

Компенсація за знищення та пошкодження житла: рік регулювання

23 лютого 2024 р. виповнюється рік із дати прийняття Закону України “Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об’єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України” [№ 2923-IX](#) (далі – Закон).

Закон набрав чинності 22 травня 2023 р. Навесні минулого року Уряд також затвердив детальні порядки надання компенсації за знищення та пошкодження об’єктів нерухомого майна і відбувся запуск програми «Відновлення», що стало початком практичної реалізації нового компенсаційного механізму.

Тож, зараз, через рік із дня прийняття Закону і створення нової законодавчої рамки - вперше закріпленої в Україні на рівні закону - для надання компенсації тим, чиє житло було знищено або пошкоджено внаслідок збройної агресії Російської Федерації (далі - РФ), ми пропонуємо більш детально розглянути та проаналізувати, чи в повній мірі і наскільки ефективно запрацював новий механізм надання компенсації, якими є результати програми «Відновлення», а також що потребує подальшого вдосконалення та врегулювання.

I. Основні положення Закону.

Закон визначає правові та організаційні засади надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об’єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України.

Згідно з Законом, компенсація надається за пошкодження або знищення таких об’єктів нерухомого майна:

- квартири, інші житлові приміщення в будівлі, будинки садибного типу¹, садові та дачні будинки;
- об’єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки), в яких на момент знищення були зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;
- складові частини об’єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об’єктами нерухомого майна, за умови що на момент знищення в об’єкта будівництва були зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

які:

- розташовані в Україні *та*
- стали непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України, відновлення яких є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним (**знищені об’єкти нерухомого майна**) або
- були пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України, та можуть бути відновлені шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції чи реставрації, відновлення яких є економічно доцільним (**пошкоджені об’єкти нерухомого майна**).

Крім зазначених вище об’єктів, Закон також передбачає надання компенсації у випадку пошкодження спільного майна багатоквартирного будинку, відмінного від земельної ділянки.

¹ Термін “будинок садибного типу” тут і надалі одначає житловий будинок (у тому числі котедж, зблокований будинок), розташований на присадибній земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень.

Компенсація надається за таких умов:

- об'єкт нерухомого майна був **знищений в період з 24 лютого 2022 року**;
- станом на 24 лютого 2022 року об'єкт нерухомості **не заходився на тимчасово окупованій РФ території України**, визначеній відповідно до [Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України"](#).

Отримувачами компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна є:

- фізичні особи - громадяни України, які є:
 - власниками знищених/пошкоджених об'єктів нерухомого майна;
 - замовниками будівництва - у разі отримання компенсації за знищені/пошкоджені об'єкти будівництва;
 - власниками спеціального майнового права на неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти житлової нерухомості, або особами, які сплатили часткову ціну такого об'єкта та на користь яких зареєстровано обтяження речових прав на такий об'єкт відповідно до [Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому"](#) - у разі отримання компенсації за знищені/пошкоджені складові частини об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі);
 - особами, які здійснили інвестування/фінансування будівництва об'єктів будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт до набрання чинності [Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому"](#) - у разі отримання компенсації за знищені/пошкоджені складові частини об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі);
 - 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;
 - спадкоємцями зазначених вище осіб.
- ОСББ, управителі багатоквартирних будинків, житлово-будівельні (житлові) кооперативи, які здійснюють утримання відповідних будинків, особи, уповноважені співвласниками багатоквартирних будинків відповідно до [Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку"](#) (якщо співвласники самостійно здійснюють утримання багатоквартирного будинку та в цьому будинку не створено ОСББ, не призначено управителя, відсутній житлово-будівельний (житловий) кооператив, який здійснює його утримання), - у разі отримання компенсації за пошкоджене спільне майно багатоквартирного будинку.

Не можуть бути отримувачами компенсації:

- особи, до яких застосовано санкції відповідно до [Закону України "Про санкції"](#);
- особи, які мають судимість за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених [розділом I "Злочини проти основ національної безпеки України"](#) Особливої частини Кримінального кодексу України;
- спадкоємці щодо знищених/пошкоджених об'єктів нерухомого майна, які належали за життя вказаним вище особам - спадкодавцям.

Компенсація за знищений об'єкт нерухомого майна надається шляхом:

- надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку;
- фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката.

УВАГА! Компенсація за знищену квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, складову частину об'єкта будівництва, що після прийняття в експлуатацію буде самостійним об'єктом, може бути

надана **виключно** шляхом фінансування придбання нерухомості з використанням житлового сертифікату.

