



Фінансується в рамках
гуманітарної допомоги
Європейського Союзу



ЗВІТ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ
МОНІТОРИНГОВО-АНАЛІТИЧНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

НАЦІОНАЛЬНИЙ КОМПЕНСАЦІЙНИЙ МЕХАНІЗМ ЗА ПОШКОДЖЕННЯ ТА ЗНИЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА: ДОСВІД, ВИКЛИКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ

Київ — 2025

Дослідження здійснено за підтримки Агентства ООН у справах біженців у співпраці з чеською гуманітарною організацією «Людина в біді» та за фінансування Європейського Союзу. Висловлені у цьому документі погляди та думки належать виключно автору(ам) і не обов'язково відображають позицію Європейського Союзу чи партнерських організацій. Європейський Союз та партнери не несуть відповідальності за зміст матеріалу.

ЗМІСТ

ВСТУП	4
МЕТОДОЛОГІЯ ДОСЛІДЖЕННЯ	5
ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ	8
РОЗДІЛ 1. ОСНОВНІ ЗАСАДИ НАЦІОНАЛЬНОГО МЕХАНІЗМУ НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ ЗА ПОШКОДЖЕННЯ ТА ЗНИЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА	10
1.1. Нормативно-правове регулювання механізму надання компенсації	10
1.2. Суб'єкти механізму надання компенсації	15
1.3. Види компенсації та умови її надання	20
1.3.1. Компенсація за знищення об'єктів нерухомого майна	20
1.3.2. Компенсація за пошкодження об'єктів нерухомого майна	26
РОЗДІЛ 2. РЕАЛІЗАЦІЯ МЕХАНІЗМУ НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ: СИСТЕМНІ ВИКЛИКИ ТА ПРАКТИЧНИЙ ДОСВІД	32
2.1. Стан реалізації механізму надання компенсації: основні статистичні показники	32
2.2. Практичні недоліки та проблемні питання механізму надання компенсації	35
2.2.1. Сфера дії механізму надання компенсації, доступ постраждалого населення до механізму надання компенсації на національному рівні	35
2.2.2. Подання інформаційних повідомлень та заяв про надання компенсації	44
2.2.2.1. Регулювання та практичні питання подання інформаційного повідомлення	44
2.2.2.2. Регулювання та практичні питання подання заяви про надання компенсації	50
2.2.3. Розгляд заяв та діяльність комісій з розгляду питань щодо надання компенсації	70
2.2.4. Питання, пов'язані з отриманням компенсації	80
2.2.5. Використання наданої компенсації	85
2.3. Загальна оцінка компенсаційного механізму з боку постраждалого населення, членів комісії і юристів	95
РОЗДІЛ 3. ДОСТУП ДО ІНФОРМАЦІЇ ПРО КОМПЕНСАЦІЙНИЙ МЕХАНІЗМ	98
3.1. Поінформованість постраждалого населення	98
3.2. Результати контент-аналізу онлайн-ресурсів територіальних громад	101
ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ КОМПЕНСАЦІЙНОГО МЕХАНІЗМУ	104

ВСТУП

Війна в Україні продовжується вже понад 10 років, найбільш руйнівними з яких стали останні роки повномасштабного вторгнення. Внаслідок триваючої агресії обсяг руйнувань продовжує зростати, завдаючи значних збитків житловій інфраструктурі країни. За оцінкою KSE Institute, станом на листопад 2024 року, загальна кількість знищених або пошкоджених об'єктів житлового фонду склала близько 236 тисяч будівель, а прямі збитки житлового фонду становлять майже \$60 млрд¹.

У відповідь на ці виклики в лютому 2023 року було сформовано нову законодавчу рамку для створення національного механізму надання компенсації за знищення та пошкодження житла — Верховна Рада України прийняла 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» № 2923-ІХ від 23 лютого 2023 року.

Попри те, що новий механізм діє вже понад два роки, упродовж яких тисячі українців змогли отримати компенсацію, в багатьох випадках постраждалі продовжують стикатися із низкою бар'єрів і труднощів як під час подання та розгляду заяв про надання компенсації, так і після її фактичного отримання. Деякі з них є широко відомими та привертають значну увагу громадськості, однак подекуди існуючі питання залишаються менш висвітленими та досі не мають ефективних механізмів вирішення.

З метою визначення та вивчення таких випадків, а також комплексного аналізу національного компенсаційного механізму БФ «Право на захист», у співпраці з чеською гуманітарною організацією «Людина в біді» (People in Need), за підтримки Агентства ООН у справах біженців та за фінансової підтримки Європейського Союзу, було проведено комплексне аналітично-моніторингове дослідження національного механізму надання компенсації.

