються і до заяв про надання компенсації за знищені квартири.**

2) У випадку виникнення певних питань або сумнів щодо розташування такої квартири або її технічних характеристик, що в свою чергу викликає потребу у документах на багатоквартирний будинок у Комісії є повноваження отримувати документи/інформацію від державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій незалежно від форми власності **шляхом надіслання до них запитів** (див абзац 3 пункту 11 Порядку № 381).

<u>Питання:</u> “Як отримати компенсацію на відновлення житла, якщо у проживаючих немає права власності на конкретне домоволодіння?”.

Для відповіді на це питання розглянемо особливості Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

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.

Якщо у мешканців цього будинку відсутні права на це майно, то подання ними заяви та надання їм компенсації за пошкоджене майно виключається.

Якщо ж в них відсутні документи на підтвердження їх права власності на це майно, то рекомендуємо подавати ними заяву в паперовій формі з клопотанням про сприяння

ним в отриманні відповідних документів або отримати документи на право власності на відповідний пошкоджений об'єкт нерухомого майна та звернутись з заявою про надання компенсації за пошкоджене майно.

ВИСНОВОК:

1) Отримувачем компенсації за пошкоджене майно згідно з Порядком № 381 є лише особа, право власності на пошкоджене майно, якої підтверджено.

2) Якщо у мешканців цього будинку відсутні права на це майно, то подання ними заяви та надання їм компенсації за пошкоджене майно виключається.

3) Якщо ж в них відсутні документи на підтвердження їх права власності на це майно, то рекомендуємо подавати ними заяву в паперовій формі з клопотанням про сприяння ним в отриманні відповідних документів.

<u>Питання:</u> "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 Порядком № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

Відповідно до підпункту 7 пункту 13 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), для отримання компенсації 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 (зі змінами від 30.05.2023) та поставлене питання, подання заяви про надання компенсації 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 України, тому пропонуємо все ж таки використовувати механізми надання згоди з використанням Порталу Дія.

<u>Питання:</u> "Скільки разів допустимо повертати заяву про надання компенсації на доопрацювання власнику"

Для відповіді на це питання слід розглянути вимоги до заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт та до документів, які додаються до такої заяви.

Але з метою уникнення повторення цитувань законодавства, зазначимо що такі вимоги викладені в пунктах 13 та 13-1 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

Принагідно зазначимо, що Порядком № 381 (зі змінами від 30.05.2023) не передбачено механізму повернення на доопрацювання заяви.

У випадку неподання або подання не в повному обсязі інформації та/або документів

в межах переліку, передбаченого пунктом 13 цього Порядку, Комісія зупиняє розгляд заяви (абзац 8 пункту 14 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023).

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 (абзаци 11 та 12 пункту 14 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023).

ВИСНОВОК:

1) У випадку подання заяви, що не відповідає вимогам пунктів 13 та 13-1 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), 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) Порядком № 381 (зі змінами від 30.05.2023) не передбачено механізму повернення заяв на доопрацювання, а тому визначення кількості таких повернень є недоречним і суперечить законодавству України.

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

<u>Питання:</u> "У разі пошкодженого майна у багатоквартирному будинку надання згоди співвласників проводиться відповідно до статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» чи ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»?"

Щодо визначення порядку 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 другому 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 (зі змінами від 30.05.2023) не передбачає правил подання та розгляду Комісіями заяв ОСББ та інших прирівняних до них суб'єктів.

Натомість взагалі, за пунктом 3 Порядку № 381 ОСББ та прирівняні до них суб'єкти не є отримувачами компенсацій за програмою «єВідновлення».

З 22 травня 2023 року, подання та розгляд заяв ОСББ та прирівняних до них суб'єктів про надання компенсації за пошкоджене майно 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".

<u>Питання:</u> "Як отримати компенсацію на відновлення житла, якщо власник майна помер, а правонаступники не встигли вступити у спадщину".

Для відповіді на це питання розглянемо особливості Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

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.

При цьому слід врахувати положення статті 12 Закону № 2923-IX згідно з якими, ***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 отримувача компенсації на підставі прямої норми статті 12 Закону № 2923-IX переходить право на отримання такої компенсації.

Але як відомо з норми 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 пункту 14 Порядку № 381, повинно бути підставою для відмову у наданні компенсації за Порядком № 381.

Але рекомендуємо Комісіям використовувати свої повноваження, визначені абзацом 5 пункту 14 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), а саме зупиняти розгляд заяв про надання компенсації від спадкоємців або заяв отримувачів, які згодом померли.

Зупиняти розгляд таких заяв слід до надання документів на підтвердження прийняття спадщини на пошкоджене майно.

ВИСНОВОК:

Якщо ж подана заява про надання компенсацію за пошкоджене майно подана особою, яка згодом померла або спадкоємцями власників пошкодженого майна, то рекомендуємо на підставі абзацу 6 пункту 14 Порядку № 381 зупиняти розгляд таких заяви з вимогою до заявника про надання недостатньої інформації та/або документів (документів на підтвердження прийняття спадщини на пошкоджене майно).

<u>Питання:</u> "Необхідність виготовлення електронного технічного паспорту БТІ для подальшого внесення майна до ДРРП".

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 ДРРП ***є обов'язковою лише з 1 січня 2013 року*** (див. статті 3,4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень")[2];

Відсутність відомостей про речові права на нерухоме майна 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.

Відповідно до абзаців 1 та 2 пункту 58 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень[3], 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,

[2] https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text

[3] Визначений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553) з подальшими змінами - https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text

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

ВИСНОВОК:

1) У випадку подання заяви 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*) в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень ***вимоги щодо наявності відомостей про технічну інвентаризацію в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва не застосовуються***;

2) Щодо об'єктів нерухомого майна, права на які виникли після 01 січня 2013 року, така вимога щодо наявності відомостей про технічну інвентаризацію є законною та легітимною;

3) 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 Дія[4].

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.

4) З метою уникнення додаткових витрат у вигляді виготовлення технічного 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.***

[4] https://sud.ua/uk/news/ukraine/270998-registrirovat-nedvizhimost-v-diyi-teper-mogut-zhiteli-10-oblastey-i-goroda-lutsk
https://diia.gov.ua/services/derzhavna-reyestaciya-prav-na-neruhome-majno

***Питання:* "Якщо отримувач компенсації допустив помилку при заповненні заяви у Порталі Дія або подачі відповідних документів передбачених п. 13 Порядку, після формування заяви, яким чином отримувач компенсації може внести зміни до відповідної заяви?".**

Для відповіді на це питання розглянемо правовий статус заяви про надання компенсації та процедуру її реєстрації.

Як визначено абзацом 4 пункту 2 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), 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*** (Реєстру 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 (зі змінами від 30.05.2023) подається та реєструється в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна.

Правовий статус Реєстру пошкодженого та знищеного майна визначається статтею 14 Закону України № 2923-IX.

З аналізу вищевказаної норми можна дійти висновку, що Реєстр пошкодженого та знищеного майна є публічним електронним реєстром в значенні Закону України "Про публічні електронні реєстри" (зокрема див. повноваження держателя та адміністратора).

Отже, до порядку функціонування Реєстру пошкодженого та знищеного майна застосовуються правила, визначені Законом України "Про публічні електронні реєстри".

Відповідно до частини 2 статті 35 Закону України "Про публічні електронні реєстри" (яка регулює питання виправлення помилок у реєстрових даних, реєстровій інформації), ***у разі виявлення правоволодільцем або іншою особою помилки у реєстрових даних та/або у реєстровій інформації***, у тому числі такої, що міститься в документі, що створюється під час ведення реєстру, ***така особа повідомляє про це держателя або адміністратора реєстру*** в порядку, визначеному порядком ведення відповідного реєстру, затвердженим Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до пункту 72 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 № 624 від 13 червня 2023 року (далі за текстом — Порядок № 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.

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.

Серед цього переліку відсутній сам заявник.

Тому в аспекті порушеного питання щодо помилки, яка допущена заявником-отримувачем компенсації, Порядок № 624 не визначає порядок і процедуру усунення зазначених технічних помилок.

Зважаючи на вищевикладене, на підставі частини 2 статті 35 Закону України "Про публічні електронні реєстри", можемо зробити висновок, *що у випадку виявлення заявником чи Комісією помилки у даних, які були зазначені в заяві та/або поданих документах,* ***їм слід звернутися до держателя (Міністерства інфраструктури України) або адміністратора (державного підприємства "ДІЯ")*** *Реєстру пошкодженого та знищеного майна* ***з відповідною заявою та обґрунтуванням необхідності виправлення помилки (причина помилки (технічна помилка або помилка у визначенні змісту, характеристик та/або властивостей об'єкта реєстру)***[5].

ВИСНОВОК:

У випадку виявлення заявником чи Комісією технічної помилки у даних, які були зазначені отримувачем компенсації в заяві та/або поданих документах, їм слід звернутися до держателя (Міністерства інфраструктури України) або адміністратора (державного підприємства "ДІЯ") Реєстру пошкодженого та знищеного майна з відповідною заявою та обґрунтуванням необхідності виправлення помилки (причина помилки (технічна помилка або помилка у визначенні змісту, характеристик та/або властивостей об'єкта реєстру).

<u>Питання:</u> "Вартість оформлення документів для внесення до реєстрів та нотаріальних дій іноді вища за суму компенсації"

Питання базується на не зовсім точному тлумаченні відповідних кроків (заходів).

1) Вимога щодо наявності відомостей про технічну інвентаризацію.

Ця вимога не застосовується у випадку державної реєстрації 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*) в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

2) В інших випадках - подання заяви про таку реєстрацію в електронному вигляді

[5] Класифікація помилок у публічних електронних реєстрах надається в частині 1 статті 35 Закону України "Про публічні електронні реєстри".

через Портал Дія здійснюється безкоштовно[6].

3) Інші нотаріальні або реєстраційні дії для отримання компенсації за пошкоджене майно в межах програми "єВідновлення" не вимагаються.

3.2. Питання пов'язані з проведенням обстеження пошкоджених або знищених об'єктів

<u>Питання:</u> "З метою встановлення факту ремонтних робіт або у разі, коли обстеження не було проведено до моменту розгляду заяви:

- якою саме комісією необхідно проводити обстеження пошкодженого об'єкта?

- за якою формою складати такий акт?

- чи необхідно його додавати до системи "єВідновлення", якщо так, то у який розділ?

- чи необхідно проводити повторне обстеження по кожному об'єкту, враховуючи, що строк розгляду звернень 30 календарних днів, а загальна кількість пошкоджених об'єктів близько 1300 одиниць, обстеження яких фактично займе до півроку, беручи до уваги те, що більшість заявників знаходяться за межами громади?".

<u>1) Щодо питання про те якою комісією проводити обстеження пошкодженого майна.</u>

Для відповіді на це питання слід розглянемо вимоги до наявності обстежень, передбачені Порядком № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

Відповідно до абзацу 5 пункту 8 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), ***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.***

З вищенаведеного робимо висновок, ***що у випадку якщо Комісія з розгляду питань про надання компенсації за Порядком № 381*** *створена шляхом покладення таких функцій на комісії з проведення комісійних обстежень, створених відповідно до Порядку № 473 від 19.04.2022* (що відповідає пункту 7 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023, але за умови приведення положення про комісію з обстежень у відповідність до Порядку № 381), ***то проведення обстеження здійснюватиме Комісія з розгляду питань про надання компенсацію за Порядком № 381.***

[6] https://diia.gov.ua/services/derzhavna-reyestaciya-prav-na-neruhome-majno

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 ухвалює рішення про звернення до уповноваженого органу (виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, а за їх відсутності військової або військово-цивільної адміністрації) щодо проведення обстеження комісією з проведення комісійних обстежень, створеною відповідно до пункту 8-1 Порядку № 473.

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

Тому з урахуванням комплексу норм констатуємо, що проведення комісійного обстеження пошкодженого 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 зі змінами від 30.05.2023).

2) Щодо форми та змісту акта комісійного обстеження, то вимоги до такого акту визначені абзацом 3 пункту 8-1 Порядку № 473.

Примірна форма акту комісійного обстеження наведена у додатку до Порядку № 473.

3) Щодо необхідності внесення акту комісійного обстеження до Реєстру пошкодженого та знищеного майна слід виходити з такого.

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".

4) Щодо питання про необхідність проведення повторного обстеження, 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 вищенаведеного робимо висновок, що акти обстеження складені до набрання чинності Законом № 2923-IX та Порядком № 381 є застосовними та релевантними.

При цьому ще слід врахувати певні особливості Порядку № 473, а саме 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.

Звертаємо Вашу увагу на особливість пункту 10 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

Змінами до пункту 10 Порядку № 381 від 30.05.2023 року, Кабінет Міністрів України визначив, що під час розрахунку компенсації за пошкоджений Комісія окрім проведення обстеження (комісійного або технічного) 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 відповідними змінами до пункту 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.**

Але 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.

ВИСНОВОК:

Проведення комісійного обстеження пошкодженого 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);

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

3) 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".

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

Звіти з технічного обстеження складені з 22 квітня 2022 року (за умови внесення їх до Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва) є чинними і можуть бути застосовані під час розгляду заяв про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого за Порядком № 381 та програмі "ЄВідновлення";

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 та програмі "ЄВідновлення", 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 та програмі "ЄВідновлення". А щодо таких об'єктів слід провести повторне обстеження;

5) ***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.***

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.

