

Методичні матеріали (посібник) для адвокатів Харківської області щодо особливостей надання професійної правничої (правової) допомоги під час фіксації фактів пошкодження/знищення нерухомого житлового майна та розгляду питань про надання компенсацій за знищене та пошкоджене нерухоме житлове майно в Харківській області

Автор: Громадська організація «Інститут прикладних гуманітарних досліджень»: Я. Белих, В. Заговора – Харків, 2024

“Здійснено в рамках проекту: «Експертна підтримка формування та реалізації регіональних інструментів компенсації (відшкодування шкоди) власникам житла в Харківській області, зруйнованого або пошкодженого внаслідок збройної агресії РФ», що реалізується Громадською Організацією «Інститут прикладних гуманітарних досліджень» 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. Вступ.....	3
2. МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ.....	4-37
2.1. <i>Методичні рекомендації для адвокатів щодо фіксації факту шкоди житловій нерухомості, завданої внаслідок збройної агресії РФ проти України.....</i>	<i>4-12</i>
2.2. <i>Методичні рекомендації для адвокатів щодо фіксації розміру шкоди житловій нерухомості, завданої внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України.....</i>	<i>12-17</i>
2.3. <i>Методичні рекомендації для адвокатів щодо отримання компенсаційних та інших виплат в межах юрисдикції України за шкоду житловій нерухомості, завданої внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України.....</i>	<i>17-33</i>
2.4. <i>Методичні рекомендації для адвокатів щодо отримання компенсаційних та інших виплат в межах юрисдикції інших держав чи міжнародних організацій за шкоду житловій нерухомості, завданої внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України.....</i>	<i>33-37</i>
3. ДОДАТОК № 1 до Методичного посібника.....	38-39
4. ДОДАТОК № 2 до Методичного посібника.....	40-41

1. Вступ

Збройне вторгнення Російської Федерації на суверенну територію України, яке почалось в 2014 році та продовжилось повномасштабним вторгненням в 2022 році, супроводжується значним пошкодженням та руйнуванням рухомого та нерухомого майна і вимагає відповідних заходів правового (юридичного) реагування – фіксації фактів завданої шкоди, отримання компенсаційних виплат (як тимчасового заходу) та у подальшому повного відшкодування шкоди(в межах різних правових процедур), завданої збройною агресією Російської Федерації проти України.

Поточний стан нормотворчості та практики застосування законодавства з питань фіксації фактів шкоди, завданої внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України (зокрема шкоди завданої житловій нерухомості), компенсації такої шкоди є суперечливим та неоднорідним, що в свою чергу вимагає залучення професійних правників (якими є адвокати) для гарантування прав та інтересів постраждалих осіб-власників пошкоджених чи знищених об'єктів житлової нерухомості.

Дані Методичні матеріали спрямовані на надання адвокатам рекомендацій щодо застосування законодавства з питань фіксації фактів шкоди, завданої внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України (зокрема шкоди завданої житловій нерухомості) та компенсації такої шкоди, які засновані на аналізі практики діяльності Комісій Харківської області з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна законодавства про компенсації за окремі категорії об'єктів нерухомого майна, пошкоджених та знищених внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України, інших суб'єктів (Комісій з обстеження пошкоджених внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України об'єктів нерухомого майна, фахівців з обстеження).

Методичні матеріали підвищать обізнаність адвокатів Харківської області щодо проблемних питань та практичних аспектів застосування законодавства щодо фіксації фактів шкоди, завданої внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України (зокрема шкоди завданої житловій нерухомості) та компенсації такої шкоди, і забезпечать найякісніший рівень професійної правничої (правової) допомоги для осіб-власників пошкодженої та/або знищеної житлової нерухомості в Харківській області.

2. МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

2.1. Методичні рекомендації для адвокатів щодо фіксації факту шкоди житловій нерухомості, завданої внаслідок збройної агресії рф проти України

Найважливішу роль (функцію) будь-якого процесу відшкодування шкоди виконує стадія фіксація факту завдання шкоди, як джерело основних доказів завданої шкоди та її розміру. Саме тому критично необхідним є фіксація завданої шкоди житловій нерухомості внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України у відповідності до чинного законодавства, повно, об'єктивно та з урахуванням всіх супутніх обставин.

Основним законодавчим актом, який встановлює процедуру визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації починаючи з 19 лютого 2014 року є Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 року № 326 (далі – Порядок № 326)¹.

Пунктом 8 Порядку № 326 визначено, що фіксація фактів пошкоджень або руйнування будівель та споруд, зумовлених збройною агресією Російської Федерації, здійснюється відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 року № 473 (далі – Порядок № 473)².

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

Застереження: *Процедури фіксації факту пошкоджень, які передбачені Порядком № 473, не застосовується до будівель та споруд, розташованих на територіях активних бойових дій, територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України (визначених відповідно до наказу Мінреінтеграції від 22 грудня 2022 року № 309)³ та об'єктів культурної спадщини.*

¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-п#Text>

² <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/473-2022-п#Text>

³ Див. пункт 1 (в частині застереження щодо територій розташування будівель та споруд) та пункт 2 (в частині застереження щодо об'єктів культурної спадщини) Порядку № 473

Щодо зазначених об'єктів на даний час відсутня регламентація процесу фіксації факту пошкоджень (крім еспериментального проекту який застосовується для території Мелітопольської міської територіальної громади із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі, відповідно до Порядку затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27 жовтня 2023 р. № 1185⁴). Наприкінці цього підрозділу методичних рекомендацій будуть надані загальні підходи до надання професійної правничої допомоги власникам житлової нерухомості (в частині фіксації факту пошкоджень), розміщеної на територіях активних бойових дій (зокрема на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси) або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України.

Основною процедурою фіксації фактів пошкоджень або руйнування будівель та споруд **є проведення на пошкодженому (знищеному) об'єкті нерухомого майна комісійного та/або технічного обстеження** (див. пункт 6 Порядку № 473).

Вид обстеження (комісійне або технічне), а також черговість та строки виконання робіт з обстеження визначаються виконавчими органами сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності - військовими адміністраціями (далі - 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) - див. абзац 3 пункту 6 Порядку № 473.

Проте на практиці, уповноважені органи не складають план робіт з обстеження, а комісійне обстеження є способом ситуативного реагування на випадки пошкоджень будівель або споруд (у випадку надходження відповідної інформації від власника пошкодженої будівлі або споруди, від центральних органів виконавчої влади (ДСНС, Національної поліції), військових формувань тощо).

Тому, якщо має місце пошкодження будівлі або споруди (житлової нерухомості) **власнику пошкодженого об'єкта слід повідомити уповноважений орган про факт такого пошкодження (знищення) шляхом подання інформаційного повідомлення** про пошкожене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - інформаційне повідомлення).

Інформаційне повідомлення можна подати через:

- Єдиний державний веб-портал електронних послуг (Портал Дія) - розділ сайту “Каталог послуг” - підрозділ “Громадянам” - категорія “Земля, будівництво, нерухомість” - послуга “Пошкожене майно” (посилання в мережі Інтернет - <https://diia.gov.ua/services/poshkodzhene-majno>);

⁴ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2023-%D0%BF#Text>

- Мобільний застосунок (додаток) Єдиного державного веб-порталу електронних послуг (Порталу Дія) - розділ застосунку “Сервіси” - підрозділ “єВідновлення” - послуга “Повідомити про пошкоджене майно”;
- центр надання адміністративних послуг або нотаріуса (*функціонал щодо нотаріусів не впроваджено*).

Вимоги до змісту інформаційного повідомлення визначені пунктом 5 Порядку подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 380 від 26 березня 2022 року (далі - Порядок № 380).

!!!Особливо важливо під час подання інформаційного повідомлення максимально точно, повно та коректно заповнити поля (внести відомості) щодо:

- стану пошкодженого майна (пошкоджено частково, придатно до експлуатації; непридатно до експлуатації; знищено повністю); та
- опису, дати та часу пошкоджень (слід надати детальний опис всіх пошкоджень будівлі та споруди, її конструктивних елементів та результати фотофіксації пошкоджень).

Довідковим матеріалом для детального опису пошкоджень може бути чек-лист робіт, які необхідно виконати для відновлення експлуатаційної придатності об’єкта⁵ (який містить детальний опис базових ремонтних робіт), і відповідно може бути використаний для описання пошкоджень.

Подане інформаційне повідомлення з використанням функціональних можливостей системи електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів “Трембіта” надходить до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна) і потрапляє до кабінету посадових осіб уповноваженого органу.

Отримавши інформаційне повідомлення, уповноважений орган зобов’язаний вжити заходів щодо невідкладних робіт, зокрема, організувати проведення комісійного обстеження (пункти 4 та 6 Порядку № 473).

Порядком № 473 не визначено граничні строки організації уповноваженим органом проведення комісійного обстеження, а тому комісійне обстеження повинно бути проведено в розумні строки з урахуванням підготовчих заходів, які передбачені

⁵ Додаток № 2 до Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об’єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги “єВідновлення”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 р. № 381 (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-п#Text>)

пунктом 7 Порядку № 473 та здійснюються уповноваженим органом або комісією з обстеження.

!!!Тому після подання інформаційного повідомлення власником пошкодженого майна (орієнтовно після спливу 3-5 робочих днів), адвокату як представнику власника слід направити адвокатський запит до уповноваженого органу за місцем знаходження майна з проханням надати інформацію щодо строків проведення обстеження пошкодженої будівлі або споруди клієнта.

Проведення комісійного обстеження забезпечує Комісія з обстеження, до складу якої залучаються фахівці/фахівець, який здобув вищу освіту у галузі знань “Будівництво та архітектура”, крім спеціальності “Теодезія та землеустрій” (пункт 8-1 Порядку № 473). Створення такої Комісії здійснюють уповноважені органи на підставі своїх рішень.

Проведення комісійного обстеження полягає у візуальному огляді пошкодженої будівлі, споруди та/або їх частин Комісією з обстеження⁶ та складені за його результатами акту обстеження об’єкта, пошкодженого внаслідок військових дій, спричинених збройною агресією Російської Федерації (акту комісійного обстеження), вимоги до якого наведені в абзацах 3-9 пункту 8-1 Порядку № 473.