У процесі дослідження зроблено спробу окреслити всебічну практичну картину процесів функціонування національного компенсаційного механізму, базуючись на досвіді заявників та висновках членів комісій з розгляду питань щодо надання компенсації. На підставі аналізу наявного нормативного регулювання, а також оцінки національного компенсаційного механізму, наданої як постраждалим населенням, так і учасниками інституційної складової цього механізму, сформульовано низку рекомендацій, спрямованих на вдосконалення різних етапів цього процесу.

1 Андрієнко Д. та ін. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на листопад 2024 року / Аналітичний центр KSE Institute. Київ, 2025. 28 с. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/02/KSE_Damages_Report-November-2024-UA.pdf

МЕТОДОЛОГІЯ ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою дослідження є комплексний аналіз національного компенсаційного механізму та ідентифікація бар'єрів у доступі до отримання компенсації за знищення та пошкодження житла внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України в рамках реалізації 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 від 23 лютого 2023 року та відповідних постанов Кабінету Міністрів України, спрямованих на врегулювання питань надання компенсації.

Дослідження складається з аналітичної частини (кабінетного дослідження) та моніторингової частини. Під час проведення дослідження було застосовано такі підходи, як-от:

1. Анкетування осіб, які мають пошкоджене або знищене житло (їх законних представників). Опитування проводилося двома способами:

- CATI-інтерв'ю (телефонне опитування) — з використанням попередньо сформованої вибірки телефонних номерів осіб, які зверталися за допомогою у зв'язку з пошкодженням або знищенням житла;
- Face-to-face опитування — безпосереднє анкетування респондентів у місцях їхнього проживання.

Загалом було опитано **739 респондентів**. Вибірка не є репрезентативною до всієї сукупності осіб, які мають пошкоджене/знищене житло, однак надає можливість виявити ключові тенденції, бар'єри та практичні виклики, з якими стикаються заявники.

2. Глибинні напівструктуровані інтерв'ю із членами комісій, що здійснюють розгляд заяв про надання компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна (далі — **ключові інформанти** або **КІ**).

Проведено 16 глибинних інтерв'ю у восьми областях України (по два інтерв'ю в кожній області — з представниками міських і сільських територій): Сумській, Чернігівській, Запорізькій, Київській, Харківській, Дніпропетровській, Херсонській та Миколаївській.

3. Фокус-групова дискусія з юристами, які надають правову допомогу постраждалому населенню.

Проведено одну фокус-групу за участі юристів БФ «Право на захист».

4. Контент-аналіз сайтів громад з метою оцінювання рівня доступності інформації щодо процедури надання компенсації та діяльності відповідних комісій. Загалом під час проведення дослідження було проаналізовано 1 412 сайтів громад усіх областей України та м. Київ.

5. Desk-research: аналіз нормативно-правового регулювання, офіційної статистики та вторинних джерел.

Період проведення моніторингової частини дослідження: з 04 по 25 червня 2025 року.

Анкетування осіб, які мають пошкоджене або знищене житло (*пункт 1 вище*), було переважно орієнтоване на ті області, які найбільше постраждали протягом 2022–2025 років. Географічне розміщення пошкодженого та знищеного житла респондентів, які взяли участь у дослідженні, є таким:



Житло, що постраждало внаслідок збройної агресії, переважно відноситься до двох категорій: приватний будинок (58 %) та квартира в завершеному (добудованому) будинку — 41 %.

63 % респондентів зазначили, що їхнє пошкоджене або знищене житло розташоване на території активних бойових дій або можливих бойових дій.

За ступенем пошкодження житла респонденти розподіляються таким чином:

- респондент на поточний момент не знає, яким є стан житла — 12 % (у 91 % респондентів, які не знають про стан свого житла, житло розташовується в зоні активних бойових дій або на тимчасово окупованих територіях);
- житло було повністю знищене — 22 %;
- житло пошкоджене, підлягає ремонту та придатне для проживання — 48 %;
- житло пошкоджене, підлягає ремонту, але є непридатним для проживання — 18 %.

За своїм правовим статусом респонденти найчастіше виступають власниками житла — 65 %, співвласниками — 21 %, спадкоємцями та законними представниками власника (батьки, піклувальник, опікун) — по 3 % відповідно, в неприватизованому житлі проживає 1 % респондентів.