<u>Питання:</u> "Яка комісія та відповідно до якої постанови повинна обстежувати пошкоджене приватне майно?"

Як вже неодноразово зазначалось, процедура проведення обстежень визначена Порядком 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 (Порядком № 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 (абзац 1 пункту 6 Порядку № 473).

Відповідно до 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".

<u>З вищенаведених норм робимо висновок, що проведення комісійного обстеження пошкодженого приватного майна здійснює комісія, створена відповідно до вимог абзацу 1 пункту 8-1 Порядку № 473.</u>

<u>Питання:</u> "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?"

Для відповіді на першу частину питання слід розглянути порядок проведення обстеження та склад учасників самої процедури обстеження.

Відповідно до пункту 8 Порядку № 326 від 20.03.2022 (зі змінами), 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 р. № 473 (Порядок № 473).

Відповідно до Порядку № 473 фіксація фактів пошкоджень або руйнування будівель та споруд відбувається **шляхом проведення обстежень** ***(комісійного та/або технічного).***

Проведенню робіт з обстеження передує 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).

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

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.

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

В цих ситуаціях рекомендуємо Комісіям зупиняти розгляд таких заяв на підставі абзацу 8 пункту 14 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) з одночасним повідомленням власника (управителя) такого майна всіма доступними засобами зв'язку.

ВИСНОВОК:

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.

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

В цих ситуаціях рекомендуємо Комісіям зупиняти розгляд таких заяв на підставі абзацу 8 пункту 14 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) з одночасним повідомленням власника (управителя) такого майна всіма доступними засобами зв'язку.

<u>Питання:</u> "Власник за межами громади чи країни, чи оформлювати акт і як його підписувати?"

Для відповіді на першу частину питання слід розглянути порядок проведення обстеження та склад учасників самої процедури обстеження.

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 р. № 473 з подальшими змінами (або Порядок № 473), ***який визначає процедуру проведення обстеження,*** **є два види обстежень (комісійне та технічне).**

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

Щодо процедури проведення комісійного обстеження, то відповідно до абзацу 8 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.

У випадку ж відсутності доступу до пошкодженого майна слід залишати необробленими такі інформаційні повідомлення або зупиняти розгляд заяв про надання компенсації на підставі абзацу 6 пункту 14 Порядку № 381 до надходження відомостей щодо можливості проведення обстеження пошкодженого майна.

<u>Питання:</u> Які дії комісії і заявника по «єВідновленню», коли при виїзді з'ясовується. що будинок візуально знищено і заявник хоче змінити заяву з пошкодженого на знищене майно?Чи є можливість відізвати заяву на компенсацію «єВідновлення»? 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 обстеження об'єкта, пошкодженого внаслідок військових дій, спричинених збройною агресією Російської Федерації (далі - 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 від 12.04.2017 року.

Відповідно до абзаців 3,4 пункту 8-1 Порядку № 257 від 12.04.2017, 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 огороджувальні 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 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.

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 № 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.

Щодо можливості відкликання заяви, то Порядком № 381 (зі змінами від 30.05.2023) не передбачено ні право заявника, ні механізм відкликання заяви за ініціативи заявника чи залишення її без розгляду за рішенням Комісії з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна.

Натомість 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 5 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-IX.

До того ж визначення поняття “знищене майно”, наведене у пункті 4 частини 1 статті 1 Закону № 2923-IX, 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 5 пункту 14 Порядку № 381, а саме подання заяви про надання компенсації особою, яка не може бути отримувачем компенсації відповідно до цього Порядку.

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

Для відповіді на це питання проаналізуємо положення 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), які визначають порядок проведення обстеження.

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.

ВИСНОВОК:

З вищевказаного вбачається, що безпечність місць та населених пунктів для проведення обстежень визначається у координації уповноважених органів (виконавчих комітетів сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності — військових адміністрацій) ***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.

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.

Лише після цього уповноважений орган (виконавчі комітети сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності — військові адміністрації) вживають заходів з проведення обстеження.

<u>Питання:</u> “Який порядок розгляду заяв та прийняття рішень Комісією щодо заяв про надання компенсації за пошкоджене майно, які надходять на розгляд Комісії (з урахуванням часткової окупації території територіальної громади та ведення активних бойових дій)?”.

Враховуючи те, що поставлене питання пов’язане з розглядом питань про надання компенсації саме за пошкоджене майно, для надання відповіді на це питання розглянемо законодавство, яке застосовується до розгляду заяв про надання компенсації за пошкоджене майно.

Відповідно до частини 2 статті 10 Закону України № 2923-IX, порядок надання компенсації за пошкоджений об’єкт нерухомого майна визначається Кабінетом Міністрів України.

Постановою Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 року № 381 було затверджено Порядок № 381.

Згідно з пунктом 1 Порядку № 381, цей 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".

Отже, розгляд заяв про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна здійснюється відповідно до Порядку № 381.

Для розгляду питання надання компенсації виконавчими органами сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, військовими адміністраціями населеного пункту або військово-цивільними адміністраціями населеного пункту (далі - уповноважений орган) утворюється 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 (далі — комісія).

З положень пункту 7 Порядку № 381 вбачається, що єдиним органом уповноваженим на вирішення питань щодо розгляду заяв про надання компенсації за пошкоджене майно є Комісії, які утворюються уповноваженими органами.

<u>І. Щодо проведення обстежень пошкоджених об'єктів нерухомого майна, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації.</u>

Функції Комісії щодо розгляду питань про надання компенсації відповідно до Порядку № 381 передбачені пунктом 8 Порядку.

Однією з функцій, передбачених пунктом 8 Порядку № 381, є 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.

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.

З наведеного вище положення пункту 8 Порядку № 381 можна дійти висновку, що невід'ємною складовою розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджене майно згідно з зазначеним Порядком, ***є факт проведення обстеження пошкодженого об'єкту нерухомого майна відповідно до Порядку № 473 на момент подання заяви або вжиття Комісією заходів щодо проведення такого обстеження шляхом звернення до уповноваженого органу.***

Додатковим підтвердженням обов'язковості проведення обстеження для цілей розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджене майно відповідно до Порядку № 381, є положення пункту 10 зазначеного Порядку, ***згідно з яким для розрахунку компенсації за пошкоджений об'єкт Комісія 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.***

Як висновок, розгляд заяви про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна без проведення обстеження (комісійного або технічного) відповідно до Порядку № 473 законодавчо унеможливлений.

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-IX, 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-IX 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-IX.

Як передбачено підпунктом 2 пункту 5 статті 15 Закону № 2923-IX, 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 15 липня 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-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 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.

<u>ІІ. Щодо рішень Комісій, які слід ухвалити, по розгляду заяв про надання компенсації за пошкоджене майно відповідно до Порядку № 381, то виходимо з такого.</u>

Види рішень, які має право ухвалювати Комісія, передбачені абзацом 8 пункту 8 Порядку - рішення про зупинення/поновлення розгляду заяви, надання/відмову у наданні компенсації відповідно до цього Порядку.

Підставами для відмови у наданні компенсації відповідно до абзацу 5 пункту 14 Порядку № 381 є:

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

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

Для відповіді на те, чи наявні підстави для відмови у наданні компенсації за заявами щодо пошкодженого майна, яке розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації, визначено отримувача компенсації за Порядком № 381.

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 пошкодженого об'єкта для цілей Порядку № 381 наведено у абзаці 6 пункту 2 Порядку № 381, а саме 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.

З наведених вище положень пункту 3 та абзацу 6 пункту 2 Порядку № 381 не вбачається, що особа власник пошкодженого майна, яке розташоване в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації, не є отримувачем компенсації за Порядком № 381.

Як наслідок, ухвалення Комісією рішення про відмову у наданні компенсації *особі-власнику пошкодженого майна, яке розташоване в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації,* ***у з тим, що він особою, яка не може бути отримувачем компенсації відповідно до цього Порядку, на підставі абзацу 5 пункту***

14 Порядку № 381 не ґрунтуватиметься на вимогах Порядку № 381.

Застосування абзацу 3 пункту 6 Порядку № 381, згідно з яким *компенсація має цільове призначення та надається* для придбання будівельної продукції з метою виконання поточного чи капітального ремонту самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних послуг та робіт *за умови, що об'єкт нерухомого майна розташований на території, що не включена до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінреінтеграції (крім територій можливих бойових дій, територій активних бойових дій, на яких бойові дії завершені на дату подання заяви)****,* ***як підстави для відмови у наданні компенсації не є релевантним.***

Оскільки пункт 6 не визначає право особи бути отримувачем компенсації згідно з Порядком № 381, а передбачає умови надання та використання компенсації.

За відсутності умов недостовірності даних в заяві про надання компенсації, ухвалення рішення про відмову у наданні компенсації за заявами щодо пошкодженого майна, яке розташоване в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації, виключається.

Щодо ухвалень рішень про зупинення розгляду заяв, то відповідно до абзацу 6 пункту 14 Порядку № 381, підставами 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;

- 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.

Відповідно до підпункту 2 пункту 13 Порядку № 381, Для отримання компенсації необхідно з урахуванням пункту 13-1 цього Порядку подати інформаційне повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації, відповідно до Порядку подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації, 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 військовою агресією Російської Федерації" (далі — Порядок № 380), у разі, коли воно не було подано раніше, або обрати одне з інформаційних повідомлень у разі, коли раніше їх було подано кілька;

Відповідно до підпункту 4 пункту 5 Порядку № 380, ***інформаційне повідомлення повинне містити такі дані про нерухоме майно, зокрема про стан пошкодженого майна (пошкоджено частково, придатно до експлуатації; непридатно до експлуатації; знищено повністю);***

Виходячи з вищенаведеного, під час подання заяви заявник повинен подати інформаційне повідомлення, яке в свою чергу повинно містити дані про нерухоме майно, зокрема про стан пошкодженого майна (пошкоджено частково, придатно до експлуатації; непридатно до експлуатації; знищено повністю).

Отже, розташування пошкоджених об'єктів в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебування їх у тимчасовій окупації, унеможливлює подання належного інформаційного повідомлення відповідно до Порядку № 380 з зазначенням

стану пошкодженого майна (пошкоджено частково, придатно до експлуатації; непридатно до експлуатації; знищено повністю).

Як наслідок, можна припускати, ***що заяви про надання компенсації щодо пошкоджених об'єктів***, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації, ***подані без повного подання інформації та/або документів в межах переліку, передбаченого пунктом 13 цього Порядку, а саме актуальних відомостей про стан пошкодженого майна які зазначаються в інформаційних повідомлення, що подаються відповідно до Порядку № 380, і які є невід'ємною частиною заяви про надання компенсації за пошкоджене майно (див. підпункт 2 пункту 13 Порядку).***

А перевірка зазначених даних Комісіями шляхом проведення обстежень унеможливлена.

Враховуючи вищенаведене та зазначені пунктом 14 Порядку № 381 підстави для відмови у наданні компенсації та зупинення розгляду заяви єдино правильним рішенням Комісії щодо заяв про надання компенсації за пошкоджені об'єкти, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації, є зупинення їх розгляду до надання заявника актуальних, достовірних інформаційних повідомлень та можливості Комісій провести обстеження відповідно до Порядку № 473.

ВИСНОВОК:

1) Єдино правильним рішенням Комісії щодо заяв про надання компенсації за пошкоджені об'єкти, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації, є зупинення їх розгляду до надання заявника актуальних, достовірних інформаційних повідомлень та можливості Комісій провести обстеження відповідно до Порядку № 473;

2) Правовою підставою для зупинення розгляду зазначених вище заяв, є абзац 6 пункту 14 Порядку № 381, а саме неподання або подання не в повному обсязі інформації та/або документів в межах переліку, передбаченого пунктом 13 цього Порядку;

3) Фактичними обставинами, що свідчать про неподання або подання не в повному обсязі інформації та/або документів в межах переліку, передбаченого пунктом 13 цього Порядку, є відсутність актуальних відомостей про стан пошкодженого майна які зазначаються в інформаційних повідомлення, що подаються відповідно до Порядку № 380, і які є невід'ємною частиною заяви про надання компенсації за пошкоджене майно (див. підпункт 2 пункту 13 Порядку);

4) Додатковою підставою для зупинення розгляду заяви слід зазначити законодавчу неможливість (див. пункти 8 та 10 Порядку № 381) розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна без проведення обстеження (комісійного або технічного);

5) На виконання абзацу 6 пункту 8 Порядку № 381, Комісії слід звернутись до уповноваженого органу щодо організації обстеження;

6) Уповноваженому органу на підставі пункту 8 Порядку № 473 слід відмовляти Комісії в проведенні обстежень;

7) 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 НЕМОЖЛИВЕ.

Питання: ***"Що робити з актами, які були сформовані до «єВідновлення»"***

Для відповіді на це питання слід дослідити такі нормативно-правові акти:

а) положення Закону № 2923-IX, що мають загальний характер;

б) положення спеціальних актів Кабінету Міністрів України (в т.ч. Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023, яким врегульовано питання послуги "єВідновлення").