При цьому слід наголосити, що до акту комісійного обстеження може бути включена будь-яка інша релевантна, що пов’язана з пошкодженням об’єкта нерухомого майна (на що вказує і формулювання абзацу 3 пункту 8-1 Порядку № 473, а саме “*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:...*”).

⁶ **!!!Слід наголосити, що відповідно до абзацу 2 пункту 8-1 Порядку № 473, до проведення комісійного обстеження залучаються (за можливості) уповноважені представники власника або управителя (балансоутримувача) об’єкта. Тобто залучення представника власника, яким може бути адвокатом є правом власника.**

Проте формулювання вищезазначеної норми (абзацу 2 пункту 8-1 Порядку № 473) надає Комісії з обстеження уникати такого залучення через посилення на неможливість. До того ж в Порядку № 473 відсутні механізми завчасного повідомлення про проведення обстеження (хоча на практиці члени Комісії з обстеження комунікують з власником пошкодженого об’єкта).

Тому представнику власника-адвокату слід просити залучити та проінформувати його про проведення комісійного обстеження *шляхом направлення Комісії з обстеження відповідного звернення з наданням документів на підтвердження повноважень адвоката на надання правничої допомоги*, визначених Законом України “Про адвокатуру та адвокатську діяльність” (стаття 26).

Важливість залучення адвоката до проведення комісійного обстеження полягає, зокрема, в дотриманні вимог щодо складення акту комісійного обстеження та зазначення висновків за результатами комісійного обстеження, які відповідають вимогам абзацу 9 пункту 8-1 Порядку № 473.

Примірна форма акту комісійного обстеження затверджена Додатком до Порядку № 473⁷.

Порядком № 473 передбачено два види висновків за результатами комісійного обстеження, а саме висновки:

- щодо руйнування/знищення об'єкта (у разі його непридатності для використання за цільовим призначенням та повної втрати ним своєї економічної цінності); або
- щодо необхідності проведення технічного обстеження.

Одночасне зазначення двох висновків не допускається, оскільки вони є взаємовиключними.

Висновок щодо руйнування/знищення об'єкта⁸ зазначається Комісією з обстеження у разі встановлення під час комісійного обстеження беззаперечної/безсумнівної ознак непридатності будівлі та/або споруди для використання за цільовим призначенням та/або повної втрати ними своєї економічної цінності.

Якщо ж за результатами проведення комісійного обстеження Комісія з обстеження не може достовірно встановити або має сумніви у класифікації пошкодження майна (знищене/пошкоджене), **Комісія⁹ робить висновок про необхідність проведення технічного обстеження.**

Технічне обстеження полягає у проведенні фахівцем з технічного обстеження детального огляду та обстеження пошкодженої будівлі та/споруди, за процедурами визначеними Методикою № 144, з метою прийняття рішення про можливість подальшої експлуатації такої будівлі та/або споруди.

Відповідно до пункту 9 Порядку № 473, роботи з технічного обстеження пошкоджених об'єктів виконуються відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 року № 257¹⁰ (далі - Порядок № 257).

Проведення технічного обстеження здійснюють фахівці, що мають відповідну кваліфікацію, а саме: відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг),

⁷ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/file/text/99/f515310n114.docx>

⁸ !!!**Додатково слід врахувати**, що на практиці Комісії з обстеження послуговуються Додатком № 3 до Методики проведення обстеження та оформлення його результатів, затвердженою Наказом Міністерства розвитку громад та територій України 06 серпня 2022 року № 144 (далі - Методика № 144), яка використовується при проведенні технічного обстеження (обстеженні, яке проводиться сертифікованими фахівцями) і визначає класифікаційні ознаки (опис) категорій пошкоджень об'єктів нерухомого майна.

⁹ !!!**Важливо врахувати той факт**, що якщо сумніви щодо класифікації пошкодження майна (знищене/пошкоджене) має Комісія з обстеження, то залучення фахівця з технічного обстеження і відповідно витрати на виконання ним робіт з обстеження забезпечуються уповноваженим органом.

¹⁰ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/257-2017-p#Text>

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 (абзац 4 пункту 2 Порядку № 257).

Інформація про виконавців¹¹, що можуть залучатися до проведення обстеження об'єктів із відповідним класом наслідків (відповідальності), міститься в Реєстрі будівельної діяльності, що є компонентом Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі - Реєстр будівельної діяльності) - абзац 5 пункту 2 Порядку № 257.

Відповідно до абзацу 1 пункту 2 Порядку № 257, технічне обстеження об'єктів нерухомого майна може бути проведене як за рішенням уповноважених органів під час виконання заходів з обстеження пошкоджених об'єктів, так і за рішенням власника такого об'єкта нерухомого майна.

А тому, якщо у заявника-власника пошкодженого об'єкта є сумніви щодо правильності висновків комісійного обстеження, він може за власною ініціативою залучити фахівця з технічного обстеження, який має право на проведення робіт з технічного обстеження пошкодженого об'єкта.

За результатами технічного обстеження пошкоджених об'єктів виконавцем робіт з технічного обстеження складається звіт з технічного обстеження, який повинен 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)

¹¹ !!!**Довідково:** Портал Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва розміщений в мережі Інтернет за адресою: <https://e-construction.gov.ua/>.

Пошук слід здійснювати шляхом введення в полі запиту Прізвища фахівця і обирати його профіль з результатів пошуку.

Окремо слід звернути увагу, що не кожен фахівець, який включений до Реєстру будівельної діяльності, може виконувати роботи з технічного обстеження щодо всіх будівель та споруд. Право на виконання робіт з технічного обстеження надається лише щодо будівель та споруд, які належать до класу наслідків що визначений в кваліфікаційному сертифікаті.

Відповідно до частини 5 статті 32 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", всі об'єкти поділяються за такими класами наслідків (відповідальності): 1) незначні наслідки - СС1; 2) середні наслідки - СС2; 3) значні наслідки - СС3.

Віднесення об'єкта до певного класу наслідків (відповідальності) здійснюється проектною організацією за погодженням із замовником будівництва (частина 6 статті 32 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").

Найчастіше об'єкти житлової нерухомості (будинки садибного типу, садові, дачні будинки, квартири) належать до об'єктів з незначним класом наслідків (СС1), а тому слід перевіряти кваліфікаційний сертифікат виконавця робіт з технічного обстеження на предмет наявності в ньому права щодо виконання робіт з технічного обстеження щодо об'єктів з незначним класом наслідків (СС1).

несучі та огорожувальні конструкції, інженерні системи (із зазначенням ступеня та обсягів пошкоджень), принципів рішення (рекомендації) щодо їх відновлення (підсилення) та **вноситься виконавцем до Реєстру будівельної діяльності** (пункт 8-1 Порядку № 257).

В звіті з технічного обстеження фахівець з технічного обстеження повинен визначати категорію пошкоджень об'єкта з урахуванням класифікаційних ознак категорії пошкоджень об'єкта, наведених у додатку 3 до цієї Методики¹² (пункт 6 розділу VIII Методики № 144).

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

З наведеної норми пункту 8-1 Порядку № 257 вбачається, що звіт за результатами технічного обстеження є найбільш обґрунтованим та верифікованим доказом щодо визначення технічного стану пошкодження будівлі та/або споруди (класифікації майна як пошкодженого/знищеного) та підтверджує причину такого пошкодження внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України.

За відсутності можливості використання механізму проведення обстеження (комісійного чи технічного), зокрема, через перебування пошкодженого об'єкта на території активних бойових дій чи тимчасово окупованій території України, можуть

¹² **!!!Довідково. Згідно з Додатком № 3 до Методики № 144 існує три категорії пошкоджень:**

- I категорія - Наявні незначні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, але без порушення вимог щодо механічного опору та стійкості за граничним станом першої та другої групи;
- II категорія - Наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій (категорій відповідальності конструкцій А та Б), ступінь та характер яких свідчить про необхідність виконання робіт щодо часткового демонтажу частин об'єкта або його окремих конструкцій, підсилення об'єкта або його окремих несучих та огорожувальних конструкцій;
- III категорія - Об'єкт непридатний для використання за цільовим призначенням, повністю втратив свою економічну цінність, наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, ступінь та характер яких свідчить про небезпеку аварійного обвалення об'єкта (зруйновані об'єкти).

Визначення статусу майна як пошкодженого чи знищеного відбувається шляхом порівняння загальної характеристики пошкоджень відповідно до категорії зі змістом понять “пошкоджені об'єкти нерухомого майна” та “знищені об'єкти нерухомого майна”, які надані в статті 1 Закону України “Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України” (пункт 6 та пункт 4 частини 1 статті 1 Закону відповідно).

Важливо наголосити, що знищеними внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України є лише об'єкти нерухомого майна, яким визначено III категорію пошкоджень відповідно до Додатку № 3 до Методики № 144.

Прирівняними до знищених є і об'єкти, які за результатами їх комісійного обстеження

бути використані способи фіксації факту шкоди житловій нерухомості внаслідок збройної агресії, які будуть доповнювати (не замінити!!!) результати обстеження у майбутньому, зокрема:

- фіксація факту шкоди в межах кримінального провадження (шляхом відкриття кримінального провадження за фактом вчинення кримінального правопорушення, передбаченого статтею 438 Кримінального кодексу України та подання в його межах будь-яких доказів щодо пошкодження/знищення певної житлової нерухомості (в т.ч. електронних доказів (фото-, відеодоказів) з соціальних мереж, інших подібних платформ (Telegram тощо), вебсайтів), подання клопотань про проведення огляду електронних комунікаційних ресурсів (вебсайтів), витребування інформації про результати аерозйомки, дистанційного зондування Землі різних знімальних систем (за умови їх наявності в розпорядженні суб'єктів, які підпадають під юрисдикцію України) тощо);
- фіксації пошкодження/знищення об'єкта нерухомого майна адвокатом України зі складанням відповідного протоколу, як це передбачено статтею 20 Закону України «Про адвокатуру та адвокатську діяльність» (за наявності доступу до об'єкта та неможливості використання інших механізмів фіксації факту шкоди).