Компенсація за знищений будинок садибного типу, садовий або дачний будинок, відповідні об'єкти будівництва надається за вибором отримувача компенсації в один із вказаних вище способів.

Компенсація за пошкоджений об'єкт нерухомого майна надається шляхом:

- виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення (у тому числі розроблення проектної документації на будівництво, проведення її експертизи, виконання будівельних робіт) та/або придбання будівельної продукції для виконання таких робіт;
- 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;
- 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.

УВАГА! Положення Закону, що передбачають можливість надання компенсації за вже виконаний за власні кошти ремонт, набрали чинності з 1 січня 2024 р. Однак на сьогодні відповідний технічний функціонал Дії, необхідний для подання заяви про надання компенсації за вже виконаний за власні кошти ремонт, не почав працювати, у зв'язку з чим подати заяву та отримати таку компенсацію поки неможливо.

II. Правове регулювання порядку надання компенсації.

Для реалізації створеного Законом механізму надання компенсації Кабінетом Міністрів України (далі – **КМУ**) за минулий рік було прийнято низку нормативно-правових актів, які детально регламентують питання отримання компенсації, її використання, звітування та інші важливі аспекти функціонування компенсаційного механізму:

- постанова КМУ від 21 квітня 2023 р. [№ 381](#) “Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги “еВідновлення” (далі – **постанова № 381**).

Саме ця постанова наразі встановлює порядок і умови надання компенсації за пошкодження окремих об'єктів нерухомого майна, визначає розмір компенсації, питання звітування про її використання, а також порядок оскарження рішень щодо, зокрема, відмови у наданні компенсації або її розміру.

Її норми були детально проаналізовані експертами БФ “Право на захист” в аналітичному матеріалі [“еВідновлення: умови та механізм надання компенсації для відновлення пошкодженого нерухомого майна”²](#).

- постанова КМУ від 19 травня 2023 р. [№ 516](#) “Деякі питання організації роботи комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України”.

Цією постановою затверджено 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, а також встановлено, що функції відповідних комісій можуть бути покладені на

² При ознайомленні з цим матеріалом зверніть увагу на те, що після його публікації до тексту постанови було внесено [зміни](#), які, зокрема, (i) доповнили перелік підстав для відмови у наданні компенсації такою підставою, як *невідповідність умовам надання компенсації*; (ii) уточнили вимоги до оформлення згоди співвласників об'єкта нерухомості на отримання компенсації заявником при наданні її у паперовій формі; (iii) передбачили можливість банків випускати до спеціальних рахунків для отримання компенсації пластикові платіжні картки тощо.

комісію, утворену відповідно до [Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд](#), затвердженого постановою КМУ від 19 квітня 2022 р. № 473, за умови приведення положення про неї у відповідність із вказаним вище Примірним положенням.

- постанова КМУ від 30 травня 2023 р. [№ 600](#) “Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна” (далі – **постанова № 600**).

Постанова № 600 детально регулює порядок надання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна, встановлює порядок (формулу) для розрахунку розміру компенсації, визначає порядок використання житлових сертифікатів та грошових коштів, що надаються для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку.

- постанова КМУ від 13 червня 2023 р. [№ 624](#) “Деякі питання забезпечення функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України”.

Зазначеною постановою затверджено Порядок ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, що визначає процедуру та вимоги до його ведення і функціонування.

- постанова КМУ від 16 червня 2023 р. [№ 609](#) “Деякі питання ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, спричинених підривом греблі Каховської гідроелектростанції”.

Порядок використання коштів фонду ліквідації наслідків збройної агресії, що спрямовуються на відновлення об’єктів нерухомого майна житлового призначення, пошкоджених/знищених внаслідок підриву греблі Каховської гідроелектростанції в результаті збройної агресії Російської Федерації, та надання компенсації за такі об’єкти, затверджений вказаною постановою, зокрема, регулює питання надання компенсації за знищені та пошкоджені об’єкти нерухомого майна.

- постанова КМУ від 27 жовтня 2023 р. [№ 1185](#) “Про реалізацію експериментального проекту щодо проведення обстеження знищених окремих категорій об’єктів нерухомого майна, зокрема із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі” (далі – **постанова № 1185**).

Постановою № 1185 затверджено Порядок реалізації експериментального проекту щодо проведення обстеження знищених окремих категорій об’єктів нерухомого майна, зокрема із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі.

Метою такого проекту є встановлення за результатами обстеження знищених об’єктів, зокрема із застосуванням вказаних продуктів дистанційного зондування, факту знищення відповідних об’єктів нерухомості та надання компенсації їх власникам.