Закон № 2923-IX *визнає чинними акти комісійного обстеження, складені до набрання чинності цим Законом*. При цьому відповідно до абзацу 5 підпункту 6 пункту 5 статті 15 Закону надано доручення Кабінету Міністрів України спільно з органами місцевого самоврядування внести до Реєстру пошкодженого та знищеного майна копії актів комісійного обстеження об'єктів, пошкоджених внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України, складених до набрання чинності цим Законом.

Щодо актів Кабінету Міністрів України, то розглянемо два Порядки, а саме:

- Порядок № 473, який регулює питання проведення обстежень; та
- Порядок № 381 зі змінами від 30.05.2023, яким врегульовано питання послуги "єВідновлення".

Що стосується Порядку № 381, то згідно з абзацом 6 пункту 8 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023, ***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;

До того ж, за приписами пункту абзацу 2 пункту 10 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023, ***Комісія 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.***

Змінами до пункту 10 Порядку № 381 від 30.05.2023 року, Кабінет Міністрів України визначив, 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 відповідними змінами до пункту 10 Порядку № 381 не визначено за яким порядком чи процедурою проводиться відповідний огляд, які його результати тощо. Що в свою чергу може паралізувати роботу з розрахунку компенсації за пошкоджений об'єкт або у випадку врегулювання порядку такого огляду у положенні про Комісії, бути підставою для оскарження дій та рішень Комісій щодо проведення таких оглядів.

Тому акти про обстеження, складені до набрання чинності Порядком № 381, є застосовними для цілей Порядку № 381 та розгляду заяв про надання компенсації за пошкоджене майно по програмі "єВідновлення", але за умови проведення огляду пошкодженого об'єкту.

При цьому ще слід врахувати певні особливості Порядку № 473, а саме 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.

ВИСНОВОК:

- У випадку проведення обстеження (комісійного або технічного) до набрання чинності Законом № 2923-IX та Порядком № 381 не вимагається проведення повторних обстежень, з урахуванням нижче наведених особливостей;

- Звіти з технічного обстеження складені з 22 квітня 2022 року (за умови внесення їх до Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва) є чинними і можуть бути застосовані під час розгляду заяв про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого за Порядком № 381 та програмі "єВідновлення";

- 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 та програмі "єВідновлення", але за умови, що такі акти 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 та програмі "єВідновлення". А щодо таких об'єктів слід провести повторне обстеження;

- Для розрахунку розміру компенсації за пошкоджене майно за Порядком № 381, 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;

Питання: ***"Чи потрібно додатково складати акт обстеження після того як власник пошкодженого майна подав заявку про надання компенсації в Дії (у разі самостійного проведення відновлювальних робіт)?"***

Для відповіді на це питання слід розглянемо вимоги до наявності обстежень, передбачені Порядком № 381 (зі змінами від 30.05.2023) та дії Комісії під час розрахунку компенсації.

Як передбачено абзацом 5 пункту 6 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), ***компенсація повинна бути використана лише на ремонтні роботи, які не були проведені на дату складення чек-листа***, крім випадків проведення протиаварійних робіт чи невідкладних консерваційних робіт.

На відміну від попередньої редакції, в чинній відсутня заборона на надання компенсації у випадку якщо на об'єкті нерухомого майна проведено ремонтні роботи.

Щодо акту комісійного обстеження, то відповідно до абзацу 5 пункту 8 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), ***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.**

Змінами до пункту 10 Порядку № 381 від 30.05.2023 року, Кабінет Міністрів України визначив, 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 відповідними змінами до пункту 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 повинен складати звіт про обстеження?"***

Для відповіді на це питання слід розглянути процедуру проведення обстеження.

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 р. № 473 з подальшими змінами (або Порядок № 473), ***який визначає процедуру проведення обстеження,*** **є два види обстежень (комісійне та технічне).**

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

Відповідно до пункту 8-1 Порядку № 473, комісійне обстеження проводить комісія (яка створюється виконавчим комітетом сільської, селищної або міської ради (за їх відсутності — військовою адміністрацією), до складу якої залучаються фахівці/фахівець, який здобув вищу освіту у галузі знань "Будівництво та архітектура", крім спеціальності "Геодезія та землеустрій".

За результатами комісійного обстеження складається акт 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 4 пункту 2 Порядку № 257, проведення технічного обстеження об'єкта або пошкодженого об'єкта забезпечується 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, або шляхом залучення підприємств, установ та організацій, у складі яких є такі виконавці.

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.

За результатами технічного обстеження пошкоджених об'єктів виконавцем робіт з технічного обстеження складається звіт з технічного обстеження відповідно до пункту 8-1 Порядку № 257.

ВИСНОВОК:

1) **Комісійне обстеження** проводить комісія (яка створюється виконавчим комітетом сільської, селищної або міської ради (за їх відсутності — військовою адміністрацією), до складу якої залучаються фахівці/фахівець, який здобув вищу освіту у галузі знань "Будівництво та архітектура", крім спеціальності "Геодезія та землеустрій".

За результатами комісійного обстеження складається акт комісійного обстеження.

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

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.

За результатами технічного обстеження пошкоджених об'єктів виконавцем робіт з технічного обстеження складається звіт з технічного обстеження відповідно до пункту 8-1 Порядку № 257.

Питання: ***"Необхідність залучати кошти для оплати послуг експертів які формують технічні звіти"***

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 договірного 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 проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 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.

3.3. Питання пов'язані з компенсацією за пошкоджене спільне майно багатоквартирного будинку

Питання: ***"Порядок отримання компенсації ОСББ, Управителями, житлово-будівельними кооперативами, балансоутримувачами?";***

"Хто буде відновлювати місця загального користування в багатоповерхівках якщо немає балансоутримувача?",

"Як нараховується компенсація на ремонт пошкодженої покрівлі для багатоквартирних будинків, які входять до складу ОСББ?",

"Якщо в багатоквартирному будинку пошкоджені вікна або двері на між сходових клітинах, як отримати компенсацію власникам квартири?" та

"Якщо пошкоджені вікна в місцях загального користування, а саме кухня, коридор, туалет, а в самих кімнатах вікна не пошкоджені, як нараховувати компенсацію, якщо в кожного проживаючого приватизовано окрім кімнати, ще частина місць загального користування?".

Так, відповідно до п.2 ч.1 ст. 2 Закону 2923 – IX, 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) (далі - ОСББ та інші прирівняні до них суб'єкти) є отримувачами компенсації лише у разі пошкодження спільного майна багатоквартирного будинку.

Це, додатково підтверджується і підпунктом «г» пункту 6 ч.1 ст. 2 Закону згідно з яким: «*пошкодженим майном є спільне майно багатоквартирного будинку, відмінне від земельної ділянки*».

З вищевказаного робимо висновок, що процедура подання та розгляду заяв ОСББ та інших прирівняних до них суб'єктів регламентується порядком надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна.

Відповідно до ч. 2 ст.10 Закону України 2923 – IX: «*Порядок надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна визначається Кабінетом Міністрів України*».

Враховуючи те, що Порядок № 381 від 21.04.2023 р. є Порядком надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна в значенні ч.2 ст. 10 Закону України 2923 – IX (зокрема це підтверджується п. 7 Порядку № 381), то відповідь на питання слід шукати в ньому. Але Порядок № 381 (в т.ч. зі змінами від 30.05.2023) не передбачає правил подання та розгляду Комісіями заяв ОСББ та інших прирівняних до них суб'єктів.

Натомість взагалі, за пунктом 3 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) ОСББ та прирівняні до них суб'єкти не є отримувачами компенсацій за програмою «єВідновлення».

З 22 травня 2023 року, подання та розгляд заяв ОСББ та прирівняних до них суб'єктів про надання компенсації за Законом України 2923 – IX є неможливим до внесення відповідних змін до Порядку № 381 або ухвалення спеціального акта Кабінету Міністрів України. Тому, вирішення питання про ремонт спільного майна багатоквартирного будинку слід вирішувати 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 пункту 2 частини 1 статті 7 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", співвласники зобов'язані забезпечувати технічне обслуговування та у разі необхідності проведення поточного і капітального ремонту спільного майна багатоквартирного будинку.

Кожний співвласник несе зобов'язання щодо належного утримання, експлуатації, реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку пропорційно до його частки співвласника (частина 2 статті 7 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку").

За приписами пункту 5 частини 2 статті 10 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт.

З вищенаведеного вбачається, що за відсутності балансоутримувача, управителя тощо, рішення про відновлення повинні ухвалювати збори співвласників багатоквартирних будинків.

ВИСНОВОК:

1) За відсутності балансоутримувача, управителя тощо, рішення про відновлення повинні ухвалювати збори співвласників багатоквартирних будинків;

2) Відновлення спільного майна багатоквартирного будинку за рахунок компенсації за пошкоджене майно згідно з Порядком № 381 до ухвалення спеціального акту Кабінету Міністрів України або змін до Порядку № 381 є неможливим.

***Питання:* "Чи вбачається необхідність представників ОСББ, управителями, житлово-будівельними кооперативами, балансоутримувачами здійснювати інформаційні повідомлення через РПЗМ?"**

Для відповіді на це питання розглянемо чи є ОСББ, управителі, балансоутримувачі, кооперативи отримувачами компенсації, і якщо ТАК, то за яким видом майна (пошкоджене чи знищене).

Як зазначалось вище, що процедура подання та розгляду заяв ОСББ та інших прирівняних до них суб'єктів повинні регламентуватися порядком надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна.

Враховуючи те, що Порядок № 381 від 21.04.2023 р. є Порядком надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна в значенні ч.2 ст. 10 Закону № 2923 – IX (зокрема це підтверджується п. 7 Порядку № 381), то відповідь на питання слід шукати в ньому.

Але Порядок № 381 (зі змінами від 30.05.2023) не передбачає правил подання та розгляду Комісіями заяв ОСББ та інших прирівняних до них суб'єктів.

Натомість взагалі, за пунктом 3 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) ОСББ та прирівняні до них суб'єкти не є отримувачами компенсацій за програмою «єВідновлення», що в свою чергу є підставою для ухвалення рішення про відмову у наданні компенсації за Порядком № 381 (див. абзац 5 пункту 14 Порядку № 381).

А інших актів, які передбачали б порядок надання компенсацій за пошкоджені об'єкти нерухомого майна на даний момент не затверджено.

З вищевказаного робимо висновок, що подання та розгляд заяв ОСББ та інших прирівняних до них суб'єктів за програмою «єВідновлення» та Порядком № 381 (зі змінами від 30.05.2023) є неможливим.

Поширення на ОСББ та інші прирівняні прирівняні до них суб'єкти порядку подання заяви, визначеного ст. 4 Закону № 2923 – IX, виключається, оскільки такий порядок передбачений лише для знищених об'єктів нерухомого майна (див. ч. 1 ст. 4 Закону № 2923 – IX), а як зазначалось вище вони можуть бути отримувачами лише щодо пошкодженого майна.

Виключається застосування до заяв ОСББ та прирівняних до них суб'єктів і процедури за Порядком № 380, оскільки відповідно підпункту 1 пункту 3 ст. 15 Закону № 2923 – IX, до заяв про надання компенсації за Законом № 2923-IX прирівнюються лише інформаційні повідомлення подані щодо знищеного, а не пошкодженого майна.

ВИСНОВОК:

1) Порядок подання та розгляду заяв ОСББ та прирівняних до них суб'єктів щодо надання компенсації за Законом № 2923 – IX визначається Порядком надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна;

2) Порядком надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна відповідно до ухвалених Кабінетом Міністрів України актів є Порядок № 381 (зі змінами від 30.05.2023);

3) В чинній редакції Порядок № 381 (зі змінами від 30.05.2023) не визначає ОСББ та прирівняні до них суб'єкти отримувачами за програмою «єВідновлення», не передбачає процедури подання та розгляду заяв ОСББ та прирівняних до них суб'єктів про надання компенсації і Закон України 2923 – IX;

4) Відповідно до абзацу 5 пункту 14 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) щодо заяв ОСББ та та прирівняних до них суб'єкти, поданих згідно з Порядком № 381, повинно бути ухвалено рішення про відмову у наданні компенсації;

5) З 22 травня 2023 року, подання та розгляд заяв ОСББ та прирівняних до них суб'єктів про надання компенсації за Законом України 2923 – IX та Порядку № 381 є неможливим до внесення відповідних змін до Порядку № 381 або ухвалення спеціального акту Кабінету Міністрів України.

3.4. Питання пов'язані з компенсацією за незначні пошкодження та вже відновлені об'єкти

***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. № 7/7-401[7].

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

[7] https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v-401509-03#Text

України з питань ЖКГ від 10.08.2004 р. № 150 (Перелік № 150)[8].

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(зі змінами від 30.05.2023), а саме "*Заміна віконного блока з урахуванням підвіконних дощок, відливів*" **є ремонтними роботами в значенні Порядку № 381.**

ВИСНОВОК:

1) *Тому, заява про надання компенсації за пошкодження вікон підлягає розгляду за Порядком № 381 (зі змінами від 30.05.2023), за умови пошкодження таких вікон 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.

<u>Питання:</u> "Як нараховувати компенсацію, якщо власники вже виконали роботу по відновленню домоволодіння?", "Якщо вікна в домоволодінні встановленні за власний рахунок, чи отримають власники відшкодування?" та

"Якщо власники пошкодженого майна отримали гуманітарну допомогу у вигляді будівельних матеріалів від благодійних фондів для відновлення, чи нараховується їм компенсація для відновлення?"