Профіль респондентів, які взяли участь у дослідженні, є таким:

Вік і стать респондентів	Жінки	Чоловіки
	73 %	27 %
18–25 років	1 %	1 %
26–40 років	11 %	4 %
41–59 років	29 %	9 %
60–79 років	32 %	12 %
80+ років	1 %	0 %

48 % респондентів належать до внутрішньо переміщених осіб.

Значна частка опитаних (36 %) продовжує проживати у пошкодженному житлі.

Тип житла, у якому проживають постраждалі



В категорії «Інше» респонденти виокремлюють житло, яке було відремонтовано після пошкодження, або житло, придбане з використанням житлового сертифіката, а також проживання у знайомих за певне грошове відшкодування (найчастіше ним є оплата житлово-комунальних послуг).

На основі зібраної під час дослідження інформації було проаналізовано ключові аспекти функціонування механізму надання компенсації, системні недоліки компенсаційного механізму та практичні труднощі, з якими стикаються заявники в процесі отримання компенсації. На підставі проведеного аналізу було сформовано низку рекомендацій, спрямованих на усунення існуючих бар'єрів та полегшення доступу постраждалого населення до механізму надання компенсації.

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

- **Закон України № 2923-IX** — Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» № 2923-IX від 23 лютого 2023 року;
- **виконавчий орган ради** — виконавчий орган сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради;
- **ВПО** — внутрішньо переміщені особи;
- **житловий сертифікат** — житловий сертифікат на придбання об'єкта житлової нерухомості;
- **ДРРП** — Державний реєстр речових прав на нерухоме майно;
- **інформаційне повідомлення** — інформаційне повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України;
- **комісія з розгляду питань щодо надання компенсації** або **комісія** — комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені та/або пошкоджені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України;
- **компенсація для проведення ремонту** — компенсація для придбання будівельної продукції з метою виконання поточного чи капітального ремонту самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних робіт та послуг на об'єкті нерухомого майна;
- **компенсація за виконаний ремонт** — компенсація за придбання будівельної продукції та виконання поточного чи капітального ремонту на об'єкті нерухомого майна за власні кошти заявника, коли на дату подання заявки ремонтні роботи були повністю чи частково проведені;
- **Мінрозвитку** — Міністерство розвитку громад та територій України;
- **Мінфін** — Міністерство фінансів України;
- **Мінцифри** — Міністерство цифрової трансформації України;
- **Портал Дія** — Єдиний державний вебпортал електронних послуг «Дія»;
- **Порядок надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів** — 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 «Відновлення», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 року № 381;

- **Порядок надання компенсації за знищені об'єкти** — Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 року № 600;
- **Порядок подання інформаційного повідомлення** — Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 року № 380;
- **постанова № 380** — постанова Кабінету Міністрів України «Про збір, обробку та облік інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 26 березня 2022 року № 380;
- **постанова № 381** — постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «ЄВідновлення» від 21 квітня 2023 року № 381;
- **постанова № 600** — постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна» від 30 травня 2023 року № 600;
- **РНОКПП** — реєстраційний номер облікової картки платника податків;
- **РПЗМ або Реєстр** — Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України;
- **спеціальний рахунок** — поточний рахунок зі спеціальним (обмеженим) режимом використання для зарахування компенсації, відкритий в одному з банків України, з яким Мінцифри укладено відповідний договір інформаційної взаємодії;
- **уповноважений орган** — виконавчий орган сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, військова адміністрація або військово-цивільна адміністрація населеного пункту;
- **ЦНАП** — Центр надання адміністративних послуг.

РОЗДІЛ 1.

ОСНОВНІ ЗАСАДИ НАЦІОНАЛЬНОГО МЕХАНІЗМУ НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ ЗА ПОШКОДЖЕННЯ ТА ЗНИЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

1.1. Нормативно-правове регулювання механізму надання компенсації

Останніми роками Україна зазнала безпрецедентного руйнування житлової інфраструктури через повномасштабну збройну агресію Російської Федерації, що фактично позбавила багатьох українців свого дому. У відповідь на ці виклики 23 лютого 2023 року Парламент прийняв 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» № [2923-IX](#)² (далі — **Закон України № 2923-IX**), який сформував законодавчу рамку для створення абсолютно нового національного механізму надання компенсації за знищене та пошкоджене житло.