Обов'язково, за першої можливості (фактичної та правової) проведення обстеження (відповідно до Порядку № 473) слід забезпечення його виконання.

ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ:

- 1) Фіксація фактів пошкоджень або руйнування будівель та/або споруд здійснюється шляхом комісійного обстеження, що проводиться відповідно до пункту 8-1 Порядку № 473, та/або технічного обстеження, що проводиться відповідно до пункту 9 Порядку № 473 (пункт 6 Порядку № 473);
- 2) Основним документом, що підтверджує факт пошкодження (знищення) будівлі/споруди, є акт комісійного обстеження (примірна форма якого наведена у Додатку до Порядку № 473);
- 3) У випадку якщо за результатами комісійного обстеження неможливо достовірно встановити факт пошкодження чи знищення об'єкта нерухомого майна, то проводиться технічне обстеження;
- 4) За результатами технічного обстеження пошкоджених об'єктів виконавцем робіт з технічного обстеження складається звіт з технічного обстеження відповідно до пункту 8-1 Порядку № 257, який вноситься виконавцем до Реєстру будівельної

діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;

- 5) За відсутності можливості використання механізму проведення обстеження (комісійного чи технічного), зокрема, через перебування пошкодженого об'єкта на території активних бойових дій чи тимчасово окупованій території України, можуть бути використані додаткові способи фіксації факту шкоди житловій нерухомості внаслідок збройної агресії (зокрема, в межах кримінального провадження чи самостійної фіксації адвокатом відповідного факту (стаття 20 профільного Закону);

Проте описані способи не заміняють проведення обстеження, і відповідно за першої можливості (фактичної та правової) слід забезпечити проведення обстеження (комісійного та/або технічного) відповідно до вимог Порядку № 473.

2.2. Методичні рекомендації для адвокатів щодо фіксації розміру шкоди житловій нерухомості, завданої внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України

Національне законодавство, яке регулює питання фіксації фактів шкоди житловій нерухомості, завданої внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України та компенсації такої шкоди, прямо не вимагає фіксації та визначення розміру завданої шкоди одночасно з фіксацією факту шкоди (зокрема і для цілей надання компенсації шкоди державою Україна).

Вищезгаданим Порядком № 326 (який встановлює процедуру визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації) передбачено, що визначення шкоди та збитків здійснюється окремо за певними напрямками з урахуванням певних галузевих методик (див. пункт 2 Порядку № 326).

Проте у згаданому переліку напрямів визначення шкоди відсутній напрямок у вигляді “шкоди завданої пошкодженням чи знищенням житла приватної форми власності”, що в свою чергу призводить до відсутності спеціальної методики визначення розміру шкоди для пошкодженої чи знищеної житлової нерухомості.

Додатком до Порядку № 326 було затверджено Загальні засади оцінки збитків, завданих майну та майновим правам внаслідок збройної агресії Російської Федерації (далі - Загальні засади), які застосовуються під час проведення оцінки збитків, спричинених втратою, руйнуванням та пошкодженням майна державної, комунальної та приватної форм власності в ході збройної агресії Російської Федерації внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, ракетно-бомбових ударів та є обов'язковими для використання під час розроблення методик оцінки шкоди та збитків, передбачених пунктом 5 Порядку № 326, встановлюють єдині підходи та основні

вимоги до проведення оцінки відповідних збитків.

Загальними засадами (пункт 5) передбачено здійснення чотирьох видів оцінки збитків:

- аналітичної (проводиться самостійно органами державної влади, органами місцевого самоврядування або підприємствами, установами, організаціями з урахуванням вимог Загальних засад та відповідних галузевих методик);
- стандартизованої (проводиться органами державної влади або органами місцевого самоврядування, яким Кабінетом Міністрів України надано повноваження щодо визначення розміру збитків, із використанням стандартного набору вихідних даних та з урахуванням вимог Загальних засад та відповідних галузевих методик);
- незалежної (проводиться суб'єктами оціночної діяльності, із дотриманням національних стандартів оцінки майна та Міжнародних стандартів оцінки майна та урахуванням вимог Загальних засад та відповідних галузевих методик);
- судово-експертної (проводиться суб'єктами судово-експертної діяльності відповідно до законодавства про судову експертизу та урахуванням вимог Загальних засад та відповідних галузевих методик).

Хоча Загальними засадами і визначена відсутність “юридичної переваги” (вичерпність) будь-якого з видів оцінки збитків для підтвердження розміру шкоди та збитків (див. абзац 2 пункту 16 Загальних засад), слід брати до уваги “фактичну перевагу” та певні супутні обставини (зокрема спосіб подальшого використання звіту з оцінки збитків).

Зокрема, через певні складнощі належного забезпечення проведення аналітичної та стандартизованої оцінки збитків (відсутність відповідних фахівців в органах державної влади та місцевого самоврядування, недостатність організаційних та матеріально-технічних умов, відсутність спеціалізованого методичного забезпечення тощо), є ризик визнання неналежними доказами на підтвердження розміру збитків аналітичного звіту (результату аналітичної оцінки збитків) та акту оцінки збитків (результату стандартизованої оцінки збитків).

Враховуючи ймовірний спосіб використання результатів оцінки збитків, а саме використання в межах міжнародних юрисдикцій (міжнародні комісії, міжнародні трибунали, міжнародні суди тощо) можуть виникати і питання щодо використання результатів судово-експертної оцінки (у вигляді висновку судової-експертизи). Причиною цього є відсутність релевантних методик оцінки збитків майну фізичних чи юридичних осіб, завданих внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти

України та неповноту завдань товарознавчої експертизи¹³ для цілей оцінки збитків, завданих внаслідок збройної агресії.

Тому майже єдиним видом оцінки збитків, який може бути використаний в різний спосіб (зокрема в межах міжнародних юрисдикцій) є незалежна експертиза, яка проводиться суб'єктами оціночної діяльності.

Основним законодавчим актом, який визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, є Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.

Відповідно до абзацу 2 частини 1 статті 5 згаданого Закону, суб'єктами оціночної діяльності є суб'єкти господарювання - зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до цього Закону.

Актуальна інформація про оцінювачів та напрями оцінки майна, за якими вони можуть здійснювати оцінку, міститься в Державному реєстрі оцінювачів та який розміщений на офіційному вебсайті Фонду державного майна України¹⁴.

Враховуючи мету проведення оцінки збитків (шкоди), завданих внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України, у вигляді повного, всеосяжного та справедливого відшкодування такої шкоди в межах відповідних процедур (які скоріше за все будуть мати міжнародний характер), результати оцінки збитків будуть потребувати визнання з боку інших країн чи міжнародного співтовариства.

Тому пропонується під час вибору оцінювача для проведення оцінки збитків враховувати наявність в такого оцінювача крім кваліфікаційного свідоцтва оцінювача України, кваліфікаційних свідоцтв (сертифікатів) інших держав або закордонних міжнародних організацій (саморегульованих організацій оцінювачів). Що в свою чергу може надати “певну перевагу” звіту з оцінки, виконаному оцінювачем з міжнародним сертифікатом, у вигляді спрощеної процедури його визнання за межами України або взагалі відсутність потреби визнання (крім загальноправових процедур засвідчення його справжності (легалізації, апостилювання тощо)).

¹³ Слід звернути увагу на відсутність в Науково-методичних рекомендаціях з питань підготовки та призначення судових експертів та експертних досліджень (затверджених Наказом Міністерства юстиції України 08.10.1998 № 53/5 і які фактично є “конституцією судових експертів”) завдання для будь-якої експертизи у вигляді визначення розміру матеріального збитку, завданого в разі пошкодження та/або знищення об'єкта в результаті бойових дій (не враховуючи положення глави 3 Розділу IV Рекомендацій, які застосовуються для проведення товарознавчої експертизи військового майна, техніки та озброєння)

¹⁴ <https://www.spfu.gov.ua/ua/content/reestr-ocin.html>

Під міжнародною сертифікацією оцінювачів¹⁵ зазвичай розуміють сертифікацію, яку проводять: 1) Європейська Група Асоціацій Оцінювачів (TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations)¹⁶, 2) Королівський Інститут Сертифікованих Експертів (RICS, Royal Institution of Chartered Surveyors)¹⁷, (3) Американське Товариство Оцінювачів (ASA, American Society of Appraisers)¹⁸; (4) Інститут Оцінки (AI, Appraisal Institute)¹⁹.

!!!Перед укладенням відповідного договору на проведення оцінки збитків, слід перевірити наявність у відповідного оцінювача міжнародного свідоцтва чи сертифіката на вебсайті вищевказаних організацій²⁰ та після консультації з відповідним оцінювачем, адаптувати положення договору на проведення оцінки збитків, зокрема:

- визначити мету проведення оцінки - визначення шкоди майну/житловій нерухомості, завданої внаслідок збройної агресії та використання результатів оцінки для подання до відповідних органів (в т.ч. до міжнародних) як доказу розміру шкоди;

¹⁵ <http://www.afo.com.ua/uk/news/2/1196>

¹⁶ Європейська Група Асоціацій Оцінювачів (TEGoVA) сертифікує оцінювачів і присвоює наступні кваліфікації: - TEGoVA's Recognised European Valuer (REV) – Визнаний Європейський Оцінювач; - TEGoVA Residential Valuer (TRV) – Оцінювач Житлової Нерухомості, детальна інформація за посиланням - <http://www.tegova.org/>

¹⁷ Королівський Інститут Сертифікованих Експертів (RICS) сертифікує оцінювачів і присвоює наступні кваліфікації: - Member of RICS (MRICS) – Дійсний член RICS; - Fellow of RICS (FRICS) – Член-кореспондент RICS. Дійсні члени RICS (MRICS) можуть кваліфікуватись за наступними напрямками оцінки: - Valuation (Оцінка нерухомості); - Rural (Оцінка сільськогосподарських об'єктів);- Residential Survey and Valuation (Сюрвей і оцінка житлової нерухомості); - Machinery and Business Assets (Оцінка машин, обладнання та бізнес-активів); - Art & Antiques (Оцінка культурних цінностей та архітектурних пам'яток), детальна інформація за посиланням - <http://www.rics.org/ua/> .