Однією з умов про надання компенсації за Порядком № 381 було те, що на пошкодженому об'єкті не проведено ремонтні роботи (абзац 5 пункту 6 Порядку № 381).

Змінами від 30.05.2023 до Порядку № 381, абзац п'ятий пункту 6 у було викладено у новій редакції, а саме: ***компенсація повинна бути використана лише на ремонтні роботи, які не були проведені на дату складення чек-листа, крім випадків проведення протиаварійних робіт чи невідкладних консерваційних робіт.***

З вищенаведених змін вбачається, ***що тепер не є відмовою у наданні компенсації за Порядком № 381 факт виконання відновлювальних робіт*** (як за власний кошт, так і за кошти з інших незаборонених джерел (гуманітарна допомога тощо). ***При цьому сама компенсація надається лише на ті пошкодження, відновлювальні роботи щодо яких не проведені на момент складання чек-листа згідно з Додатком № 2 до Порядку № 381 (крім випадків проведення на об'єкті невідкладних чи консерваційних робіт).***

[8] https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1046-04#Text

Змінивши умови надання компенсації, Кабінет Міністрів України змінами від 30.05.2023 доповнив послідовність розрахунку компенсації новим етапом, а саме, окрім проведення обстеження (комісійного чи технічного) з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження **Комісія проводить огляд** (див. абзац 2 пункту 10 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023).

ВИСНОВОК:

1) Відповідно до пункту 10 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), загальний розрахунок компенсації здійснюється *на підставі складеного чек-листа та даних обстеження, Комісія згідно з додатком № 2 до Порядку № 381 визначає кількість (одиниці) пошкоджених об'єктів, та шляхом множення кількості (одиниць) пошкоджених об'єктів на показник усередненої вартості виконання ремонтних робіт визначає розмір компенсації за пошкоджений об'єкт за програмою "ЄВідновлення" (сума компенсації не може бути більшою за 200 тис. грн.)*.

При цьому враховуються дані огляду, який встановлює факти проведення ремонтних робіт та відповідність таких робіт даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження.

2) ***Сама компенсація надається лише на ті пошкодження, відновлювальні роботи щодо яких не проведені на момент складання чек-листа згідно з Додатком № 2 до Порядку № 381 (крім випадків проведення на об'єкті невідкладних чи консерваційних робіт).***

3) Якщо єдиними пошкодженнями в домоволодінні є вікна, які відновлені за рахунок власника, то компенсація за Порядком № 381 (зі змінами від 30.05.2023) їм не надається.

У такому випадку слід провести огляд відповідно до абзацу 2 пункту 10 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) та зафіксувати факт відновлювальних робіт з встановлення вікон.

І вже після проведеного огляду ухвалювати рішення про відмову у наданні компенсації.

4) Якщо власники пошкодженого майна отримали гуманітарну допомогу у вигляді будівельних матеріалів від благодійних фондів для відновлення та використали її для проведення ремонтних робіт, то за відсутності інших пошкоджень на об'єкті компенсація за Порядком № 381 (зі змінами від 30.05.2023) їм не надається.

Якщо ж власники пошкодженого майна отримали гуманітарну допомогу у вигляді будівельних матеріалів від благодійних фондів для відновлення і не використали її для проведення ремонтних робіт, у такому випадку слід провести огляд відповідно до абзацу 2 пункту 10 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) та зафіксувати наявність та відсутність відновлювальних робіт.

Після цього скласти чек-лист згідно з Додатком № 2 до Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) та визначити розмір компенсації.

3.5. Питання пов’язані зі створенням та діяльністю Комісій з розгляду питань про надання компенсацій за пошкоджене або знищене майно та методик визначення компенсації за пошкоджене або знищене майно

<u>Питання:</u> “Як вбачається процес роботи уповноваженого органу, який буде відповідальний за прийняття рішення з надання компенсації? Яким порядком, методикою планується визначати діяльність уповноваженого органу під час прийняття зазначених рішень?”.

Для відповіді на це питання розглянемо чинні на даний час нормативно-правові акти, які визначають створення органів уповноважених на ухвалення рішень про надання компенсації та порядок їх роботи (Закон № 2923-IX, Порядок № 381 зі змінами від 30.05.2023, Примірне положення № 516 від 19.05.2023 та Порядок № 473 від 19.04.2022).

При цьому слід розглянути створення органів уповноважених на ухвалення рішень про надання компенсації в залежності від виду майна (пошкоджене або знищене).

1) <u>Щодо створення органів уповноважених на ухвалення рішень про надання компенсації за знищене майно</u>, то слід застосовувати норми Закону № 2923-IX та Примірного положення № 516 від 19.05.2023.

Так, відповідно до частини 1 статтею 3 Закону № 2923-IX, **для розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна виконавчий орган сільської, селищної, міської, районної у місті** (у разі її створення) ради, **військова адміністрація населеного пункту або військово-цивільна адміністрація населеного пункту** (*які є уповноваженими органами в значенні законодавства про відбудову — див. до прикладу пункт 7 Порядку № 381, пункт 1 Примірного положення № 516*) **утворює Комісію з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об’єкти**, як консультативно-дорадчий орган **та затверджує положення про роботу такої Комісії.**

Повноваження Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об’єкти визначені частиною 4 статті 3 Закону № 2923-IX.

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-IX.

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-IX)* 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-IX, Кабінет Міністрів України постановою № 516 від 19.05.2023 року ***затвердив Примірне***

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.

Згідно з пунктом 11 Примірного положення № 516 від 19.05.2023, Положення про роботу комісії та її персональний склад з визначенням голови комісії, його заступника та секретаря затверджуються розпорядчим актом уповноваженого органу.

Додатково, Примірним положенням № 516 від 19.05.2023 визначено вимоги до мінімальний 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 цього Примірного положення).

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

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, утворену відповідно до Порядку № 473 від 19 квітня 2022 р. за умови приведення положення про неї у відповідність із Примірним положенням, 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.

При цьому з системного тлумачення статті 3 Закону № 2923-IX 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 комісій інших осіб тощо).*

2) <u>Щодо створення органів уповноважених на ухвалення рішень про надання компенсації за пошкоджене майно</u>, то слід застосовувати норми статті 10 Закону № 2923-IX та Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

Змінами від 30 травня 2023 року, внесеними постановою № 565, Кабінет Міністрів України суттєво змінив положення Порядку № 381, які регламентують порядок створення та функціонування Комісій з розгляду питань про надання компенсацій за Порядком № 381.

Так, відповідно до абзацу 1 пункту 7 Порядку № 381, **для розгляду питань щодо надання компенсації** виконавчими комітетами сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, військовими адміністраціями населеного пункту або військово-цивільними адміністраціями населеного пункту (*які є уповноваженими органами в значенні законодавства про відбудову — див. до прикладу пункт 7 Порядку № 381, пункт 1 Примірного положення № 516,*) **утворюється 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.

За приписами абзацу 4 пункту 7 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), **до складу комісії входять представники від уповноваженого органу та громадськості.** ***Кількість представників від громадськості не може бути меншою однієї третини загального складу комісії.***

Кількість членів комісії повинна бути не менш як п'ять осіб. Максимальна кількість членів комісії, а також кількість представників від громадськості затверджується уповноваженим органом (абзац 12 пункту 7 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023).

При цьому, для висунення кандидатур від громадськості передбачена спеціальна процедура (див. абзаци 6-10 пункту 7 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023).

Повноваження Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти визначені пунктом 8 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

Порядок реалізації Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна своїх повноважень визначений окремими положеннями Порядку № 381.

Порядок проведення засідань Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна визначений пунктом 9 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

Додатково, відповідно до абзацу 3 пункту 7 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), під час створення Комісії розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна **уповноважений орган затверджує положення про комісію та її персональний склад.**

Важливою нормою Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) є абзац 13 пункту 7, яким визначено, що ***функції Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, можуть бути покладені на комісію, утворену відповідно до Порядку № 473 від 19 квітня 2022 р. за умови приведення положення про неї у відповідність до Порядку № 381.***

З вищенаведеного вбачається, що уповноваженим органом може бути ухвалено рішення про покладення функцій Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені 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 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

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 (зі змінами від 30.05.2023) та іншими релевантними актами (Законом № 2923-IX (статті 1-2,10-15), Порядок № 473 від 19.04.2022, Порядок № 474 від 19.04.2022, Порядок № 380 від 26.03.2022, Порядок № 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 Примірним положенням № 516 від 19.05.2023 року, Порядком № 600 від 30.05.2023 та іншими релевантними актами (Порядок № 473 від 19.04.2022, Порядок № 474 від 19.04.2022, Порядок № 380 від 26.03.2022, Порядок № 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*** *Комісій з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна* та *Комісій 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.

<u>Питання:</u> "Як вбачається порядок роботи уповноваженого органу, якщо ним прийнято рішення про:

- ***грошову компенсацію;***
- ***фінансування виконання будівельних робіт;***
- ***компенсацію у вигляді об'єкта нерухомого майна.***

Чи планується більш детальне регулювання механізму прийняття рішень для уповноваженого органу та нормативне регулювання окремих питань компенсації?".

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-IX, Порядок № 381 (зі змінами від 30.05.2023), Порядок № 600 від 30.05.2023, Примірне положення № 516 від 19.05.2023 та Порядок № 473 від 19.04.2022).

Відповідно до частини 1 статті 8 Закону № 2923-IX, 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.

Для пошкоджених об'єктів нерухомого майна компенсація надається шляхом виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення (у тому числі розроблення проектної документації на будівництво, проведення її експертизи, виконання будівельних робіт) та/або надання будівельної продукції для виконання таких робіт (частини 1 статті 10 Закону № 2923-IX).

Але Порядком № 381 було уточнено положення частини 1 статті 10 Закону № 2923-IX та передбачено, що компенсація надається у грошовій формі перерахування на поточний рахунок отримувача зі спеціальним режимом використання грошових коштів, які можуть бути використані для придбання будівельної продукції з метою виконання поточного чи капітального ремонту самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних послуг та робіт.

1) Щодо порядку дій Комісій у випадку ухвалення рішення про надання компенсації у формі перерахування грошових коштів на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання, то слід наголосити, що даний вид компенсації може бути наданий лише у випадку знищення будинку садибного типу, садового або дачного будинку, об'єктів будівництва (будинків садибного типу, садових та дачних будинків) — див. абзац 1 частини 2 статті 8 Закону № 2923-IX.

Розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначається окремо щодо кожного отримувача та знищеного об'єкта нерухомого майна шляхом множення загальної площі знищеного об'єкта нерухомого майна на 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 (частини 4,7 статті 8 Закону України № 2923-IX).

Відповідно до підпункту 2 пункту 16 Порядку № 600 від 30.05.2023, Розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна у будинку, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (далі - індивідуальний житловий будинок): розраховується Комісією за формулою:

$$B_i = B_{ср} \times K_р \times S_{зн} \geq B_{іпов},$$

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

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

$K_р$ - 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 від 30.05.2023.

Розмір компенсації не може бути меншим ніж вартість спорудження житла відповідної площі, розрахованої за показником опосередкованої вартості у регіонах України відповідно до місцезнаходження такого майна ($B_{іпов}$).

За приписами пункту 17 Порядку № 600 від 30.05.2023, Комісія повідомляє заявнику про прийняття рішення щодо надання/відмови, зупинення розгляду заяви невідкладно, але не пізніше наступного робочого дня з дня прийняття відповідного рішення:

- в електронній формі - засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія);
- у паперовій формі - на поштову адресу або в інший спосіб, зазначений заявником у заяві.

У подальшому рішення Комісії про надання компенсації у формі перерахування грошових коштів на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання, відповідно до частини 7 статті 6 Закону № 2923-IX, підлягає затвердженню уповноваженим органом (виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, а за їх відсутності військовою адміністрацією) та завантаженню протягом п'яти робочих днів з дня його прийняття визначеною посадовою особою до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Після завантаження до Реєстру пошкодженого та знищеного майна рішення уповноваженого органу про затвердження рішення Комісії про надання компенсації у формі перерахування грошових коштів на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання, ***механізм надання компенсації є аналогічний порядку надання компенсації за Порядком № 381 та не вимагає жодних дій від Комісії.***

При цьому слід вказати, що в Законі № 2923-IX є недолік щодо декларування способу отримання компенсації у випадку отримання компенсації за знищення будинку садибного типу, садового або дачного будинку, об'єктів будівництва (будинків садибного типу, садових та дачних будинків) — отримання грошових коштів чи житлового сертифікату.

Такий недолік пов'язаний з тим, що інформаційні повідомлення щодо знищеного майна подані до набрання чинності Законом № 2923 автоматично перетворені в заяви про надання компенсації за знищене майно (див. пункт 3 статті 15 Закону № 2923-IX). При цьому в таких повідомленнях відсутня можливість декларування бажаного виду компенсації (грошові кошти чи житловий сертифікат) у випадку знищення будинку садибного типу, садового або дачного будинку.

Тому в положенні про комісії з метою законного та належного ухвалення рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна передбачити процедуру декларування способу отримання компенсації у випадку отримання компенсації за знищення будинку садибного типу, садового або дачного будинку, об'єктів будівництва (будинків садибного типу, садових та дачних будинків) — отримання грошових коштів чи житлового сертифікату.