Успішна реалізація цього проекту може стати черговим кроком на шляху до забезпечення надання компенсації тим, чиє знищене житло розташоване на територіях, тимчасово окупованих РФ. У такому випадку на компенсацію зможуть претендувати власники знищеного майна, яке знаходиться на окупованих після 24 лютого 2022 року територіях.

Тож, за рік з дати прийняття Закону було напрацьовано ґрунтовну нормативно-правову базу, що встановлює порядок та детально регламентує різноманітні питання надання компенсації за знищення та пошкодження окремих об’єктів нерухомого майна внаслідок збройної агресії РФ. У багатьох випадках положення прийнятих КМУ постанов були в подальшому змінені і доопрацьовані, внаслідок чого деякі недоліки правового регулювання компенсаційного механізму були виправлені.

У той же час, слід визнати, що низка питань, пов’язаних з наданням компенсації, все ще вимагає додаткового врегулювання Урядом. Так, наприклад, 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 “eВідновлення”, затверджений постановою № 381, не охоплює такі категорії об’єктів нерухомого майна, за пошкодження яких надання компенсації передбачено Законом:

- 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;

- складові частини об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, за умови що на момент 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;
- спільне майно багатоквартирного будинку, відмінне від земельної ділянки.

У зв'язку з цим, наразі неможливо подати заяву та отримати компенсацію за пошкодження вказаних об'єктів. Механізм надання компенсації у разі їх пошкодження потребує врегулювання і має бути додатково затверджений КМУ.

III. Реалізація механізму надання компенсації. Перші результати.

Впровадження та запуск механізму надання компенсації здійснювався у декілька етапів.

10 травня 2023 р. відбувся запуск програми «Відновлення та стартував прийом заяв про надання компенсації за пошкодження окремих категорій об'єктів нерухомого майна, а вже 8 червня 2023 р. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (далі - **Мінінфраструктури**) [повідомило](#) про здійснення перших виплат. Так, за місяць функціонування програми подано 17 374 заяв про надання компенсації, а перші заявники починають отримувати компенсацію. Станом на 8 червня 2023 р. загальна сума нарахованих їм коштів вже склала понад 847 тис. грн.

При цьому, станом на [11 серпня 2023 р.](#) кількість заявників, що звернулася за компенсацією за пошкоджене житло, сягнула вже 36 тисяч осіб, а більше 7 тисяч осіб вже отримали кошти на відновлення свого пошкодженого житла.

З [01 серпня 2023 р.](#) запрацював ще один етап програми надання компенсації - можливим стало отримання компенсації за повністю знищене житло. За перші 10 днів з початку реалізації цього етапу в Дії було подано понад 1400 таких заяв на компенсацію.

Надання компенсації за знищене житло розпочалося з компенсації у формі фінансування придбання (інвестування/фінансування його будівництва) житла з використанням житлового сертифіката. [27 грудня 2023 р.](#) Мінінфраструктури повідомило про старт резервування коштів за житловими сертифікатами з метою наступного придбання житла, а вже [02 лютого 2024 р. стало відомо](#), що 500 родин вже придбали нове житло з використанням житлових сертифікатів. За повідомленням Мінінфраструктури, середня сума за житловим сертифікатом складає 2,2 млн. грн. А [20 лютого 2024 р.](#) Мінінфраструктури підтвердило, що з початку цього року реалізували житлові сертифікати та отримали нове житло вже 750 власників!

Наприкінці січня 2024 р. також [було оголошено](#) про старт надання компенсації за знищене житло шляхом надання грошових коштів для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку.

Додатково також очікується початок реалізації етапу надання компенсації за вже виконаний за власні кошти ремонт пошкодженого об'єкту, можливість отримання якої передбачена Законом з 01 січня 2024 року.

Також слід відзначити, що державна влада достатньо активно інформує громадян про всі зміни та особливості механізму надання компенсації. Зокрема, детальна інформація доступна на сайті [«Відновлення»](#) та на спеціально створеному [сайті Державної програми компенсації за знищене житло](#).

У той же час, незважаючи на низку достатньо успішних кроків із впровадження нового компенсаційного механізму, як законодавче регулювання, так і практична сторона його реалізації все ще мають низку недоліків та аспектів, що потребують додаткового врегулювання та вдосконалення.