¹⁸ В Сполучених Штатах Америки (США) сертифікацію проводять як ASA (Американське Товариство Оцінювачів) так і AI (Інститут Оцінки).

ASA (American Society of Appraisers) присвоює оцінювачам такі кваліфікації: - Accredited Member (AM) – Акредитований член; - Accredited Senior Appraiser (ASA) – Акредитований старший оцінювач. Акредитовані члени (AM) та Акредитовані старші оцінювачі (ASA) кваліфікуються за напрямками: - Рецензування та управління (Appraisal Review & Management) – ARM; - Оцінка бізнесу (Business Valuation) – BV; - Оцінка машин та обладнання (Machinery & Technical Specialties) – MTS; - Оцінка рухомого майна (Personal Property) – PP; - Оцінка нерухомого майна (Real Property) – RP; - Оцінка дорогоцінних каменів та ювелірних виробів (Gems & Jewelry) – GJ, детальна інформація за посиланням - <http://www.appraisers.org/> .

¹⁹ <http://www.appraisalinstitute.org/>

²⁰ Посилання на реєстри пошуку оцінювачів з відповідними міжнародними сертифікатами 1) Європейська Група Асоціацій Оцінювачів (TEGoVA) - <https://tegova.org/valuers?country=UA> ;2) Королівський Інститут Сертифікованих Експертів (RICS)- <https://www.rics.org/networking/find-a-member.html?firstname=&lastname=&town=&country=Ukraine> ; 3) ASA (Американське Товариство Оцінювачів)- <https://myaccount.appraisers.org/Directories/Find-An-Appraiser> ; 4) <https://ai.appraisalinstitute.org/eweb/DynamicPage.aspx?webcode=aifaasearch>

- зазначити про наявність міжнародного сертифікату в звіті з оцінки,
- за умови не порушення вимог національних та міжнародних стандартів, зробити відповідний звіт з оцінки збитків двомовним (українською та англійською мовами).

Звіт за результатами оцінки збитків за формою та змістом повинен відповідати вимогам статті 12 Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, національним та міжнародним стандартам оцінки та пункту 12 Загальних засад.

Відповідно до пункту 13 Загальних засад, умовою завдання на проведення оцінки збитків або складовою рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування є дата оцінки. *Дата оцінки встановлюється з урахуванням положень частини третьої статті 225 Господарського кодексу України та є будь-якою датою, що передує або збігається з датою подання позову до суду (датою звернення до відповідного органу про компенсацію), але не раніше 23 лютого 2022 року.* Звіт про оцінку збитків або акт оцінки збитків є дійсним до дати відшкодування збитків (включно).

Подальше використання звіту про оцінку збитків здійснюватиметься в залежності від механізму відшкодування шкоди, завданої внаслідок збройної агресії.

ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ:

- 1) Фіксація розміру шкоди майну, яка завдана внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України, здійснюється відповідно до національних та міжнародних стандартів оцінки, інших нормативних актів, якими врегульовані обставини оцінки, а також керівних принципів Світового банку щодо оцінки збитків та інших матеріалів, що розроблені організаціями, визнаними у світовому співтоваристві, та враховує вимоги Загальних засад;
- 2) Загальними засадами (пункт 5) передбачено здійснення чотирьох видів оцінки збитків: - аналітичної; – стандартизованої; - незалежної; - судово-експертної.
- 3) Хоча Загальними засадами і визначена відсутність “юридичної переваги” (вичерпність) будь-якого з видів оцінки збитків для підтвердження розміру шкоди та збитків (див. абзац 2 пункту 16 Загальних засад), слід брати до уваги “фактичну перевагу” та певні супутні обставини (зокрема спосіб подальшого використання звіту з оцінки збитків).
- 4) З урахуванням певних застережень, про які зазначено вище, майже єдиним видом оцінки збитків, який може бути використаний в різний спосіб (зокрема в

межах міжнародних юрисдикцій) є незалежна експертиза, яка проводиться суб'єктами оціночної діяльності;

- 5) Під час вибору оцінювача для проведення оцінки збитків слід враховувати наявність в такого оцінювача крім кваліфікаційного свідоцтва оцінювача України, кваліфікаційних свідоцтв (сертифікатів) інших держав або закордонних міжнародних організацій (саморегульованих організацій оцінювачів)
- 6) Після перевірки наявності у відповідного оцінювача міжнародного свідоцтва чи сертифіката та консультації з відповідним оцінювачем, слід адаптувати положення договору на проведення оцінки збитків, зокрема:
 - визначити мету проведення оцінки - визначення шкоди майну/житловій нерухомості, завданої внаслідок збройної агресії та використання результатів оцінки для подання до відповідних органів (в т.ч. до міжнародних) як доказу розміру шкоди;
 - зазначити про наявність міжнародного сертифікату в звіті з оцінки,
 - за умови не порушення вимог національних та міжнародних стандартів, зробити відповідний звіт з оцінки збитків двомовним (українською та англійською мовами).
- 7) Звіт за результатами оцінки збитків за формою та змістом повинен відповідати вимогам статті 12 Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”, національним та міжнародним стандартам оцінки та пункту 12 Загальних засад. Істотною умовою договору та звіту про оцінку збитків є дата оцінки збитків, яка є будь-якою датою, що передує або збігається з датою подання позову до суду (датою звернення до відповідного органу про компенсацію), але не раніше 23 лютого 2022 року.

2.3. Методичні рекомендації для адвокатів щодо отримання компенсаційних та інших виплат в межах юрисдикції України за шкоду житловій нерухомості, завданої внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України

Зважаючи на значний обсяг шкоди (зокрема житловій нерухомості), яка завдана Російською Федерацією внаслідок збройної агресії проти України²¹ і лише у вигляді прямих збитків становить 157 млрд. дол. США, обмеженість ресурсів державного бюджету України, чинна в Україні модель надання компенсацій за пошкодження та/або знищення має обмежений характер і не може (не повинна) забезпечити повне та

²¹ https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/04/01.01.24_Damages_Report.pdf

справедливе відшкодування шкоди внаслідок збройної агресії.

Роль адвокатів на стадії отримання компенсаційних та інших виплат в межах юрисдикції України полягатиме в комплексному консультуванні отримувачів компенсації та, за необхідності, представництво їх інтересів перед Комісіями з розгляду питань про надання компенсації, судами.

А тому важливим для адвокатів є розуміння законодавства про надання компенсації за пошкодження/знищення житлової нерухомості та обізнаність про проблемні питання його застосування.

Основним законодавчим актом, який визначає правові та організаційні засади надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, є Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» (далі – Закон № 2923-IX).

!!!Одразу слід наголосити на часовій та територіальній обмеженості дії Закону № 2923-IX, а саме він поширюється лише на випадки пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна! (див. пункти 4 та 6 частини 1 статті 1 Закону) як мали місце:

- з 24 лютого 2022 року; та
- які не були розташовані станом на 24 лютого 2022 року на тимчасово окупованій Російською Федерацією території України, визначеній відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України".

З наведеного вбачається, що механізми надання компенсацій для громадян, майно яких станом на 24 лютого 2022 року було розташовано на тимчасово окупованих територіях Автономної Республіки Крим, Донецької та Луганської областей, на даний час відсутні.

Щодо об'єктів та суб'єктів отримання компенсації згідно із Законом № 2923-IX, то відповідно до статей 1 та 2 Закону **отримувачами компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна є фізичні особи - громадяни України, які є:**

- a) **власниками пошкоджених/знищених** квартир, інших житлових приміщень в

будівлі, будинків садибного типу, садових та дачних будинків;

б) **замовниками будівництва** - у разі отримання компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки), в яких на момент пошкодження зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

в) **власниками спеціального майнового права на неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти житлової нерухомості або особами, які сплатили часткову ціну такого об'єкта та на користь яких зареєстровано обтяження речових прав** на такий об'єкт відповідно до Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому" у разі пошкодження/знищення складових частин об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, за умови що на момент пошкодження в об'єкта будівництва зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт;

г) **особами, які здійснили інвестування/фінансування будівництва об'єктів будівництва**, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому", - у разі пошкодження/знищення складових частин об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, за умови що на момент пошкодження в об'єкта будівництва зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт;

г) **членами житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які викупили квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок кооперативу, але не оформили право власності на нього**, - у разі пошкодження/знищення квартир, інших житлових приміщень в будівлі, будинків садибного типу, садових та дачних будинків, об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), за умови що на момент пошкодження в об'єкта будівництва зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт та складових частин таких об'єктів будівництва;

д) спадкоємцями вищезазначених осіб.

Але незважаючи на перелік отримувачів компенсації та об'єкти (пошкоджені та знищені) за які надається компенсація, станом на квітень 2024 року забезпечено можливість (нормативну, організаційну та технічну) отримання компенсації винятково для отримувачів компенсації — власників пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна (підпункт а пункту 1 частини 1 статті 2 Закону № 2923-ІХ) та **лише щодо пошкоджених/знищених квартир, інших житлових приміщень в будівлі, будинків садибного типу, садових та дачних будинків** (підпункт а пункту 4 та підпункт а пункту 6 частини 1 статті 1 Закону № 2923-ІХ).

!!!Строки забезпечення можливості отримання компенсацій для інших категорій отримувачів компенсації невідомі.

Законом № 2923-ІХ (частина 3 статті 2) визначено коло осіб, які не можуть бути отримувачами компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна:

- особи, до яких застосовано санкції відповідно до Закону України "Про санкції"²²;
- особи, які мають судимість за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом І "Злочини проти основ національної безпеки України" Особливої частини Кримінального кодексу України;
- спадкоємці власників–спадкодавців щодо пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна, які належали за життя спадкодавцям, визначеним вище.

Законом № 2923-ІХ врегульовані процедурні моменти надання компенсації за знищені окремі категорії об'єктів нерухомого майна, Порядок надання за пошкоджені окремі категорії об'єктів нерухомого майна визначений Порядком надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги "єВідновлення", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 р. № 381 (далі - Порядок № 381).

Додатково, питання надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна врегульовані однойменним Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України № 600 від 30 травня 2024 року (далі - Порядок № 600).