2) Щодо дій Комісії у випадку ухвалення рішення про 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***, то слід зазначити, що Закон № 2923-IX порядку таких дій не визначає.

Законом чітко визначено, що компенсація у вигляді житлового сертифікату надається як 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 або за вибором отримувача за знищення будинку садибного типу, садового або дачного будинку, об'єктів будівництва (будинків садибного типу, садових та дачних будинків) - див. абзац 2 частини 2 статті 8 Закону № 2923-IX.

Підпунктом 7 пункту 7 Примірного положення № 516 від 19.05.2023 визначено, що одним з основних завдань Комісії у випадку ухвалення рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна є виготовлення за допомогою Реєстру пошкодженого та знищеного майна та надіслання заявнику житлового сертифіката в електронній та/або паперовій формі.

Відповідно до пункту 41 Порядку № 600 від 30.05.2023, Житловий сертифікат на придбання об'єкта житлової нерухомості містить таку інформацію:

1) відомості про отримувача компенсації;

2) наявність/відсутність пріоритетного права на отримання компенсації, визначеного статтею 9 Закону;

3) розмір компенсації, зазначений у рішенні Комісії;

4) реєстраційний номер житлового сертифіката в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна;

5) відомості про рішення Комісії та виконавчого органу сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі утворення) ради, військової адміністрації населеного пункту або військово-цивільної адміністрації населеного пункту, на підставі яких видано житловий сертифікат;

6) відомості про знищений об'єкт нерухомого майна, за який надається компенсація;

7) згенерований QR-код для швидкого розпізнавання скануючими пристроями.

При чому ні Примірне положення № 516 від 19.05.2023, ні Порядок № 600 від 30.05.2023 не визначають порядок виготовлення житлового сертифікату з використанням Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Розмір компенсації, яка зазначатиметься в житловому сертифікаті, визначатиметься в залежності від виду знищеного майна:

1) для зруйнованих квартир, інших житлових приміщень в будівлі:

$$\mathbf{В_і = В_{ср} \times К_р \times К_{кімн} \times К_{рік} \times S_{зн} \geq В_{іпов},}$$

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

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

$К_р$ - 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 від 30.05.2023;

$К_{кімн}$ - 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 від 30.05.2023;

$К_{рік}$ - 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 від 30.05.2023;

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

2) для будинку, будинку садибного типу, садового або дачного будинку:

$$\mathbf{В_і = В_{ср} \times К_р \times S_{зн} \geq В_{іпов},}$$

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

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

$К_р$ - 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 від 30.05.2023.

При цьому розмір компенсації як для квартир, так і для індивідуальних житлових будинків не може бути меншим ніж вартість спорудження житла відповідної площі, розрахованої за показником опосередкованої вартості у регіонах України відповідно до місцезнаходження такого майна ($В_{іпов}$).

Чинні (станом на 20 липня 2023 року) показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України розраховані станом на 01 квітня 2023 року та затверджені Наказом Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 17 травня 2023 року № 408 (https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0408938-23#Text) .

Окремо слід наголосити, що будь-які дії Комісії щодо виготовлення житлового сертифіката, так і видачі рішення про надання компенсації шляхом перерахування грошових коштів на поточний рахунок зі спеціальним режимом використання можливі лише після затвердження рішення Комісії про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна виконавчим комітетом сільської, селищної, міської, районної у місті ради, а за їх відсутності військовими адміністраціями населеного пункту або військово-цивільними адміністраціями населеного пункту (див. частина 7 статті 6 Закону № 2923-IX).

3) ***Щодо порядку дій Комісій у випадку ухвалення рішення про надання компенсації у формі перерахування на поточний рахунок отримувача зі спеціальним режимом використання грошових коштів, які можуть бути використані для придбання будівельної продукції з метою виконання поточного чи капітального ремонту самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних послуг та робіт***, то виходимо з такого.

Відповідно до пункту 10 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), загальний розрахунок компенсації здійснюється *на підставі складеного чек-листа та даних обстеження, Комісія згідно з додатком № 2 до Порядку № 381 визначає кількість (одиниці) пошкоджених об'єктів, та шляхом множення кількості (одиниць) пошкоджених*

об'єктів на показник усередненої вартості виконання ремонтних робіт визначає розмір компенсації за пошкоджений об'єкт за програмою "ЄВідновлення" (сума компенсації не може бути більшою за 200 тис. грн.).

У подальшому, рішення Комісії про надання/відмову у наданні компенсації за пошкоджене майно затверджується рішенням уповноваженого органу протягом п'яти календарних днів з дня його прийняття.

Процедура такого затвердження була деталізована змінами до Порядку № 381 від 30.05.2023, зокрема відповідно до пункту 12 Порядку № 381:

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.

Повторний розгляд заяви здійснюється в порядку та у строки, передбачені пунктами 3 - 12 цього Порядку (пункт 12-1 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023).

Виплата компенсації за пошкоджене майно здійснюється автоматично програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна (в черговості визначеній пунктом 16 Порядку № 381) без залучення Комісії та не потребує вчинення жодних дій Комісією.

Ще однією процедурою, яка здійснюється Комісією після виплати компенсації за Порядком № 381, є процедура верифікації (див. пункт 28 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023).

Метою верифікації є встановлення факту цільового використання компенсації для придбання будівельної продукції для проведення ремонту за кожним видом ремонтних робіт, визначених у чек-листі.

Верифікація здійснюється комісією протягом 30 календарних днів після закінчення місяця щодо не менш як 5 відсотків всіх заяв, ремонтні роботи за якими завершені у такому місяці. Ремонт вважається завершеним з дати подання отримувачем компенсації повідомлення, передбаченого пунктом 27 цього Порядку, а у разі неподання такого повідомлення - через дванадцять місяців з дати зарахування коштів на спеціальний рахунок отримувача компенсації. Відбір заяв, ремонтні роботи за якими завершені, для проведення верифікації здійснюється автоматично з даних Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Верифікація здійснюється з обов'язковим комісійним обстеженням об'єкта, на якому проводилися ремонтні роботи. В рамках верифікації перевіряється відповідність фактично проведених робіт та/або придбаних товарів будівельної продукції за кожним видом ремонтних робіт, визначених у чек-листі. Результати верифікації фіксуються в акті верифікації, форма якого наведена у додатку 4 до Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), який вноситься в Реєстр пошкодженого та знищеного майна.

ВИСНОВОК:

1) Детальний порядок дій Комісії у випадку ухвалення рішень про надання компенсації за знищене майно визначатиметься Порядком надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна (ухвалений Кабінетом Міністрів України 30 травня 2023 року, але станом на 06 червня 2023 року не опублікований).

2) При цьому в положеннях про Комісії або актах про їх утворення слід передбачити

порядок затвердження рішення Комісії про надання/відмову у наданні компенсації та обставини, за наявності яких рішення підлягає поверненню уповноваженим органом для повторного розгляду заяви. Ці обставини не повинні повторювати підстави відмови у наданні компенсації, що передбачені для Комісії.

3) В положенні про Комісії визначити окремі процедурні моменти оскарження рішень Комісії (з урахуванням обов'язкових норм пункту 25 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023) та процедуру проведення верифікації.

4) В положенні про Комісії з метою законного та належного ухвалення рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна передбачити процедуру декларування способу отримання компенсації у випадку отримання компенсації за знищення будинку садибного типу, садового або дачного будинку, об'єктів будівництва (будинків садибного типу, садових та дачних будинків) — отримання грошових коштів чи житлового сертифікату.

5) Передумовою ***будь-яких дії Комісії щодо виготовлення житлового сертифіката, так і видачі рішення про надання компенсації шляхом перерахування грошових коштів на поточний рахунок зі спеціальним режимом використання можливі лише є затвердження рішення Комісії про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна*** виконавчим комітетом сільської, селищної, міської, районної у місті ради, а за їх відсутності військовими адміністраціями населеного пункту або військово-цивільними адміністраціями населеного пункту (див. частина 7 статті 6 Закону № 2923-IX).

6) Розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначається окремо щодо кожного отримувача та знищеного об'єкта нерухомого майна шляхом множення загальної площі знищеного об'єкта нерухомого майна на вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна.

Розрахунок компенсації за знищене майно здійснюється за формулами відповідно до пункту 16 Порядку № 600 від 30.05.2023.

7) У випадку виготовлення житлового сертифіката з використанням Реєстру пошкодженого та знищеного майна у ньому зазначається сума розміру компенсація, визначена за правилами частини 4,7 статті 8 Закону № 2923-IX та відповідно до пункту 16 Порядку № 600 від 30.05.2023.

8) Розмір компенсації за пошкоджене майно визначається на підставі складеного чек-листа та даних обстеження.

Комісія згідно з додатком № 2 до Порядку № 381 визначає кількість (одиниці) пошкоджених об'єктів, та шляхом множення кількості (одиниць) пошкоджених об'єктів на показник усередненої вартості виконання ремонтних робіт визначає розмір компенсації за пошкоджений об'єкт за програмою "ЄВідновлення" (сума компенсації не може бути більшою за 200 тис. грн.)

9) Процедура затвердження рішення Комісії про надання/відмову у наданні компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна визначається згідно з пунктом 12 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

10) Виплата компенсації за пошкоджене майно здійснюється автоматично програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна (в черговості визначеній пунктом 16 Порядку № 381) без залучення Комісії та не потребує вчинення жодних дій Комісією.

11) Процедурою, яка здійснюється Комісією після виплати компенсації за Порядком № 381, є процедура верифікації (порядок проведення якої визначений пунктом 28 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023).

<u>Питання:</u> “Порядок дій уповноваженого органу в разі відмови особи від отримання компенсації у вигляді запропонованого о б’єкта нерухомого майна?”.

По-перше, визначимо точний вид компенсації, а саме з урахуванням контексту мова напевно йде про компенсацію за знищений об’єкт 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.

Для відповіді на поставлене питання проаналізуємо статтю 8 Закону № 2923-IX.

Відповідно до частини 8 статті 8 Закону № 2923-IX, 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.

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) з використанням житлового сертифіката отримувач компенсації (або його представник - у разі звернення в паперовій формі) звертається до визначеної Кабінетом Міністрів України юридичної особи в паперовій або електронній формі засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України в Порядку надання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна (частина 10 статті 8 Закону № 2923-IX).

Згідно з частиною 11 статті 8 Закону № 2923, строк звернення до визначеної Кабінетом Міністрів України юридичної особи 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.

За приписами абзацу 1 частини 14 Закону № 2923-IX, ***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***, з урахуванням обмежень визначених частинами 14 та 15 статті 8 Закону № 2923-IX.

Відповідно до частини 21 статті 8 Закону № 2923-IX, ***порядок*** надання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна, ***надання та використання житлового сертифіката 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) ***встановлені пунктами 33-61 Порядку № 600 від 30.05.2023.***

При цьому існують кілька ***реальних ситуацій за яких можливо констатувати відмову отримувача компенсації від житлового сертифікату***:

• “***мовчазна відмова***” – особа, яка щодо якої ухвалено рішення про надання компенсації шляхом видачі їй житлового сертифікату, але така особа не бажає отримувати житловий сертифікат і просто не звертається до Комісії за його отриманням; у цьому випадку Комісія за наявності даних про осіб, що не завертаються за компенсацією має керуватись частиною 4 статті 4 Закону № 2923-IX і максимально сприяти розумінню особами негативних наслідків відмови від отримання компенсації.

• оскарження рішення про видачу житлового сертифікату і вимога використання іншого (грошового) способу компенсації; таке оскарження можливе до уповноваженого органу, що створив відповідну комісію, або до суду. Однак, існує чітка вимога закону про спосіб компенсації щодо квартир та подібних об’єктів нерухомого майна, відійти від якої не зможуть ні уповноваженій орган ні суд;

• відмова від отримання виготовленого Комісією житлового сертифікату у паперовій чи електронній формі. Рекомендуємо в положенні про Комісію передбачити можливість контролю факту отримання заявником відповідного сертифікату та інформування про необхідність його отримання та можливі наслідки відмови (можливо шляхом підписання відповідної заяви);

• пропуск передбаченого частиною 11 статті 8 Закону № 2923-IX 5-річного строку звернення до уповноваженої юридичної особи. Такі дії можуть свідчити також про фактичну відмову від використання сертифікату.

ВИСНОВОК:

1) З наведених вище норм вбачається, що реалізація житлового сертифікату (пред’явлення його для фінансування придбання або будівництва житла) є винятково вольовою поведінкою отримувача компенсації;

2) Відмова від житлового сертифікату законодавством не передбачена, хоча існують фактичні ситуації, які можуть свідчити про “фактичну відмову” (див. вище).

В положенні про Комісію передбачити можливість контролю факту отримання заявником відповідного сертифікату та інформування про необхідність його отримання та можливі наслідки відмови (можливо шляхом підписання відповідної заяви) та можливі способи інформування отримувача компенсації про наближення строків використання житлового сертифікату;

3) 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;

4) Після виготовлення житлового сертифікату для отримувача компенсації дій або рішень Комісії щодо використання житлового сертифікату не вимагається.

<u>Питання:</u> “Методика розрахунку компенсації за пошкоджений або знищений об’єкт нерухомого майна”

Для відповіді на це питання слід розглянути положення Закону № 2923-IX та Порядку № 381(зі змінами від 30.05.2023), які визначають порядок визначення розміру компенсації.