Попри те, що до початку повномасштабного вторгнення в Україні вже був запроваджений і функціонував компенсаційний механізм для осіб, чиє житло в Донецькій та Луганській областях було зруйновано або пошкоджено внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації³, новий механізм надання компенсації, створений Законом України № 2923-IX, став унікальним та набагато масштабнішим інструментом. На відміну від попередньої законодавчої рамки, що пов'язувала руйнування відповідних об'єктів з надзвичайною ситуацією воєнного характеру і відтак складала частину державного регулювання питань захисту від надзвичайних

2 Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : Закон України № 2923-IX від 23.02.2023 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>

3 Про затвердження Порядку надання та визначення розміру грошової допомоги постраждалим від надзвичайних ситуацій та розміру грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації : постанова Кабінету Міністрів України від 18.12.2013 № 947 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/947-2013-%D0%BF/ed20220311#Text>

ситуацій і реагування на них, Закон України № 2923-IX прямо ідентифікував причини, що зумовлюють знищення та пошкодження об'єктів нерухомого майна, як бойові дії, терористичні акти та диверсії, спричинені збройною агресією Російської Федерації проти України. Зазначеним Законом було закладено фундамент для побудови складної та багатопланової системи збирання, обробки та обліку відомостей про знищене та пошкоджене внаслідок цього майно і функціонування масштабного механізму, який охоплює майже всю територію України, реалізується завдяки складним цифровим рішенням та функціонує під час триваючої збройної агресії проти країни.

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

Крім цього, норми Закону України № 2923-IX визначають правові засади створення та ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі — **РПЗМ** або **Реєстр**), що становить собою єдину державну інформаційно-комунікаційну систему, призначену для збирання, накопичення, обліку, обробки, зберігання та захисту інформації (документів) про рухоме та нерухоме майно, пошкоджене та знищене внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, осіб, майно яких було пошкоджено або знищено, завдану внаслідок цього матеріальну шкоду (у тому числі збитки), компенсацію за пошкодження та знищення такого майна і фінансування його відновлення тощо.

Компенсаційний механізм, створений на підставі Закону України № 2923-IX, передбачає надання компенсації за знищення та пошкодження чітко визначених його положеннями об'єктів нерухомого майна, а саме:

а) квартир, інших житлових приміщень у будівлі, будинків садибного типу, садових та дачних будинків;

б) об'єктів будівництва (будинків садибного типу, садових та дачних будинків), в яких на момент знищення/пошкодження були зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

в) складових частин об'єктів будівництва (квартир, інших житлових приміщень у будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, за умови, що на момент знищення / пошкодження в об'єкті будівництва були зведені несучі

та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт.

Крім цього, компенсація також передбачена за пошкодження спільного майна багатоквартирного будинку, відмінного від земельної ділянки.

Розмежовуючи знищені та пошкоджені об'єкти нерухомого майна, Закон України № 2923-IX виходить з можливості та економічної доцільності відновлення таких об'єктів шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції чи реставрації, та визначає їх у такий спосіб:

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

Отримати компенсацію відповідно до Закону України № 2923-IX можуть такі особи:

1) фізичні особи — громадяни України, які є:

- власниками пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна;
- замовниками будівництва — у разі отримання компенсації за знищені/пошкоджені об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки);
- 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), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна;
- 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», — так само в разі отримання компенсації за знищені / пошкоджені складові частини об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, як зазначено вище;
- 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 от-

римання компенсації за всі зазначені вище в підпунктах а) — в) категорії об'єктів нерухомого майна, що були знищені / пошкоджені;

- спадкоємцями осіб, визначених вище;

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

Отримувачами компенсації не можуть бути:

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

Окрім зазначеного базису для створення і функціонування механізму надання компенсації, Закон України № 2923-IX регламентує умови та порядок подання заяв про надання компенсації за знищені об'єкти, а також встановлює правила надання та використання такої компенсації. Водночас у разі пошкодження житла його положення окреслюють лише основні засади та способи надання компенсації, покладаючи визначення порядку надання такої компенсації на Кабінет Міністрів України.