В узагальненому вигляді процедура отримання компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна виглядає таким чином:

²² Згідно з формулюванням даної норми, обмеження на отримання компенсації діють лише щодо осіб, по відношенню до яких застосовано українські санкції. Санкції іноземних держав для цілей застосування Закону № 2923-ІХ значення не мають.

- подання заяви про надання компенсації;
- попередній розгляд заяви про надання компенсації Комісією з розгляду питань про надання компенсації (перевірка наявності в заяві про надання компенсації всієї інформації/документів, перевірка наявності/відсутності підстав для відмови у наданні компенсації або зупинення її розгляду);
- забезпечення проведення обстеження пошкодженого/знищеного об'єкта нерухомого майна (за умови що обстеження не було проведено до проведення обстеження);
- розгляд заяви про надання компенсації Комісією з розгляду питань про надання компенсації (що включає: 1) для розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна Комісією повинні бути вчинені дії, передбачені частиною 1 статті 6 Закону № 2923-ІХ); 2) для розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна Комісією повинні бути вчинені дії, передбачені пунктом 10 Порядку № 381, зокрема складений чек-лист робіт, необхідних для відновлення пошкодженого об'єкта);
- ухвалення рішення про надання компенсації та, за необхідності, його оскарження;
- використання компенсації.

Подання заяви про надання компенсації

У випадку, якщо клієнт підпадає під критерії отримання компенсації, визначені Законом № 2923-ІХ та Порядком № 381, слід подати заяву про надання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна через:

- Єдиний державний веб-портал електронних послуг (Портал Дія) - розділ сайту “Каталог послуг” - підрозділ “Громадянам” - категорія “Земля, будівництво, нерухомість” - послуга “Компенсація за пошкоджене майно” (посилання в мережі Інтернет - <https://diia.gov.ua/services/kompensaciya-za-poshkodzhene-majno>);
- Мобільний застосунок (додаток) Єдиного державного веб-порталу електронних послуг (Порталу Дія) - розділ застосунку “Сервіси” - підрозділ “єВідновлення” - послуга “Заяви на виплату”;
- центр надання адміністративних послуг, орган соціального захисту або нотаріуса (*функціонал щодо органів соціального захисту та нотаріусів не впроваджено*).

Підпунктом 6 пункту 13 Порядку № 381 визначені вимоги до заяви про надання компенсації за пошкодження окремих категорій об'єктів нерухомого майна. Вимоги до

заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначені статтею 4 Закону № 2923-IX.

!!!Обов'язковою умовою подання заяви як за знищений/пошкоджений об'єкт нерухомого майна є подання інформаційного повідомлення належного змісту²³ та внесення відомостей про пошкоджений/знищений об'єкт нерухомого майна та відомостей про речові права на нього до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Якщо відомості про пошкоджений/знищений об'єкт нерухомого майна та права на нього не внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (зокрема через те, що були набуті до 01 січня 2013 року), то слід здійснити державну реєстрацію речових прав на пошкоджений/знищений об'єкт нерухомого майна.

Станом на квітень 2024 року для власників нерухомого майна, розташованого в межах Львівської, Тернопільської, Харківської, Хмельницької, Чернігівської, Закарпатської, Рівненської, Дніпропетровської, Полтавської, Київської, Кіровоградської, Запорізької областей та в місті Луцьк Волинської області, і які мають правовстановлюючі документи, існує можливість державної реєстрації права власності щодо нерухомого майна, права на які виникли до 01 січня 2013 року, з використанням Єдиного державного веб-порталу електронних послуг (Порталу Дія) - <https://diia.gov.ua/services/derzhavna-reyestaciya-prav-na-neruhome-majno> .

Щоб скористатися послугою, необхідно:

- увійти чи зареєструватися на Порталі Дія;
- розділ сайту “Каталог послуг” - підрозділ “Громадянам” - категорія “Земля, будівництво, нерухомість” - послуга “Державна реєстрація прав на нерухоме майно” - «Подати заяву»;
- внести потрібну інформацію та зображення (скан-копії) документів;
- підписати заяву електронним підписом.

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

²³ Враховуючи особливості програмного продукту (відсутність поділу інформаційних повідомлень), належним інформаційним повідомленням:

- щодо пошкодженого майна є інформаційне повідомлення, яке у відомостях про стан пошкодженого майна зазначено пошкоджено частково, придатно до експлуатації;
- щодо знищеного майна є інформаційне повідомлення, яке у відомостях про стан пошкодженого майна зазначено непридатно до експлуатації; знищено повністю.

Детально про порядок подання інформаційного повідомлення зазначалось вище.

майно. Дізнатися результат заявник зможе переглянувши статус в особистому кабінеті на Порталі Дія.

Якщо ж внаслідок втрати, пошкодження, знищення правовстановлюючого документу чи знищення, втрати, пошкодження реєстраційних справ бюро технічної інвентаризації відсутня можливість державної реєстрації речових прав на відповідний об'єкт нерухомого майна, то слід звернутись до державного реєстратора з відповідною заявою про державну реєстрацію речових прав та отримати відмову у проведенні державної реєстрації речових прав.

Після отримання відмови у державній реєстрації та з метою захисту прав власника пошкодженого/знищеного об'єкта нерухомого майна слід звернутись до суду з позовом про визнання права власності в порядку статті 392 Цивільного кодексу України. Правильність способу захисту прав у описаній ситуації(втрати правовстановлюючих документів) шляхом визнання права власності підтверджує і остання практика Верховного Суду. Як зазначив Верховний Суд у постанові від 21 березня 2024 року по справі № 20-30/2009²⁴: *"Верховний Суд звертає увагу на те, що встановлення факту належності на праві приватної власності нерухомого майна в порядку окремого провадження не допускається, оскільки вимога про визнання права власності завжди свідчить про існування спору про право, а тому вона може розглядатися виключно в позовному провадженні"*.

Важливо врахувати, що позивачі за такими позовними заявами звільнені від сплати судового збору (див. пункти 21 та 22 частини 1 статті 5 Закону України "Про судовий збір").

Після отримання судового рішення про визнання права власності слід здійснити державну реєстрацію речових прав, у порядку визначеному законодавством, та подати заяву про надання компенсації на загальних засадах.

Подані заяви про надання компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна з використанням функціональних можливостей системи електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів "Трембіта" надходять до Реєстру пошкодженого та знищеного майна і потрапляє до кабінету посадових осіб Комісій з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна.

Окремо слід звернути увагу, що заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна є приєднанням отримувача компенсації до договору про відступлення державі/територіальній громаді права вимоги до Російської Федерації

²⁴ посилання на постанову <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118071286>.

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 (пункт 12 Порядку № 600 та частина 18 статті 8 Закону № 2923-IX). Форма такого договору наведена у додатку № 2 до Порядку № 600.

Регулювання процедури розгляду заяви про надання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна, підстави для зупинення її розгляду та відмови у наданні компенсації

Розгляд заяв про надання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна здійснюють Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені та/або знищені об'єкти нерухомого майна, які створюються за рішенням уповноважених органів (див. статтю 3 Закону № 2923-IX та пункт 7 Порядку № 381).

Надходження на розгляд Комісії конкретної заяви про надання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна здійснюється автоматично програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна з урахуванням пріоритетного права, визначеного пунктом 5 Порядку № 381 (щодо пошкодженого майна) та статтею 9 Закону № 2923-IX (щодо знищеного майна).

Отримавши заяву про надання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна уповноважені члени Комісії здійснюють т.з. “попередню перевірку” наявності в заяві про надання компенсації всієї інформації/документів (відповідності формальним вимогам), перевірку наявності/відсутності підстав для відмови у наданні компенсації або зупинення її розгляду²⁵.

Перелік підстав для зупинення розгляду заяви про надання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна та відмови у наданні компенсації, визначені Законом № 2923-IX та Порядком № 381, є вичерпним та не підлягає розширеному тлумаченню.

У випадку наявності підстав для зупинення розгляду заяви про надання

²⁵ Підстави для відмови у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначені частиною 6 статті 6 Закону № 2923-IX.

Підстави для відмови у наданні компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна, визначені абзацами 6-20 пункту 14 Порядку № 381.

З підстав визначених частиною 1 статті 7 Закону № 2923-IX, розгляд заяв про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна може бути зупинено.

Процедура зупинення розгляду такої заяви, визначена частинами 2-4 статті 7 Закону № 2923-IX. З підстав визначених абзацами 22-25 пункту 14 Порядку № 381, розгляд заяв про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна може бути зупинено. Процедура зупинення розгляду такої заяви, абзацами 26-31 пункту 14 Порядку № 381.

компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна, Комісія ухвалює відповідне рішення про зупинення розгляду заяви та невідкладно, але не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з дня прийняття такого рішення повідомляє про це заявнику у спосіб, у який було подано заяву (абзац 27 пункту 14 Порядку № 381 та абзац 1 частини 2 статті 7 Закону № 2923-IX).

Рішення Комісії про відмову у наданні компенсації підлягає затвердженню уповноваженим органом (пункт 12 Порядку № 381 та частина 7 статті 6 Закону № 2923-IX), а про його ухвалення заявник сповіщається з використання мобільного застосунку Дія.

У рішеннях комісії про зупинення розгляду заяви або відмову у наданні компенсації повинні бути зазначені вичерпні підстави для їх ухвалення (див. абзац 1 пункту 12, абзац 28 пункту 14 Порядку № 381 та абзац 2 частини 2 статті 7 Закону № 2923-IX).

Слід звернути увагу на певні недоліки Закону № 2923-IX та Порядку № 381 щодо регулювання питань зупинення (відмови) розгляду заяви:

- по-перше, ні Закон № 2923-IX, ні Порядок № 381 не містять критично важливої підстави для зупинення розгляду заяви про надання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна у вигляді “неможливості (зокрема з міркувань безпеки) забезпечення проведення обстеження об'єкта нерухомого майна”, що призводить до застосування Комісіями з розгляду питань про надання компенсації інших підстав для зупинення розгляду заяви у випадках неможливості проведення обстеження (зокрема підставу для зупинення у вигляді неповноти поданих даних в заяві);
- наявність у тексті Порядку № 381 т.з. “прихованих” підстав для відмови у наданні компенсації в нормах Порядку щодо зупинення розгляду заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна (див. абзац 26 пункту 14 Порядку № 381).