Відповідно до пункту 10 Порядку № 381, зі змінами від 30.05.2023 (який визначає порядок надання компенсації за пошкоджене майно), 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 змінами від 30.05.2023, Комісія і визначає розмір компенсації за пошкоджений об'єкт за програмою "єВідновлення".

Щодо компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, то відповідно до частини 4 статті 8 Закону № 2923-IX, 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-IX, розмір компенсації за знищений об'єкт будівництва, визначається пропорційно до відсотка ціни такого об'єкта, який фактично сплачений отримувачем компенсації.

Відповідно до пункту 16 Порядку № 600 від 30.05.2023, ***Розмір компенсації, яка зазначатиметься в житловому сертифікаті, визначатиметься в залежності від виду знищеного майна:***

1) для зруйнованих квартир, інших житлових приміщень в будівлі:

$$\mathbf{В_і = В_{ср} \times К_р \times К_{кімн} \times К_{рік} \times S_{зн} \geq В_{іпов},}$$

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

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

$К_р$ - 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 від 30.05.2023;

$К_{кімн}$ - 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 від 30.05.2023;

$К_{рік}$ - 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 від 30.05.2023;

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

2) для будинку, будинку садибного типу, садового або дачного будинку:

$$\mathbf{В_і = В_{ср} \times К_р \times S_{зн} \geq В_{іпов},}$$

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

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

$К_р$ - 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 від 30.05.2023.

При цьому розмір компенсації як для квартир, так і для індивідуальних житлових будинків не може бути меншим ніж вартість спорудження житла відповідної площі, розрахованої за показником опосередкованої вартості у регіонах України відповідно до місцезнаходження такого майна ($В_{іпов}$).

Чинні (станом на 20 липня 2023 року) показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України розраховані станом на 01 квітня 2023 року та затверджені Наказом Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 17 травня 2023 року № 408 (https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0408938-23#Text)

ВИСНОВОК:

1) **Методика розрахунку компенсації за пошкоджене майно:**

На підставі складеного чек-листа, даних обстеження та огляду, Комісія згідно з додатком № 2 до Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) *визначає кількість (одиниці) пошкоджених об'єктів, та шляхом множення кількості (одиниць) пошкоджених об'єктів на показник усередненої вартості виконання ремонтних робіт* визначає розмір компенсації за пошкоджений об'єкт за програмою "єВідновлення" (сума компенсації не може бути більшою за 200 тис. грн.)

2) **Методика розрахунку компенсації за знищений об'єкт:**

Розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначається шляхом множення загальної площі знищеного об'єкта нерухомого майна на вартість 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна.

Відповідно до пункту 16 Порядку № 600 від 30.05.2023, ***Розмір компенсації, яка зазначатиметься в житловому сертифікаті, визначатиметься в залежності від виду знищеного майна:***

1) для зруйнованих квартир, інших житлових приміщень в будівлі:

$$\mathbf{В_і = В_{ср} \times К_р \times К_{кімн} \times К_{рік} \times S_{зн} \geq В_{іпов},}$$

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

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

$К_р$ - 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 від 30.05.2023;

$К_{кімн}$ - 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 від 30.05.2023;

$К_{рік}$ - 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 від 30.05.2023;

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

2) для будинку, будинку садибного типу, садового або дачного будинку:

$$В_і = В_{ср} \times К_р \times S_{зн} \geq В_{іпов},$$

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

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

$К_р$ - 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 від 30.05.2023.

При цьому розмір компенсації як для квартир, так і для індивідуальних житлових будинків не може бути меншим ніж вартість спорудження житла відповідної площі, розрахованої за показником опосередкованої вартості у регіонах України відповідно до місцезнаходження такого майна ($В_{іпов}$).

Чинні (станом на 20 липня 2023 року) показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України розраховані станом на 01 квітня 2023 року та затверджені Наказом Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 17 травня 2023 року № 408 (https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0408938-23#Text).

Розмір компенсації за знищений об'єкт будівництва, визначається пропорційно до відсотка ціни такого об'єкта, який фактично сплачений отримувачем компенсації.

Але процедура розрахунку розміру компенсації за знищений об'єкт будівництва в Порядку № 600 від 30.05.2023 не визначена.

<u>Питання:</u> "Яка процедура відшкодування за пошкоджене майно для квартир у багатоповерхівках?".

Беручи до уваги той факт, що питання стосується саме пошкодженого майна, то відповідь буде ґрунтуватися на положення Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

Згідно з абзацом 6 пункту 2 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023, одним з окремих категорій об'єктів нерухомого майна щодо яких здійснюється компенсація за Порядком № 381 є квартири (житлові приміщення) у багатоквартирному будинку (у разі, коли місця загального користування не пошкоджені).

Отже, у випадку пошкодження квартири внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації (за умови якщо така квартира може бути відновлена шляхом проведення поточного або капітального

ремонту) щодо неї надається компенсація за Порядком № 381.

Процедура надання компенсації за пошкодження квартири за ремонтними роботами зазначеними в чек-листі, який є Додатком до Порядку № 381 змінами, є загальною для пошкодженого майна.

По-перше, заявник повинен виконати вимоги пункту 13 Порядку № 381 (подати інформаційне повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно; переконатися, що пошкоджений об'єкт внесений до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або у разі відсутності такого запису провести його реєстрацію; відкрити поточний рахунок із спеціальним режимом використання для зарахування компенсації; з використанням Порталу Дія, сформувати заяву; вказати про відсутність обмежень, встановлених пунктом 4 цього Порядку; отримати засобами Порталу Дія автоматичні повідомлення про реєстрацію поданої заяви та про початок її розгляду).

Заява про надання компенсації може бути подана і в паперовій формі відповідно до пункту 13-1 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

У подальшому, Комісія: 1) отримує заяву для їх розгляду; 2) перевіряє надану інформацію в заяві та додані документи; 3) визначає обсяг пошкоджень об'єкта нерухомого майна за даними акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження з урахуванням результатів огляду; 4) проводить огляд пошкодженого об'єкта з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження; 5) заповнює чек-лист; 6) здійснює фотофіксацію пошкоджень об'єкта нерухомого майна, що свідчать про характер та обсяг руйнувань, за кожним видом ремонтних робіт, визначених у чек-листі, у разі недодання результатів фотофіксації до акта комісійного обстеження; 7) за даними чек-листа визначає розмір компенсації (розмір не може бути більший, ніж 200 тис. гривень) та ухвалює рішення про надання/відмову у наданні компенсації.

Змінами до пункту 10 Порядку № 381 від 30.05.2023 року, Кабінет Міністрів України визначив, 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 відповідними змінами до пункту 10 Порядку № 381 не визначено за яким порядком чи процедурою проводиться відповідний огляд, які його результати тощо. Що в свою чергу може паралізувати роботу з розрахунку компенсації за пошкоджений об'єкт або у випадку врегулювання порядку такого огляду у положенні про Комісії, бути підставою для оскарження дій та рішень Комісій щодо проведення таких оглядів.

До того ж змінами до Порядку № 381 від 30.05.2023, пункт 11 Порядку № 381 було доповнено новим абзацом 8 наступного змісту: "*Комісія проводить перевірку інформації, наданої в заяві та доданих до неї документах, зокрема з урахуванням рекомендацій Мінфіну, наданих за результатами верифікації такої інформації щодо її відповідності вимогам законодавства, що впливає на визначення права на отримання та розмір компенсації заявника, відповідно до Закону України "Про верифікацію та моніторинг державних виплат"*".

Аналіз абзацу 8 пункту 11 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) дозволяє припускати, що на компенсацію за пошкоджене майно згідно з Порядком № 381 поширюватиметься процедура верифікації та моніторингу державних виплат, визначена

однойменним законом. В такому випадку Мінфін повинен здійснити верифікацію щодо кожної поданої заяви на предмет достовірності інформації, поданої заявниками, що впливає на визначення права на отримання та розмір компенсації за Порядком № 381 та надати відповідні рекомендації (повідомлення про результат верифікації).

При цьому зі змін до Порядку № 381 від 30.05.2023, а саме до пункту 11, ***не зрозуміло у який спосіб буде проводитися відповідна верифікації заяви про надання компенсації за пошкоджене майно*** (зокрема чи поширюється на верифікацію компенсації за пошкоджене майно загальний порядок верифікації та моніторингу державних виплат, затверджений постановою Кабміну № 136 від 18 лютого 2016 року[9]) ***та яким чином Комісії повинні враховувати відповідні рекомендації Мінфіну.***

Відповідно до пункту 12 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), за результатами розгляду заяви комісія приймає рішення про надання/відмову у наданні компенсації. У рішенні про відмову у наданні компенсації обов'язково зазначаються підстави для такої відмови.

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*** *(виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, а за їх відсутності військова або військова-цивільна адміністрація)* ***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.

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 зі змінами від 30.05.2023).

Відповідно до пункту 15 Порядку № 381(зі змінами від 30.05.2023), за результатами розгляду заяви заявнику засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія), надходить повідомлення про прийняте комісією рішення та розмір компенсації не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з дати внесення рішення в Реєстр знищеного та пошкодженого майна. Після затвердження рішення комісії відповідно до пункту 12 цього Порядку та внесення його у Реєстр пошкодженого та знищеного майна отримувачу компенсації засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія), надходить відповідне повідомлення.

У разі подання заяви в паперовій формі відповідно до пункту 13^1 цього Порядку відповідні повідомлення доводяться до відома отримувача компенсації у письмовій формі комісією/уповноваженим органом, що прийняв таке рішення, не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з дати прийняття відповідного рішення.

Черговість проведення виплат компенсації визначається з урахуванням черговості розгляду заяв автоматично програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна із заяв, в порядку прийняття рішення щодо надання компенсації, визначення її розміру та з урахуванням пріоритетного права, визначеного пунктом 5 цього Порядку (пункт 16 Порядку № 381).

[9] https://zakon.rada.gov.uk/laws/show/136-2016-%D0%BF#n10

Щодо майна не зазначеного в чек-листі (предмети побуту, цінне рухоме майно тощо) компенсація за Порядком № 381 не надається, а на даний час це питання законодавчо не врегульовано.

Окремо звертаємо увагу, *що відповідно до абзацу 6 пункту 6 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023),* ***Отримувач компенсації повинен використати таку компенсації на заходи, передбачені абзацом першим цього пункту, зазначені лише в чек-листі. Товари будівельної продукції, придбані за рахунок компенсації, повинні бути використані виключно для проведення ремонтних робіт на пошкодженому об'єкті та не можуть бути продані, подаровані або іншим чином відчужені.***

ВИСНОВОК:

1) У випадку пошкодження квартири внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації (за умови якщо така квартира може бути відновлена шляхом проведення поточного або капітального ремонту) та якщо не пошкоджені місця загального користування в багатоквартирному будинку щодо неї надається компенсація за Порядком № 381;

2) Процедура надання компенсації за пошкодження квартири за ремонтними роботами зазначеними в чек-листі, який є Додатком до Порядку № 381 змінами, є загальною для пошкодженого майна.

3) *Щодо майна не зазначеного в чек-листі (предмети побуту, цінне рухоме майно тощо) компенсація за Порядком № 381 не надається, а на даний час це питання законодавчо не врегульовано.*

<u>Питання:</u> "Якщо у власника майна, яке пошкоджено або зруйновано, попередньо існувала значна заборгованість за житлово-комунальні послуги, яким чином буде відбуватись компенсація (наприклад, надання такому власнику компенсації у вигляді іншого об'єкта нерухомого майна)? Чи планується враховувати це питання?"

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

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).

Інші обставини (в т.ч. заборгованість за житлово-комунальні послуги) не враховуються під час визначення розміру компенсації за знищене майно.

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, згідно з додатком № 2 до Порядку № 381, в якому визначена кількість (одиниці) пошкоджених об'єктів, *шляхом множення кількості (одиниць) пошкоджених об'єктів на показник усередненої вартості виконання ремонтних робіт* (див. пункт 10 Порядку № 381 зі змінами від 30.05.2023).

Інші обставини не враховуються під час визначення розміру компенсації за пошкоджене майно відповідно до Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

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 зі змінами від 30.05.2023).

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 послуг не є підставою для відмови у наданні компенсації чи зупинення розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджене чи знищене майно.

<u>Питання:</u> "Який порядок дій Комісії з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджене майно, утвореної відповідно до Порядку № 381, щодо визначення розміру компенсації у випадку якщо сума визначена за результатами складення чек-листу перевищує розмір компенсації (200 тис. грн.)?".

Для відповіді на це питання розглянемо порядок розрахунку розміру компенсації за Порядком № 381 (зі змінами від 30.05.2023).

Відповідно до абзацу 1 пункту 10 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), ***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 абзацом 3 пункту 10 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), **розмір компенсації за один пошкоджений об'єкт не може бути більший, ніж 200 тис. гривень.** Системне тлумачення абзаців 1 та 3 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 розмір компенсації не може перевищувати 200 тис. грн.

Звертаємо увагу, що у ситуаціях коли дані чек-листа щодо розміру завданих збитків перевищують розмір компенсації (200 тис. грн.) Комісія ухвалює рішення про надання компенсації у максимальному розмірі — 200 тис. грн. Додатково цим рішенням роз'яснити заявнику можливість звернутися за отриманням недоотриманої суми (різниці між сумами за даними чек-листа та розміру компенсації) в судовому порядку до держави-агресора або в порядку інших компенсаційних механізмів.