IV. Проблемні питання і необхідні доопрацювання.

Основними проблемними питаннями, які вимагають змін та доопрацювання, на сьогодні є:

- 1. Відсутність можливості отримати компенсацію за Законом, постановами № 381 та № 600 тими особами, чії об'єкти нерухомості були знищені або пошкоджені внаслідок збройної агресії РФ до 24 лютого 2022 р.**

Як зазначалося вище, Закон передбачає надання компенсації тільки у випадку пошкодження та знищення визначених ним категорій нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України, починаючи з 24 лютого 2022 р. При цьому слід пам'ятати, що значна кількість об'єктів у Донецькій та Луганській областях були знищені та пошкоджені до цієї дати. Дійсно, до початку повномасштабного вторгнення частина постраждалих змогла отримати грошову компенсацію за Порядком надання та визначення розміру грошової допомоги постраждалим від надзвичайних ситуацій та розміру грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації, затвердженим постановою КМУ від 18 грудня 2013 р. [№ 947](#). Однак зважаючи на недоліки регулювання, передбаченого цим Порядком, а також достатньо пізній початок його практичної реалізації, необхідно визнати, що частина постраждалих не отримала жодних виплат за знищення та пошкодження їхнього житла, що відбулося протягом 2014 - 2021 років. Про це свідчить і те, що на початку 2022 року [Державним бюджетом України на відповідний рік](#) було передбачено видатки в розмірі 80 853,0 тис. грн за програмою "Грошова компенсація постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації" (код 3901070), при максимальній сумі компенсації - не більш як 300 тис. грн за один об'єкт зруйнованого житла.

Вирішенням вказаної проблеми має стати розширення дії механізму надання компенсації, створеного Законом та зазначеними вище постановами Уряду, і на тих осіб, відповідні категорії об'єктів нерухомості яких були знищені або пошкоджені внаслідок збройної агресії РФ до 24 лютого 2022 р.

Якщо ж механізм надання компенсації таким особам буде створено окремим нормативно-правовим актом, запропоновані ним рішення мають бути еквівалентними тим, що пропонуються Законом, постановою № 381 та постановою № 600.

2. Відсутність можливості отримати компенсацію за пошкодження та знищення об'єктів, які станом на 24 лютого 2022 р. знаходилися на тимчасово окупованих територіях.

Як зазначено в преамбулі до Закону, його дія в частині надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна не поширюється на об'єкти нерухомого майна, що на день набрання чинності Указом Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 р. № 64/2022, затвердженим Законом України "Про затвердження Указу Президента України "Про введення воєнного стану в Україні" від 24 лютого 2022 р. № 2102-IX (*тобто станом на 24 лютого 2022 р.*), знаходилися на тимчасово окупованій РФ території України, визначеній відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України".

Тож, якщо пошкоджене або знищене нерухоме майно знаходилося на зазначену дату на тимчасово окупованій території, і було знищено або пошкоджене внаслідок збройної агресії РФ, власник, який при перебуванні на підконтрольній Уряду України території фактично позбавлений жодної можливості в будь-який спосіб користуватися та/або відновлювати своє житло, не матиме права на отримання компенсації згідно з Законом.

Такий підхід призводить до дискримінації тих громадян, чиє знищене/пошкоджене житло знаходилося на тимчасово окупованій РФ території України станом на 24 лютого 2022 р. З огляду на це необхідно розглянути можливість і способи розширення дії Закону і на нерухоме майно, що знаходилося на таких територіях, та/або передбачити інші рішення для належного захисту прав власників такого майна та забезпечення гідних житлових умов для них на підконтрольній Уряду території України.

3. Відсутність можливості подати інформаційне повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, у випадку знищення або пошкодження житла до 24 лютого 2022 р.

Відповідно до п. 2 Порядку подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 р. [№ 380](#), його дія поширюється на фізичних та юридичних осіб, об'єкти нерухомого майна яких знищено або пошкоджене внаслідок бойових дій, терористичних

актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, з 19 лютого 2014 р., що є датою початку тимчасової окупації РФ окремих територій України.

Згідно з п. 2 постанови КМУ від 9 серпня 2022 р. № 885, Міністерство цифрової трансформації України повинно було протягом місяця з дня набрання нею чинності забезпечити технічну можливість подання через Портал Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Дія, інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене майно з 19 лютого 2014 р. до дня введення воєнного стану Указом Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64 “Про введення воєнного стану в Україні”, та оприлюднити інформацію про початок збору такої інформації. Таким чином, можливість подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене майно за період з 19 лютого 2014 р. по 24 лютого 2022 р. мала бути забезпечена ще у вересні 2022 р.