Згідно з положеннями абзацу 26 пункту 14 Порядку № 381 “у разі відсутності у комісії в повному обсязі інформації та/або документів, які стали підставою для зупинення розгляду заяви згідно з цим пунктом, їх неподання заявником протягом строку, який передбачений для розгляду заяви, комісія приймає рішення про відмову в наданні компенсації”.

Проте слід зазначити, що у абзацах 5-17 пункту 14 Порядку № 381 (які визначають перелік підстав для відмови у наданні компенсації за

пошкоджений об'єкт нерухомого майна) відсутня норма про те, що “комісія має право відмовити у наданні компенсації з інших підстав, визначених цим Порядком”, що свідчить що застосування норми абзацу 26 пункту 14 Порядку № 381 як підстави для відмови у наданні компенсації не ґрунтується на нормах Порядку № 381.

Тому, під час надання правничої допомоги заявникам слід чітко перевіряти рішення Комісії про зупинення розгляду заяв про надання компенсації чи відмови у наданні компенсації на наявність підстав для зупинення розгляду заяви чи відмови у наданні компенсації.

!!!Якщо рішення Комісії про зупинення розгляду заяв про надання компенсації чи відмови у наданні компенсації не було надіслано Комісією заявнику, то слід звертатись з адвокатським запитом до відповідної Комісії чи уповноваженого органу про надання копії відповідного рішення Комісії.

Додатково, після отримання заяви про надання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна уповноважений член Комісії перевіряє в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна відомості про наявність акту комісійного обстеження чи звіту з технічного обстеження щодо об'єкта майна по відношенню до якого подано заяву про надання компенсації (див. зокрема абзац 7 пункту 8 Порядку № 381) та за відсутності таких відомостей звертається до уповноваженого органу для організації проведення обстеження чи самостійного проводить обстеження (за умови що Комісія з розгляду питань про надання компенсації виконує повноваження Комісії з обстеження, що передбачено пунктом 7 Порядку № 381, пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України № 516 від 19 травня 2023 року²⁶).

Після проведення т.з. “попередньої перевірки”, отримання відомостей про обстеження пошкодженого/знищеного об'єкта, за відсутності підстав для зупинення розгляду заяви та відмови у наданні компенсації, Комісія повинна ухвалити рішення про надання компенсації.

Процедура ухвалення Комісіями рішень (питання кворуму, проведення засідань тощо), передбачена пунктом 9 Порядку № 381 (щодо пошкодженого майна) та статтею 6 Закону № 2923-ІХ і положенням про Комісію (щодо знищеного майна).

Ухвалення рішення про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна здійснюється з виконанням вимог пункту 10 Порядку № 381, що передбачає проведення огляду пошкодженого об'єкта з метою встановлення факту виконання ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з

²⁶ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/516-2023-п#Text>

технічного обстеження і складання Комісією чек-листа, за формою передбаченого Додатком № 2 до Порядку № 381.

Чек-лист передбачає перелік видів ремонтних робіт, які слід виконати отримувачу компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна.

Рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна повинен містити розрахунок розміру компенсації відповідно до вимог Порядку № 600.

Рішення про надання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна підлягає затвердженню уповноваженим органом (частина 7 статті 6 Закону № 2923-IX та пункт 12 Порядку № 381).

Строк розгляду заяви про надання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна не може перевищувати 30 календарних днів (див. абзац 2 пункту 14 Порядку № 381 та абзац 1 частини 3 статті 6 Закону № 2923-IX).

Способи та розміри надання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна

Способи та розміри надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна

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 (далі - грошова компенсація).

2) житловий сертифікат²⁷.

Компенсація за знищений будинок садибного типу, садовий або дачний будинок надається за вибором отримувача компенсації в один з вищевказаних способів (абзац 1 частини 2 статті 8 Закону № 2923-IX).

Компенсація за знищену квартиру, інше житлове приміщення в будівлі надається лише у спосіб видачі житлового сертифікату (речення 2 частина 2 статті 8 Закону).

Розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначається за формулами передбаченими пунктом 16 Порядку № 600.

²⁷ Документ, що підтверджує зобов'язання держави сплатити суму, зазначену в ньому, під час придбання власником сертифікату житлової нерухомості.

!!!Слід звернути увагу, що положення пункту 16 (а саме абзац 7 підпункту 1) не відповідають вимогам статті 8 Закону № 2923-ІХ (є незаконними) з огляду на таке.

Частинами 4,7 статті 8 Закону № 2923-ІХ визначено, що розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначається щодо кожного отримувача компенсації та кожного знищеного об'єкта нерухомого майна окремо, виходячи із загальної площі знищеного об'єкта нерухомого майна та вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна. Визначення вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна здійснюється у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України в Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна.

Проте в Порядку № 600, замість того, щоб встановити процедури визначення вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна, Кабінет Міністрів України обмежив площу знищеного об'єкта нерухомого майна щодо якої може надаватись компенсації (150 квадратних метрів для квартир та 200 квадратних метрів для індивідуальних будинків), що не передбачено статтею 8 Закону № 2923-ІХ (яка не містить жодних обмежень щодо площі).

Способи та розміри надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна

Компенсація за пошкоджені об'єкти нерухомого майна надається шляхом:

1) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення та/або придбання будівельної продукції для виконання таких робіт (компенсація для проведення ремонту);

2) надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації за придбану ним будівельну продукцію та/або виконані ним ремонтні роботи на пошкодженому об'єкті нерухомого майна за власні кошти (компенсація за виконаний ремонт).

Компенсація за виконаний ремонт станом на 01 лютого 2024 року не надається.

Розмір компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна визначається шляхом заповнення чек-листа (додатку № 2 до Порядку № 381) та не може перевищувати 500 тис. грн (див. пункт 10 Порядку № 381).

Компенсація за пошкоджений об'єкт нерухомого майна для проведення ремонту є двох видів:

- категорії А (розмір компенсації, розрахований шляхом заповнення чек-листа, не перевищує 200 тис. грн.);
- категорії Б (розмір компенсації, розрахований шляхом заповнення чек-листа, не перевищує 350 тис. грн. для квартир і 500 тис. грн. для індивідуальних будинків).

Поділ на ремонти категорії А та Б впливає на особливості перерахування коштів (перерахування коштів здійснюється двома платежами: 1й - 70% від суми компенсації; 2й - 30% від суми компенсації) та особливості проведення верифікації (про яку буде надано інформацію нижче).

Використання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна

Використання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна

Загальною умовою використання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (як житлового сертифікату, так і грошової компенсації) є здійснення державної реєстрації припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна щодо якого надано компенсацію відповідно до законодавства про реєстрацію речових прав на нерухоме майно, яке провадиться після затвердження рішення Комісії про надання компенсації уповноваженим органом та (див. частину 20 статті 8 Закону № 2923-ІХ та пункт 13 Порядку № 600).

Для грошової компенсації додатковою умовою початку використання (перерахування коштів на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання) є подання до Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва документів, що дають отримувачу компенсації право на виконання будівельних робіт (будівельний паспорт чи повідомлення про початок будівельних робіт (СС1)) - див. пункт 24 Порядку № 600.

Щодо використання житлового сертифікату, то його використання здійснюється з метою фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно. Обсяг такого фінансування не перевищує грошової суми, зазначеної у житловому сертифікаті (частина 8 статті 8 Закону № 2923-ІХ).

Використання житлового сертифікату для придбання об'єкта житлової нерухомості здійснюється протягом 5 (п'яти) років з дня його видачі (частина 11 статті 8 Закону № 2923-ІХ).

Придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно може бути здійснено на території будь-якої територіальної громади України (частина 14 статті 8 Закону № 2923-IX), крім:

- тимчасово окупованої Російською Федерацією території України, визначеної відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України";
- територій територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які 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.

Детальна процедура використання житлового сертифікату передбачена частинами 8-19 статті 8 Закону № 2923-IX та пунктами 33-61 Порядку № 600.

Однією з ключових особливостей використання житлового сертифікату є заборона відчуження придбаного з використанням житлового сертифікату об'єкта житлової нерухомості строком на п'ять років. Заборона накладається нотаріусом під час посвідчення договору про придбання житла з використанням житлового сертифікату (абзаци 1,2 частини 17 статті 8 Закону № 2923-IX).

Окремої уваги слід звернути на положення абзацу 2 частини 8 статті 8 Закону № 2923-IX, які дозволяють здійснювати придбання об'єкта житлової нерухомості з використанням сертифікату на суму більшу ніж сума житлового сертифікату. Оплата різниці в такому випадку здійснюється отримувачем компенсації самостійно.

Якщо ж ціна об'єкта житлової нерухомості, фінансування придбання (інвестування/фінансування їх будівництва) якого здійснюється з використанням житлового сертифіката, є нижчою за грошову суму, зазначену в житловому сертифікаті:

1) відомості про суму такої недоотриманої компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна обліковуються в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна;

2) сплата отримувачу компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна суми недоотриманої компенсації здійснюється у порядку, визначеному законом, за рахунок грошових коштів, отриманих від Російської Федерації для відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна, завданих внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (частина 19 статті 8 Закону № 2923-IX).

!!!Тому рекомендується здійснювати придбання об'єкта житлової нерухомості вартістю еквівалентною сумі сертифікату або більшою.

Щодо використання грошової компенсації, то детальний порядок її використання передбачений пунктами 18-32² Порядку № 600.

Згідно з абзацами 2-4 пункту 26 Порядку № 600, виплата грошової компенсації здійснюється двома платежами:

- 50 відсотків суми компенсації виплачується після затвердження уповноваженим органом рішення Комісії про надання компенсації уповноваженим органом та виконання отримувачем компенсації вимог пункту 13 (державної реєстрації припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна) та пункту 24 (подання документів, що дають право на виконання будівельних робіт) Порядку № 600;
- залишок в обсязі 50 відсотків суми компенсації виплачується після подання проведення проміжної верифікації об'єкта будівництва та складення Комісією акта проміжної верифікації за результатами проміжної верифікації, проведеної в порядку, визначеному пунктом 32¹ Порядку № 600.