Щодо інших компенсаційних механізмів, то слід зазначити, що 16-17 травня 2023 року було оголошено про створення Міжнародного Реєстру збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України.

Реєстр збитків:

- слугує документальною формою обліку доказів та претензій про заподіяні збитки, шкоду чи ушкодження, які починаючи з 24 лютого 2022 року сталися на території України внаслідок міжнародно-протиправних дій Російської Федерації в Україні або проти неї;
- заяви та інформацію про завдані збитки матимуть змогу подавати всі зацікавлені фізичні і юридичні особи, а також держава Україна;
- є першим компонентом майбутнього Міжнародного компенсаційного механізму, який буде створено окремим міжнародним договором у співпраці з Україною. Далі буде створено Комісію з розгляду претензій та Компенсаційний фонд.

Компенсаційна комісія буде безпосередньо розглядати претензії та присуджуватиме компенсації з Компенсаційного фонду, який акумулюватиме кошти для виплати компенсацій, на підставі міжнародного договору, учасниками якого стануть держави-члени Ради Європи.

Також звертаємо увагу, що перевищення розміру збитків за даними чек-листа розміру компенсації (200 тис. грн.) не є підставою для відмови заявнику в отриманні компенсації.

Оскільки відповідно до абзацу 5 пункту 14 Порядку № 381 вичерпними 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;
- виявлення недостовірних даних, зазначених у заяві про надання компенсації за пошкоджений об'єкт.

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 розмір компенсації не може перевищувати 200 тис. грн;

3) *У ситуаціях коли дані чек-листа щодо розміру завданих збитків перевищують розмір компенсації (200 тис. грн.) Комісія ухвалює рішення про надання компенсації у максимальному розмірі — 200 тис. грн.*

Додатково цим рішенням роз'яснити заявнику можливість звернутися за отриманням недоотриманої суми (різниці між сумами за даними чек-листа та розміру компенсації) в судовому порядку до держави-агресора або в порядку інших компенсаційних механізмів.

4) *Також звертаємо увагу, що перевищення розміру збитків за даними чек-листа розміру компенсації (200 тис. грн.) не є підставою для відмови заявнику в отриманні компенсації.*

<u>Питання:</u> "Як планується визначати пріоритетність категорій осіб на виплату? Чи буде ця інформація відображатись в РПЗМ для уповноваженого органу?"

Для діяльності Комісій складнощі можуть виникати через існування трьох підходів щодо черговості/пріоритетності обробки заяв та прийняття рішень, які є в Законі 2923-IX та Порядку № 381.

Знову ж таки розглянемо дві ситуації в залежності від виду майна (знищене чи пошкоджене).

<u>1.Щодо знищеного майна, то слід розглянути відповідні норми Закону № 2923-IX.</u>

Відповідно до частини 2 статті 5 Закону № 2923-IX, облік черговості надходження заяв про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна здійснюється автоматично програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Але враховуючи особливості функціонування публічних реєстрів в Україні, ситуація автоматичності може не виникати.

Тому Комісіям слід керуватися даними Реєстру пошкодженого та знищеного майна (зокрема датою реєстрації заяви про надання компенсації за знищене майно) з урахуванням принципів черговості, наведених в статті 5 Закону № 2923-IX.

Статтею 5 Закону № 2923-IX визначено хронологічний принцип черговості розгляду

заяв про надання компенсації у розрізі кожного населеного пункту, та способу надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна у межах території відповідної територіальної громади.

З огляду на те, що інформаційні повідомлення які подавались до 22 травня 2023 року не містили способу декларування пріоритетного виду компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, то визначення черговості за даним критерієм є нереалістичним.

Тому слід керуватися загальним хронологічним способом визначення черговості (датою подання та реєстрації заяви про надання компенсації за знищене майно (інформаційного повідомлення) в певній територіальній громаді).

Що стосується пріоритетності, то перелік таких суб'єктів наведений у частині 1 статті 9 Закону № 2923-IX.

Як зазначено в частині 3 статті 9 Закону № 2923-IX, ***облік осіб, які мають пріоритетне право на отримання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, здійснюється з використанням Реєстру пошкодженого та знищеного майна.***

При цьому звертаємо увагу, що інформація про 3 з 4 суб'єктів (учасники бойових дій, особи які призвані на військову службу за призовом під час мобілізації та особи з інвалідністю 1 та 2 групи) **взагалі відсутня в публічних електронних реєстрах.**

Тому зазначати, що про автоматичність визначення черговості не може бути мови. Адже члени Комісії повинні перевірити пріоритетне право на отримання компенсації, якщо така перевірка не здійснена з використанням реєстрів.

Як наслідок процедури визначення черговості та пріоритетності розгляду заяв про надання компенсації повинні ґрунтуватися на хронологічному порядку реєстрації в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна (*розгляд заяв розпочинається з першої зареєстрованої заяви щодо майна в територіальній громаді та далі за низхідним порядком*) і наявності підтвердженого статусу суб'єкта, визначеного частиною 1 статті 9 Закону № 2923-IX.

<u>2. Щодо пошкодженого майна, то слід розглянути положення Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).</u>

На процедуру визначення черговості та пріоритетності розгляду заяв про надання компенсації за пошкоджене майно згідно з Порядком № 381 не поширюються норми статей 5,9 Закону № 2923-IX (оскільки вони регламентують черговість та пріоритетність розгляду заяв за знищене майно).

Як зазначено абзацом 1 пункту 14 Порядку № 14 (зі змінами від 30.05.2023), черговість прийнятих до розгляду заяв визначається автоматично програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна у порядку надходження інформаційних повідомлень з урахуванням пріоритетного права, визначеного пунктом 5 цього Порядку.

При цьому повторного наголошуємо, що по більшості суб'єктів, визначених пунктом 5 Порядку № 381, відсутні реєстри, а тому автоматичність визначення черговості прийняття заяв до розгляду є сумнівною, через недоліки програмного продукту.

Адже члени Комісії повинні перевірити пріоритетне право на отримання компенсації, якщо така перевірка не здійснена з використанням реєстрів.

У випадку якщо Реєстр пошкодженого та знищеного майна сформував відповідний перелік черговості, то рекомендуємо його використовувати.

**Але використання такого переліку слід здійснювати з урахуванням принципу хронологічного порядку реєстрації в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна (*розгляд заяв розпочинається з першої зареєстрованої*

***заяви щодо майна в територіальній громаді та далі за низхідним порядком*) і наявності підтвердженого статусу суб'єкта, визначеного пунктом 5 Порядку № 381(зі змінами від 30.05.2023).**

ВИСНОВОК:

1) З урахуванням проблем функціонування реєстрів, які б могли містити інформацію про право пріоритетності розгляду заяв про надання компенсації, визначення пріоритетності буде здійснюватися Комісією на підставі поданих документів, що підтверджують відповідний статус та їх перевірки шляхом надіслання запитів;

2) Щодо відображення інформації про пріоритетність в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна, то слід вказати, що заявник може зазначити про наявність пріоритетного статусу.

Але перевірка цієї інформації з використанням реєстрів неможлива, через відсутність реєстрів з інформацією про більшість з пріоритетних категорій, визначених статтею 9 Закону № 2923-IX та пункту 5 Порядку № 381.

3) В положенні про Комісію рекомендуємо визначити процедуру прийняття до розгляду заяв, черговість по яким сформована Реєстром пошкоджено та знищеного майна, та процедури перевірки пріоритетного права на отримання компенсації.

***Питання:* "Як ОМС 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-IX, Порядок № 381 (зі змінами від 30.05.2023), Примірне положення № 516 від 19.05.2023 та Порядок № 473 від 19.04.2022).

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-IX, 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-IX, 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 7 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-IX (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-IX — 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-IX).

Хоча Закон № 2923-IX 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-IX)**:**

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).

Змінами до Порядку № 381 від 30.05.2023, пункт 11 Порядку № 381 було доповнено новим абзацом 8 наступного змісту: "*Комісія проводить перевірку інформації, наданої в заяві та доданих до неї документах, зокрема з урахуванням рекомендацій Мінфіну, наданих за результатами верифікації такої інформації щодо її відповідності вимогам законодавства, що впливає на визначення права на отримання та розмір компенсації заявника, відповідно до Закону України "Про верифікацію та моніторинг державних виплат"*".

Аналіз абзацу 8 пункту 11 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) дозволяє припускати, що на компенсацію за пошкоджене майно згідно з Порядком № 381 поширюватиметься процедура верифікації та моніторингу державних виплат, визначена однойменним законом.

В такому випадку Мінфін повинен здійснити верифікацію щодо кожної поданої заяви на предмет достовірності інформації, поданої заявниками, що впливає на визначення права на отримання та розмір компенсації за Порядком № 381 та надати відповідні рекомендації (повідомлення про результат верифікації).

При цьому зі змін до Порядку № 381 від 30.05.2023, а саме до пункту 11, ***не зрозуміло у який спосіб буде проводитися відповідна верифікації заяви про надання компенсації за пошкоджене майно*** (зокрема чи поширюється на верифікацію компенсації за пошкоджене майно загальний порядок верифікації та моніторингу державних виплат, затверджений постановою Кабміну № 136 від 18 лютого 2016 року[10]) ***та яким чином Комісії повинні враховувати відповідні рекомендації Мінфіну.***

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-IX, то слід виходити з наступного.

Відповідно до частини 3 статті 2 Закону № 2923-IX, 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 I «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-IX (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 санкцій 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

[10] https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/136-2016-%D0%BF#n10

реєстрів осіб, щодо яких застосовані санкцій 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 порталіу» 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:

- В рішенні про створення Комісії та Положенні про Комісію визначити члена Комісії (працівника правоохоронного органу) відповідального за проведення перевірки обмежень на отримання компенсації у вигляді особу на судимість, за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I «Злочини проти основ національної безпеки України» Особливої частини Кримінального кодексу України (в т.ч. перевірки шляхом безпосереднього доступу до інформаційно-аналітична система «Облік відомостей про притягнення особи до кримінальної відповідальності та наявності судимості» або надіслання запитів до Департаменту інформатизації Міністерства внутрішніх справ України)

- 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.

<u>Питання:</u> “Хто повинен складати звіт про оцінку 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, зі змінами від 30.05.2023 (який визначає порядок надання компенсації за пошкоджене майно), 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 змінами від 30.05.2023, Комісія і визначає розмір компенсації за пошкоджений об’єкт за програмою “єВідновлення”. 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-IX, 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-IX, 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-IX).

На своєму засіданні від 30 травня 2023 року Кабінет Міністрів України затвердив Порядок надання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна та вартість 1 квадратного метра площі знищеного об’єкта нерухомого майна, але станом на 06 червня 2023 року відповідна постанова не опублікована.

З вищенаведених положень Закону № 2923-IX 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 травень 2023 року було затверджено лише дві галузеві методики, відповідно до Порядку № 326, а саме: “*Методику 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*”[11] та “*Методику визначення шкоди та збитків, заподіяних лісовому фонду внаслідок збройної агресії Російської Федерації”*[12].

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.

[11] https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1522-22#Text
[12] https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1308-22#Text

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).

3.6. Питання пов'язані зі виплатою та використанням компенсації за пошкоджене або знищене майно

<u>Питання:</u> "Строки надання компенсації?"

Для відповіді на це питання розглянемо чи передбачені строки надання компенсації в Законі № 2923-IX (який визначає порядок надання компенсації за знищене майно) та в Порядку № 381 (який визначає порядок надання компенсації за пошкоджене майно).

До того ж виходячи з питання, під час відповіді не розглядатимуться строки використання компенсації.

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 або фінансування придбання/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.

При цьому навіть строк формування відповідного сертифікату вірогідно буде встановлений у Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, який затверджений Кабінетом Міністрів України 30 травня 2023 року, а у випадку відсутності такого строку у зазначеному Порядку, буде предметом регулювання положення про конкретну Комісію з розгляду питань про надання компенсацію.

Строки та процедура перерахування коштів на поточний рахунок зі спеціальним режимом використання повинні бути визначені у Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, який затверджений Кабінетом Міністрів України 30 травня 2023 року.

<u>Щодо строків отримання компенсації за пошкоджене майно відповідно до Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023).</u>

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 зі змінами від 30.05.2023).

Відповідно до пункту 16 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), черговість проведення виплат компенсації визначається з урахуванням черговості розгляду заяв автоматично програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна із заяв, в порядку прийняття рішення щодо надання компенсації, визначення її розміру та з урахуванням пріоритетного права, визначеного пунктом 5 цього Порядку.

При цьому в Порядку № 381 відсутня будь-яка б норма, яка б визначала чіткі та граничні строки в які Мінінфраструктури, Мінцифри, Пенсійний фонд України, АТ "Ощадбанк", Казначейство та адміністратор Реєстру пошкодженого та знищеного майна (ДП "Дія) повинні вжити заходів щодо виплати компенсації за пошкоджене майно.

ВИСНОВОК:

1) Аналіз статті 8 Закону № 2923-IX дозволяє дійти висновків, що відсутні будь-які строки надання компенсації за знищене майно у вигляді перерахування коштів на поточний рахунок зі спеціальним режимом використання або фінансування придбання/будівництва житла.