На практиці ж, в порушення зазначених норм, можливість подання інформаційного повідомлення наразі доступна лише тим, чиє нерухоме майно було знищено або пошкоджено після початку повномасштабного вторгнення.

З огляду на це, Міністерству цифрової трансформації України необхідно забезпечити технічну (фактичну) можливість подання особами, об'єкти нерухомого майна яких були знищені/пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ в період до 24 лютого 2022 р., відповідного інформаційного повідомлення, як це передбачено постановами Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 р. № 380 та від 9 серпня 2022 р. № 885.

4. Несвоєчасне та неповне впровадження паперової форми подання заяви про надання компенсації

Частиною 2 статті 4 Закону, а також умовами постанови № 381, постанови № 600 передбачена можливість подання заяви про надання компенсації у паперовій формі через органи соціального захисту населення, ЦНАПи та нотаріусів. Зокрема, якщо власником пошкодженого об'єкта нерухомого майна є недієздатна/обмежено дієздатна особа або особа, яка не досягла 18-річного віку, заява від імені такої особи може бути подана одним із законних представників виключно в паперовій формі.

Однак можливість подання таких заяв у паперовій формі стала доступною лише наприкінці 2023 року. Більше того, вона і досі залишається обмеженою, оскільки подати заяву можна лише через ЦНАПи або нотаріусів. Можливість подати заяву про надання компенсації через органи соціального захисту населення наразі відсутня.

5. Відсутність технічного функціоналу Дії, необхідного для подання заяви про надання компенсації за виконаний ремонт.

Як вже зазначалося вище, 01 січня 2024 р. набрали чинності нові положення Закону, які передбачають надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомості шляхом надання грошових коштів за придбану отримувачем компенсації будівельну продукцію та/або виконані ним ремонтні роботи на пошкодженому об'єкті нерухомого майна за власні кошти. Однак відповідний технічний функціонал Дії, необхідний для подання заяви про надання такої компенсації, ще й досі не запрацював. У зв'язку з цим, ті, хто за власний рахунок відновив своє пошкоджене житло, на сьогодні не можуть отримати передбачену Законом компенсацію за це.

6. Зміни максимального розміру компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна

Першою редакцією Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги “еВідновлення”, затвердженого постановою № 381, було передбачено, що максимальний розмір компенсації становить не більше 500 тис. грн.

Редакцією зазначеного Порядку, чинною починаючи з 16 травня 2022 р., максимальний розмір такої компенсації було встановлено на рівні 200 тис. грн. Редакцією, яка набрала чинності з 15 вересня 2023 р., передбачено різні максимальні суми компенсації, залежно від категорії ремонту та об'єкту, а саме:

- 1) ремонт категорії А - розрахована сума компенсації не перевищує 200 тис. гривень;
- 2) ремонт категорії Б - розрахована сума компенсації становить:

- від 200 тис. грн до 350 тис. грн - для квартир (житлових приміщень) у багатоквартирному будинку (у разі, коли місця загального користування не пошкоджені); *або*
- від 200 тис. грн до 500 тис. грн - для одноквартирних будинків, зокрема відокремлених житлових будинків садибного типу, зблокованих будинків з окремими квартирами, що мають власний вхід з вулиці, котеджів та будинків одноквартирних підвищеної комфортності, будинків садибного типу, дачних та садових.

При цьому особи, які вже отримали компенсацію за пошкоджене житло в межах 200 тис. грн, не можуть претендувати на отримання додаткової частини компенсації для проведення наступного ремонту, незважаючи на те, що обсяг пошкоджень належного їм об'єкта може перевищувати цю суму, а максимальний розмір компенсації сягає на сьогодні, в залежності від об'єкта, 350 тис. грн або 500 тис. грн.

Виходячи з принципів рівності та соціальної справедливості, важливо було би забезпечити можливість і встановити порядок та умови надання додаткової частини компенсації (до досягнення максимальної суми компенсації, встановленої на поточний момент) тим отримувачам компенсації, які вже отримали її у меншому розмірі за чинними на відповідний момент нормами постанови № 381.

7. Необхідність врегулювання механізму надання компенсації за пошкодження низки об'єктів, не охоплених постановою № 381.

Положення постанови № 381 не встановлюють механізм надання компенсації за пошкодження таких об'єктів, компенсація за які передбачена Законом:

- 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;
- складові частини об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, за умови що на момент 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;
- спільне майно багатоквартирного будинку, відмінне від земельної ділянки.

Тож, порядок надання компенсації за пошкодження таких об'єктів має бути додатково визначений Урядом.