Також Порядком № 600 передбачено проведення кінцевої верифікації використання коштів грошової компенсації (перевірка факту будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку з використанням коштів компенсації).

Процедура та умови проведення проміжної та кінцевої верифікації використання визначений пунктами 32¹ та 32² Порядку № 600.

Наслідки нецільового використання коштів грошової компенсації станом на квітень 2024 року не передбачені.

Грошова компенсація має цільове призначення та використовується шляхом придбання будівельної продукції з метою для здійснення будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних послуг та робіт (пункт 1 частини 1 статті 8 Закону № 2923-IX та пункт 26 Порядку № 600).

Використання коштів здійснюється на придбання будівельної продукції та оплату будівельних робіт, винятково шляхом їх придбання у суб'єктів господарювання, залучених до програми «ЄВідновлення» (<https://erecovery.dii.gov.ua/participants.html>) - див. пункти 27,28 Порядку № 600.

Щодо строків використання грошової компенсації, то використання першого платежу грошової компенсації здійснюється не пізніше 18 місяців з дати зарахування

компенсації на спеціальний рахунок отримувача компенсації (див. абзац 1 пункту 32¹ Порядку № 600). Загальний строк використання грошової компенсації не повинен перевищувати 36 місяців з дня зарахування першого платежу компенсації (див. абзац 3 пункту 32 Порядку № 600).

Після спливу 36 місячного строку з дня зарахування першого платежу компенсації спеціальний рахунок закривається банком (без заяви отримувача компенсації), а кошти повертаються на небюджетний рахунок Мінінфраструктури (див. абзац 3 пункту 32 Порядку № 600).

Використання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна

Компенсація за пошкоджений об'єкт нерухомого майна має цільове призначення та надається для виконання ремонтних робіт, визначених чек-листом (див. абзац 7 пункту 10 Порядку № 381).

Використання коштів здійснюється на придбання будівельної продукції та оплату ремонтних робіт, визначених у чек-листі, шляхом їх придбання у суб'єктів господарювання, залучених до програми «ЄВідновлення» (<https://erecovery.diia.gov.ua/participants.html>) - див. пункт 20 Порядку № 381.

Аналогічно до грошової компенсації, факт цільового використання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна перевіряється шляхом проведення верифікації (обов'язкової та вибіркової).

Умови та процедура проведення верифікації (обов'язкової та вибіркової) передбачені пунктами 27-28 Порядку № 381.

Окремо слід наголосити на існуванні спеціального виду верифікації, яка проводиться щодо кожної компенсації, яка належить до ремонту категорії Б (розмір компенсації не перевищує 350 тис. грн. для квартир і 500 тис. грн. для індивідуальних будинків, а саме проміжна верифікація).

Результати проміжної верифікації є умовою зарахування другого платежу компенсації, яка належить до ремонту категорії Б.

Аналогічно до знищеного майна, Порядком № 381 не визначені наслідки нецільового використання коштів компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна.

Строки використання компенсації для проведення ремонту (за пошкоджений об'єкт нерухомого майна) становлять: - 12 місяців з дня зарахування компенсації - у разі проведення ремонту категорії А; та - 18 місяців з дня зарахування компенсації - у разі проведення ремонту категорії Б (абзац 8 пункту 10 Порядку № 381).

!!!Рекомендовано забезпечити участь адвоката під час проведення процедур верифікації використання компенсації як за знищений об'єкт нерухомого майна, так і за пошкоджений об'єкт нерухомого майна.

ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ:

- Основними законодавчими актами, які визначають порядок та умови надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, є Закон № 2923-ІХ, Порядок № 381 та Порядок № 600;
- Важливим для адвокатів є розуміння законодавства про надання компенсації за пошкодження/знищення житлової нерухомості та обізнаність про проблемні питання його застосування;
- Необхідною є участь адвоката у кожному випадку взаємодії отримувача компенсації-клієнта з Комісіями з розгляду питань про надання компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна та полягає у забезпеченні відповідними Комісіями вимог чинного законодавства та належній фіксації всіх суттєвих та важливих обставин отримання та використання компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна;
- З метою зручності опрацювання релевантного законодавства, у Додатку № 1 до цього Методичного посібника надається Перелік базових нормативно-правових актів України, які регулюють процедури пов'язані з компенсацією за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України.

Окремо, задля надання методичної допомоги адвокатам Харківської області, у Додатку № 2 до цього Методичного посібника надається Чек-лист дій необхідних для фіксації факту заподіяння шкоди (збитків) та отримання компенсації за пошкодження/знищення житлового об'єкту нерухомого майна внаслідок збройної агресії рф.

2.4. Методичні рекомендації для адвокатів щодо отримання компенсаційних та інших виплат в межах юрисдикції інших держав чи міжнародних організацій за шкоду житловій нерухомості, завданій внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України

Певна обмеженість національних механізмів відшкодування шкоди, завданій житловій нерухомості внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України, вимагає звернення до міжнародних механізмів відшкодування шкоди.

Такими механізмами можуть бути:

- подання позовів проти Російської Федерації в юрисдикції інших держав;
- виконання рішення українських судів про стягнення з Російської Федерації шкоди, завданої внаслідок її збройної агресії проти України;
- використання механізмів міжнародних судів, трибуналів, компенсаційних комісій тощо.

Щодо юридичної та практичної реалізації перших двох механізмів, то слід зазначити, що питання подання позовів проти держав чи її агентів регулюються міжнародним правом, яке містить загальний принцип імунітету держави (суверенного імунітету). Згідно з вказаним принципом *“суверенна держава не підпорядковується органам влади (законодавчим, виконавчим та/або судовим) інших держав”*.

Імунітет держави ґрунтується на тому, що держава як суб'єкт міжнародних відносин володіє суверенітетом, що включає правову (юридичну) рівність держав, і засновані на давньоримських правилах про відсутність влади (*«par in parem pop habet imperium»*) та юрисдикції (*«par in parem non habet iurisdictionem»*) рівного над рівним.

Тим самим у міжнародному праві сформувався принцип абсолютного імунітету держав у відносинах між собою рівними (відносини держава-держава), що забороняє судовим органам однієї держави здійснювати судові провадження проти іншої держави чи її агентів за відсутності згоди останньої.

Проте з розвитком торговельних відносин концепція абсолютного імунітету держав трансформувалась у концепцію обмеженого (“функціонального”) імунітету держав, який полягає у наявності юрисдикції та влади однієї держави на діями інших держав, якщо такі діяння держав пов'язані з приватноправовою (комерційною) діяльністю держави (торговельні угоди, відносини між державними компаніями тощо).

З наведеного вище можна дійти висновку, що основним критерієм для розмежування так як наслідок можливості застосування імунітету держави є характер (природа) діянь держави:

- діяння/акти суверенного характеру (*acta jure imperii*);
- діяння/акти комерційного характеру (*acta jure gestionis*).

За умови встановлення діянь/актів комерційного характеру, імунітет держави (як щодо судової юрисдикції, так і виконання судових рішень) не застосовується. Щодо діянь/актів суверенного характеру застосовується принцип абсолютного імунітету (не поширення судової юрисдикції та юрисдикції щодо виконання судових рішень).

Кожна держава у своєму національному законодавстві самостійно визначає, який вид імунітету мають іноземні держави на її території. Якщо національне регулювання з цих питань відсутнє – вважається, що за замовчуванням застосовується абсолютний імунітет держави.

Експертами Громадської Організації “Інститут прикладних гуманітарних досліджень” було опрацьовано законодавство 6 з 7 країн групи семи (G7) - (США, Німеччина, Британія, Франція, Італія, Канада) з питань суверенного імунітету держав (в аспекті питань подання позовів проти Російської Федерації за шкоду завдану її збройною агресією проти України та питання можливості виконання судових рішень (зокрема українських судів) за рахунок суверенних активів Російської Федерації (т.з.в. “виконавчий імунітет держави”). Законодавство Японії не розглядалося через обмежену доступність інформації.

За результатами аналізу було встановлено таке:

- законодавство держав-групи семи (G7) є архаїчним і не містить спеціальних та релевантних положень щодо подолання імунітету Російської Федерації під час вирішення питання про подання позову до Російської Федерації про стягнення коштів за шкоду завдану агресією російської федерації проти України на території України або вирішення питання про подолання імунітету щодо виконавчих проваджень;
- подання позову в Федеративній Республіці Німеччина, Французькій Республіці, Італійській Республіці, Сполученому Королівстві, Канаді чи Сполучених Штатах Америки до Російської Федерації про стягнення коштів за шкоду завдану агресією Російської Федерації проти України на території України неможливе через імунітет Російської Федерації;
- виконання рішення суду інших держав (зокрема українських) щодо майна Російської Федерації чи її агентів на території Федеративної Республіки Німеччина, Французької Республіки, Італійської Республіки, Сполученого Королівства, Канади чи Сполучених Штатах Америки неможливе без явної згоди Російської Федерації у письмовій формі чи інших випадків визначених законодавством відповідної держави (яке, на жаль, так чи інакше потребує згоди Російської Федерації).

Тому практична реалізації таких механізмів як подання позовів проти Російської Федерації в юрисдикції інших держав або виконання рішення українських судів про стягнення з Російської Федерації шкоди, завданої внаслідок її збройної агресії проти України станом на квітень 2024 року є неможливою.

Щодо використання механізмів міжнародних судів, трибуналів, компенсаційних комісій тощо, то 14 листопада 2022 року Генеральною Асамблеєю ООН було ухвалено Резолюцію ES-11/5 «Сприяння здійсненню правового захисту та забезпеченню відшкодування збитків у зв'язку з агресією проти України», яка містить визнання країнами ООН необхідності створення міжнародного механізму відшкодування збитків, завданих Україні Російською Федерацією, та рекомендації державам щодо створення міжнародного реєстру збитків. Ідеться про документування доказів та інформації щодо шкоди, втрати або каліцтва, заподіяні фізичним і юридичним особам, а також державі Україна.