2) Строк формування відповідного сертифікату вірогідно буде встановлений у Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, який затверджений Кабінетом Міністрів України 30 травня 2023 року, а у випадку відсутності такого строку у зазначеному Порядку, буде предметом регулювання положення про конкретну Комісію з розгляду питань про надання компенсацію.

Строки та процедура перерахування коштів на поточний рахунок зі спеціальним режимом використання повинні бути визначені у Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, який затверджений Кабінетом Міністрів України 30 травня 2023 року.

3) В Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023) відсутня будь-яка б норма, яка б визначала чіткі та граничні строки в які Мінінфраструктури, Мінцифри, Пенсійний фонд України, АТ "Ощадбанк", Казначейство та адміністратор Реєстру пошкодженого та знищеного майна (ДП "Дія) повинні вжити заходів щодо виплати компенсації за пошкоджене майно.

<u>Питання:</u> "Коли плануються виплати заявникам на підставі рішень комісії та уповноваженого органу?"

Для відповіді на це питання звернемось до статті 13 Закону № 2923-IX.

Згідно з частиною 1 статті 13 Закону № 2923-IX, джерелами фінансування компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна є:

1) кошти державного (у тому числі Фонду відновлення майна та зруйнованої інфраструктури, Фонду ліквідації наслідків збройної агресії) та місцевих бюджетів;

2) кошти міжнародних фінансових організацій, інших кредиторів та інвесторів;

3) міжнародна технічна та/або поворотна чи безповоротна фінансова допомога;

4) репарації або інші стягнення з Російської Федерації;

5) інші джерела, не заборонені законодавством України.

З огляду на визначений Законом № 2923-IX перелік джерел фінансування компенсації

найбільшим вірогідним є фінансування таких компенсацій з Фонду ліквідації наслідків збройної агресії.

Згідно зі ст. 29 Закону України «Про Державний бюджет України на 2023 рік» передбачено створення у складі спеціального фонду Державного бюджету України - Фонду ліквідації наслідків збройної агресії зі спеціальним призначенням використання коштів, які ранжуються від нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту житлових та громадських будівель, споруд, об'єктів інфраструктури до компенсації за знищені/пошкоджені об'єкти житлового та громадського призначення, садових і дачних будинків для осіб, які втратили, чи знищені відповідні об'єкти нерухомого майна внаслідок воєнних дій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України.

Загальний обсяг коштів, які акумульовано в Фонді ліквідації наслідків збройної агресії становить 62 млрд. грн.

Постановою Кабінету Міністрів України № 493 від 16 травня 2023 року було здійснено перше виділення коштів з вищевказаного Фонду у розмірі 4 млрд. 433 млн. 350 тис. грн. для 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".

Відповідні кошти будуть розподілені з Фонду ліквідації наслідків збройної агресії за правилами Порядку № 118 від 10.02.2023.

Але надати інформацію коли конкретно будуть здійснені виплати та їх черговість на даний час неможливо.

<u>Питання:</u> "Яким вбачається договір на придбання житла, у вигляді компенсації? 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-IX.

Відповідно до частини 16,17 статті 8 Закону № 2923-IX, ***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-IX 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-IX).

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-IX таким порядком є Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна № 600 від 30.05.2023.

Відповідно до пункту 12 Порядку № 600 від 30.05.2023, ***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.

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 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-IX.

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-IX таким порядком є Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна № 600 від 30.05.2023.

Відповідно до пункту 12 Порядку № 600 від 30.05.2023, ***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-IX.

<u>Питання:</u> "Яка планується процедура реєстрації права власності на нове житло для постраждалих?"

Для відповіді на це питання проаналізуємо статтю 8 Закону № 2923-IX.

Відповідно до частини 16 статті 8 Закону № 2923-IX, ***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-IX 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 реєстрація 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 реєстрація 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.

<u>Питання:</u> "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 (зі змінами від 30.05.2023).

Відповідно до пункту 27 Порядку № 381 (зі змінами від 30.05.2023), ***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 (зі змінами від 30.05.2023).

Форма такого повідомлення не передбачена ні Порядком № 381, ні чинним законодавством.

<u>Питання:</u> "З якими банками України, крім АТ «Ощадбанк», Мінцифри укладені договори інформаційної взаємодії відповідно до постанови?"

Згідно з відповіддю технічної підтримки ДП "Дія" такий договір укладений тільки з АТ "Ощадбанк".

<u>Питання:</u> "Де переглянути перелік суб'єктів господарювання, що здійснюють продаж товарів та виконують роботи в рамках електронної публічної послуги "єВідновлення"?"

Перелік суб'єктів господарювання, що здійснюють продаж товарів та виконують роботи в рамках електронної публічної послуги "єВідновлення" розміщений на вебсайті електронної публічної послуги "єВідновлення" за посиланням (https://erecovery.diia.gov.ua/participants.html)

3.7. Питання пов'язані з проблемами законодавства про компенсацію за пошкоджене або знищене майно

<u>Питання:</u> "Який передбачається план реалізації положень ЗУ 2923?"

Відповідно до підпункту 1 пункту 5 статті 15 Закону № 2923, Кабінету Міністрів України було дано доручення протягом одного місяця з дня опублікування цього Закону (тобто до 22 квітня 2023 року) затвердити план заходів з реалізації цього Закону.

Станом на 20 липня 2023 року відповідний план заходів з реалізації Закону № 2923-IX не затверджений, в публічному доступі та для громадського обговорення відповідний проєкт плану не публікувався.

<u>Питання:</u> "Програма з відновлення. Який алгоритм дій з розробки такої програми для ОМС? "

Для відповіді на це питання розглянемо такий тип документу, який стосується відновлення та може розроблятися на місцевому рівні як Програма комплексного відновлення території територіальної громади чи її частини (відповідно до статті 15-2 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").

Щодо програми комплексного відновлення території територіальної громади (її частини), то відповідно до пункту 9-1 частини 1 статті 1 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", програма комплексного відновлення області, території територіальної громади (її частини) - обласна або ***місцева програма відновлення територій, яка визначає основні просторові, містобудівні та соціально-економічні пріоритети політики відновлення і включає комплекс заходів для забезпечення відновлення*** території відповідної області, ***території територіальної громади (її частини), яка постраждала внаслідок збройної агресії проти України або в якій сконцентровані соціально-економічні, інфраструктурні, екологічні чи інші кризові явища.*** Програма комплексного відновлення не належить до містобудівної документації;

Відповідно до частини 1 статті 15-2 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) розробляється за рішенням виконавчого органу сільської, селищної, міської ради.

Склад, зміст, порядок розроблення, проведення громадського обговорення, погодження, внесення змін до програми комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) визначені ***Порядком розроблення, проведення громадського обговорення, погодження програм комплексного відновлення області, території територіальної громади (її частини) та внесення змін до них*** (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 14 жовтня 2022 р. № 1159).

Програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) розробляється виконавчим органом відповідної сільської, селищної, міської ради самостійно або із залученням відповідних фахівців підприємств, установ, організацій. Закупівля послуг з розроблення програми комплексного відновлення території

територіальної громади (її частини) здійснюється відповідно до закону (частина 6 статті 15-2 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”).

Відповідно до пункту 7 Порядку розроблення, проведення громадського обговорення, погодження програм комплексного відновлення області, території територіальної громади (її частини) та внесення змін до них, ***положення програми комплексного відновлення області є складовими вихідних даних для розроблення програм комплексного відновлення територій територіальних громад (їх частин).***

Програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) підлягає громадському обговоренню відповідно до статті 21-1 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” та вищезгаданого Порядку.

Виконавчий орган відповідної сільської, селищної, міської ради протягом п’яти робочих днів з дня оприлюднення звіту про громадське обговорення програми комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) вносить її на розгляд відповідної сільської, селищної, міської ради. ***Програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою протягом 30 календарних днів з дня її внесення на розгляд*** (абзаци 1,3 частини 4 статті 15-2 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”).

Додатково, програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) погоджується уповноваженим органом містобудування та архітектури обласної державної адміністрації протягом 10 календарних днів з дня її надходження (абзац 2 частини 4 статті 15-2 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”).

Відповідно до частини 5 статті 15-2 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”, *положення затвердженої програми комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) є складовими вихідних даних для розроблення та внесення змін до містобудівної документації на місцевому рівні.*

ВИСНОВОК:

1) Одним з типів документів, який стосується відновлення та може розроблятися на місцевому рівні є Програма комплексного відновлення території територіальної громади чи її частини (відповідно до статті 15-2 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”).

2) Вимоги до порядку розроблення та затвердження програми комплексного відновлення території територіальної громади чи її частини визначенні статтями 15-2, 21-1 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” та Порядком розроблення, проведення громадського обговорення, погодження програм комплексного відновлення області, території територіальної громади (її частини) та внесення змін до них (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 14 жовтня 2022 р. № 1159).

<u>Питання:</u> “План з відновлення. Який вбачається механізм розробки загальнодержавного та місцевих планів відновлення?”

Для відповіді на це питання розглянемо такий тип документу, як План відновлення та розвитку територіальної громади (відповідно до статті 11-3 Закону України “Про засади державної регіональної політики”).

Щодо план відновлення та розвитку територіальної громади, то він є документом що розробляється для відновлення та розвитку регіонів і територій, що постраждали внаслідок збройної агресії проти України (*див. частину 6 статті 7 Закону України “Про засади державної регіональної політики”*), і є проектом місцевого розвитку в значенні наведеного Закону.

Передумовою для розробки плану відновлення та розвитку територіальної громади є віднесення відповідної території до території відновлення, яка є одним з видів функціональних типів територій (див. ст.11-2 Закону України “Про засади державної регіональної політики”).

Перелік функціональних типів територій, а також вимоги щодо показників для віднесення територій до різних функціональних типів визначаються Кабінетом Міністрів України (абзац 1 частини 7 статті 11-2 Закону України “Про засади державної регіональної політики”).

План відновлення та розвитку територіальної громади є планом відновлення території, яка постраждала внаслідок збройної агресії проти України (частина 1 статті 11-3 Закону України “Про засади державної регіональної політики”).

План відновлення та розвитку територіальної громади розробляється та затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України (частина 6 статті 11-3 Закону України “Про засади державної регіональної політики”).

Щодо плану відновлення та розвитку на загальнодержавному рівні, то таким документом є План відновлення та розвитку регіонів, який затверджується Кабінетом Міністрів України (частина 3 статті 11-3 Закону України “Про засади державної регіональної політики”).

Розробку плану відновлення та розвитку регіонів у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, проводить центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної регіональної політики (Мінінфраструктури) спільно з іншими центральними та місцевими органами виконавчої влади.

План відновлення та розвитку регіонів включає регіональні плани відновлення та розвитку, а також окремі заходи і проекти регіонального розвитку та/або проекти місцевого розвитку територіальних громад (частина 4 статті 11-3 Закону України “Про засади державної регіональної політики”).

Проект регіонального плану відновлення та розвитку розробляється відповідною Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною, Київською або Севастопольською міською державною адміністрацією в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, та подається до центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної регіональної політики, для включення його до плану відновлення та розвитку регіонів.

19 липня 2023 року Кабінет Міністрів України затвердив порядок визначення територій відновлення, а також порядки розробки, реалізації та моніторингу планів відновлення та розвитку регіонів і окремих територіальних громад (https://mtu.gov.ua/news/34525.html).

При цьому станом на 20 липня 2023 року відповідний порядок розроблення та затвердження плану відновлення та розвитку територіальної громади не опублікований.

Тому можна стверджувати, що робота відповідних сільських, селищних, міських рад по розробці та затвердженню планів відновлення та розвитку територіальних громад є неможливою на даний момент.

ВИСНОВОК:

1) Одним з типів документів, який стосується відновлення та може розроблятися на місцевому рівні є План відновлення та розвитку територіальної громади (відповідно до статті 11-3 Закону України "Про засади державної регіональної політики");

2) На регіональному рівні таким документом є регіональний план відновлення та розвитку (що може включати окремі заходи плану відновлення та розвитку територіальних громад), який розробляється та затверджується відповідною Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною, Київською або Севастопольською міською державною адміністрацією.

На загальнодержавному рівні таким документом є План відновлення та розвитку регіонів, який затверджується Кабінетом Міністрів України.

3) Вимоги до порядку розроблення та затвердження план відновлення та розвитку територіальної громади встановлюються відповідним Порядком Кабінету Міністрів України, який 19 липня 2023 року був затверджений Кабінетом Міністрів України (https://mtu.gov.ua/news/34525.html).

При цьому станом на 20 липня 2023 року відповідний порядок розроблення та затвердження плану відновлення та розвитку територіальної громади не опублікований.

Передумовою для розробки плану відновлення та розвитку територіальної громади є віднесення відповідної території до території відновлення, яка є одним з видів функціональних типів територій (див. ст.11-2 Закону України "Про засади державної регіональної політики").

4) Вимоги до розробки регіонального плану відновлення та розвитку (що може включати окремі заходи плану відновлення та розвитку територіальних громад), та Плану відновлення та розвитку регіонів, встановлюються відповідними Порядками, які 19 липня 2023 року були затверджені Кабінетом Міністрів України (https://mtu.gov.ua/news/34525.html).

При цьому станом на 20 липня 2023 року відповідний порядок розроблення та затвердження плану відновлення та розвитку регіонів не опублікований.