В травні 2023 року в рамках Ради Європи було укладено Розширену часткову угоди про Реєстр збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України²⁸. Вказаною міжнародною угодою було створено Реєстр збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України та затверджено його Статут.

Реєстр збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України слугує для документального обліку доказів та інформації, що стосуються заяв про відшкодування збитків, втрат чи шкоди, завданих 24 лютого 2022 року або пізніше на території України в межах її міжнародно-визнаних кордонів (параграф 1.1. статті 1 Статуту Реєстру збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України).

З наведених положень Статуту Реєстру збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України вбачається, що Реєстр виконує фіксуючу роль і не спричиняє виплату компенсацій.

Відповідно до статті 21 Правил подання, обробки та внесення Заяв до Реєстру збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України²⁹, наслідком розгляду заяви Радою Реєстру є її внесення до Реєстру (стаття 21.7 (а)), відмова у її внесенні (стаття 21.7 (b)), повернення Секретаріатові (стаття 21.7 (c)).

Тому подання заяви до Реєстру збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України автоматично не призводить до виплати компенсації, проте робота Реєстру, включаючи його цифрову платформу з усіма даними про заяви та докази, що містяться в ньому, має стати першою складовою майбутнього міжнародного компенсаційного механізму, який буде створено окремим міжнародним інструментом у співпраці з Україною (параграф 2.5 статті 2 Статуту Реєстру збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України).

²⁸ https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/961_001-23#Text

²⁹

<https://rd4u.coe.int/documents/358068/386726/RD4U-Board%282024%2904-UA+-+Правила+подання%2C+обробки+та+внесення+Заяв.pdf/179e4282-82cd-f2cd-ec2f-852e0703bd2a?t=1711615051822>

Щодо можливості фізичних осіб звернутись із заявою до Реєстру, то виходячи з Категорій заяв, які можуть бути внесені до Реєстру³⁰, фізичні особи можуть подати заяви за такими категоріями

A Заяви фізичних осіб
A1 Заяви, пов'язані з вимушеним переміщенням
A1.1 Вимушене внутрішнє переміщення
A1.2 Вимушене переміщення за межі України
A2 Заяви, пов'язані з порушенням особистої недоторканності
A2.1 Смерть близького родича
A2.2 Зникнення безвісти близького родича
A2.3 Серйозні поранення
A2.4 Сексуальне насильство
A2.5 Катування, нелюдське або таке, що принижує гідність, поводження чи покарання
A2.6 Позбавлення волі
A2.7 Примусова праця або служба
A2.8 Насильницьке переміщення або депортація дітей
A2.9 Насильницьке переміщення або депортація дорослих
A2.10 Інші порушення міжнародного права прав людини, міжнародного гуманітарного права або законів і звичаїв війни
A3 Заяви, пов'язані з втратою майна, доходу або засобів до існування
A3.1 Пошкодження або знищення житлового нерухомого майна
A3.2 Пошкодження або знищення нежитлового нерухомого майна
A3.3 Втрата житла/місця проживання
A3.4 Втрата оплачуваної роботи
A3.5 Втрата приватного підприємництва
A3.6 Втрата доступу або контролю над нерухомим майном на тимчасово окупованих територіях
A3.7 Інші економічні втрати
A4 Втрата доступу до державних послуг
A4.1 Втрата доступу до медичної допомоги
A4.2 Втрата доступу до освіти

Станом на квітень 2024 року, подання заяв фізичних осіб до Реєстру збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України може здійснюватись лише за пошкодження або знищення житлового нерухомого майна (за умови наявності акту комісійного обстеження) і лише через Портал Дія (розділ сайту “Каталог послуг” - підрозділ “Громадянам” - категорія “Земля, будівництво, нерухомість” - послуга “Заява про відшкодування збитків” - «Подати заяву»)

Про можливість подання заяв за іншими категоріями рішення ухвалюватиметься Радою Реєстру збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України.

³⁰

<https://rd4u.coe.int/documents/358068/386726/Board-RD4U%282024%2907-UA+-+Категорії+збитків.pdf/8ece2cf7-289b-e4cb-f0ad-d8c2296e8f81?t=1711715328054>

ПЕРЕЛІК

базових нормативно-правових актів, які регулюють процедури пов'язані з компенсацією за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України.

1) Закон України “Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України”³¹ (Закон № 2923).

2) Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації³², затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 326 від 20 березня 2022 року (Порядок № 326).

3) Постанова Кабінету Міністрів України № 380 від 26.03.2022 та затверджений нею Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації³³ (Порядок № 380).

4) Порядок виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд (Порядок № 473), затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 473 від 19 квітня 2022 року³⁴.

5) Порядок проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва (Порядок № 257), затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 257 від 12 квітня 2017 року³⁵.

6) Методика проведення обстеження та оформлення його результатів,

³¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>

³² <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text>

³³ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-%D0%BF#Text>

³⁴ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/473-2022-%D0%BF#Text>

³⁵ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/257-2017-%D0%BF#n8>

затверджена Наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 06 серпня 2022 року № 144 ³⁶.

7) Порядок виконання робіт з демонтажу об'єктів, пошкоджених або зруйнованих внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 474 від 19 квітня 2022 року³⁷.

8) Порядок надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги “єВідновлення” (Порядок № 381), затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 381 від 21 квітня 2023 року.

9) Постанова Кабінету Міністрів України № 516 від 19.05.2023 та Примірне положення про комісію з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (Примірне положення)³⁸.

10) Постанова Кабінету Міністрів України № 600 від 30.05.2023 та Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затверджений даною постановою³⁹.

11) Порядок ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 624 від 13 червня 2023 року⁴⁰.

³⁶ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0898-22#Text>

³⁷ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/474-2022-%D0%BF#Text>

³⁸ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/516-2023-%D0%BF#Text>

³⁹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text>

⁴⁰ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text>

ЧЕК-ЛИСТ ДІЙ

**необхідних для фіксації факту заподіяння шкоди (збитків) та отримання
компенсації за пошкодження/знищення житлового об'єкту нерухомого майна
внаслідок збройної агресії рф**

<i>Вид дії</i>	<i>Контроль виконання (вчинення)</i>
1. Фіксація факту завдання шкоди житловій нерухомості внаслідок збройної агресії рф проти України	
1.1. Чи подано інформаційне повідомлення (з використанням порталу Дія або через ЦНАП) щодо пошкодження/знищення житлового об'єкту нерухомого майна внаслідок збройної агресії рф?	ТАК/НІ
1.2*. Чи проведено комісійне обстеження пошкодженого/знищеного житлового об'єкту нерухомого майна та чи залучався власник до його проведення?	ТАК/НІ
1.3*. Чи складено за результатами комісійного обстеження акт згідно з формою, визначеною Додатком до Порядку № 473, та чи містить він повну, достовірну та вичерпну інформацію про характер та обсяг пошкоджень/руйнувань такого об'єкту?	ТАК/НІ
1.4*. Чи містить акт комісійного обстеження висновки щодо необхідності проведення технічного обстеження?	ТАК/НІ
1.5*. Якщо відповідь на пункт 1.4. ТАК, то чи проведено технічне обстеження житлового об'єкту нерухомого майна?	ТАК/НІ
1.6. Чи подано заяву про вчинення кримінального правопорушення і проведено слідчим/дознавачем/прокурором огляд пошкодженого/знищеного житлового об'єкту нерухомого майна?	ТАК/НІ
1.7. Чи зафіксовано власними засобами (засобами фото/відеофіксації) факт пошкодження/знищення житлового об'єкту нерухомого майна внаслідок збройної агресії рф?	ТАК/НІ
2. Звернення з заявою про надання компенсації за пошкоджений чи знищений житловий об'єкт нерухомого майна	

2.1. Чи є особа отримувачем компенсації за пошкоджений чи знищений об'єкт нерухомого майна згідно з Законом № 2923-ІХ та Порядком № 381?	ТАК/НІ
2.2. Чи зареєстроване право власності на житловий об'єкт нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно? Якщо НІ, то чи проведено таку державну реєстрацію?	ТАК/НІ
2.3. Чи відкрито поточний рахунок із спеціальним режимом використання (у випадку отримання компенсації за пошкоджений об'єкт для проведення ремонту або у випадку отримання компенсації за знищений будинок садибного типу, садовий та/або дачний будинок у формі фінансування будівництва)?	ТАК/НІ
2.4. Чи подано заяву про надання компенсації за пошкоджений чи знищений житловий об'єкт нерухомого майна (з використанням порталу Дія або через ЦНАП) та чи отримано повідомлення про подання такої заяви?	ТАК/НІ
2.5. Чи проведено розгляд заяви про надання компенсації за пошкоджений чи знищений житловий об'єкт нерухомого майна відповідною Комісією?	ТАК/НІ
2.6. Чи зупинено розгляд заяви про надання компенсації за пошкоджений чи знищений житловий об'єкт нерухомого майна відповідною Комісією?	ТАК/НІ
2.7. Якщо відповідь на пункт 2.6. ТАК, то чи наявні законодавчі підстави для такого зупинення? І якщо ТАК, то чи усунуто обставини, що були підставою для зупинення розгляду заяви?	ТАК/НІ
2.8. Чи ухвалено Комісією рішення про надання/відмову у наданні компенсації за пошкоджений чи знищений житловий об'єкт нерухомого майна? Та чи затверджено таке рішення уповноваженим органом (виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, а в разі їх відсутності - військової адміністрації)?	ТАК/НІ
2.9. Чи отримано грошові кошти на поточний рахунок із спеціальним режимом використання або житловий сертифікат в застосунку Дія?	ТАК/НІ

Алгоритм застосовується шляхом почергового (від пункт 1.1. і далі) заповнення його полів і вважається дотриманим за умови відповіді на всі питання ТАК.

Якщо Ви поставили відповідь на питання НІ, то слід вчинити відповідну дію.

*Пункти 1.2-1.5 (проведення обстеження та оформлення його результатів) можуть бути виконані Комісією з розгляду питань про надання компенсації (якщо вона створена шляхом покладення функцій на Комісію з обстеження або Комісією з обстеження) в процесі розгляду заяви про надання компенсації.