З огляду на це, а також для забезпечення необхідного регулювання і деталізації цих та інших питань надання компенсації за знищення та пошкодження нерухомого майна Уряд прийняв низку постанов, основними серед яких є:

- постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «єВідновлення»» від 21 квітня 2023 року № 381⁴ (далі — **постанова № 381**). Саме ця постанова встановлює порядок і умови надання компенсації за пошкодження об'єктів нерухомого майна, визначає розмір компенсації, регулює питання звітування про її використання, а також порядок оскарження рішень щодо, зокрема, відмови в наданні компенсації або її розміру;⁵

4 Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «єВідновлення»: постанова Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 року № 381 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF#Text>

5 Компенсація за знищення та пошкодження житла: рік регулювання: аналітичний матеріал / БФ «Право на захист». Київ, 2024. 8 с.
URL: https://r2p.org.ua/storage/documents/1fa548a1ade7ec6bd1d8661b8575ef72c9d5c3a5_original.pdf

- постанова Кабінету Міністрів України «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» від 19 травня 2023 року № 516⁶. 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 комісію, утворену 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 № 473⁷, за умови приведення положення про таку комісію у відповідність із вказаним вище Примірним положенням;⁸
- постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна» від 30 травня 2023 року № 600⁹ (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;¹⁰
- постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від 13 червня 2023 року № 624¹¹. Зазначеною постановою затверджено Порядок ведення Державного реєстру майна, пошкодженого

6 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 : постанова Кабінету Міністрів України від 19.05.2023 № 516 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/516-2023-%D0%BF#Text>

7 Про затвердження Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд : постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 № 473 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/473-2022-%D0%BF#Text>

8 Компенсація за знищення та пошкодження житла: рік регулювання : аналітичний матеріал / БФ «Право на захист». Київ, 2024. 8 с.
URL: https://r2p.org.ua/storage/documents/1fa548a1ade7ec6bd1d8661b8575ef72c9d5c3a5_original.pdf

9 Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна : постанова Кабінету Міністрів України від 30.05.2023 № 600 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF/ed20250712#Text>

10 Компенсація за знищення та пошкодження житла: рік регулювання : аналітичний матеріал / БФ «Право на захист». Київ, 2024. 8 с.
URL: https://r2p.org.ua/storage/documents/1fa548a1ade7ec6bd1d8661b8575ef72c9d5c3a5_original.pdf

11 Деякі питання забезпечення функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України: постанова Кабінету Міністрів України від 13.06.2023 № 624 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/624-2023-%D0%BF#Text>

та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, що визначає процедуру та вимоги до його ведення і функціонування¹².

Разом із положеннями Закону України № 2923-IX ці та низка інших постанов Уряду забезпечують комплексне нормативно-правове регулювання запущеного в травні 2023 року нового механізму надання компенсації. Однак, як убачається з більш ніж двох років практичної реалізації цього механізму, таке регулювання залишається недосконалим і потребує наступного доопрацювання і доповнення з метою забезпечення належного захисту прав осіб, чиє житло було знищено або пошкоджено внаслідок збройної агресії, та усунення наявних бар'єрів, що перешкоджають доступу постраждалого населення до компенсації.

1.2. Суб'єкти механізму надання компенсації

Національний механізм надання компенсації функціонує як багаторівнева система із чітким розмежуванням повноважень між суб'єктами центрального та місцевого рівнів. У цьому підрозділі ми розглянемо основні з них, їхні повноваження та взаємозв'язки між такими суб'єктами.

Закон України № 2923-IX визначає основних суб'єктів компенсаційного механізму, загальну систему їхніх повноважень і взаємодії, що надалі деталізується низкою постанов Уряду. Однією з ключових особливостей запровадженої моделі компенсації є її цифрова інтеграція — більшість етапів проходження заяви автоматизовано, що надає можливість скоротити суб'єктивний людський чинник та підвищити прозорість процесу. Такий підхід зумовлює розподіл ролей між учасниками механізму, де частина функцій реалізується автоматично через державні інформаційні системи, а інша — передбачає пряме залучення відповідальних органів.

МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

Ключову координаційну та організаційну роль у цій багаторівневій системі відіграє Міністерство розвитку громад та територій України (далі — **Мінрозвитку**).

Мінрозвитку є профільним міністерством, відповідальним за формування та реалізацію державної політики у сфері відновлення регіонів, територій та інфраструктури, що постраждали внаслідок збройної агресії Російської федерації проти України. У межах своїх повноважень, визначених Положенням про Міністерство розвитку громад та територій України¹³ та іншими актами законодавства, Мінрозвитку, зокрема:

- здійснює нормативно-правове регулювання, зокрема розробку та подання на затвердження підзаконних нормативно-правових актів;

12 Компенсація за знищення та пошкодження житла: рік регулювання : аналітичний матеріал / БФ «Право на захист». Київ, 2024. 8 с.

URL: https://r2p.org.ua/storage/documents/1fa548a1ade7ec6bd1d8661b8575ef72c9d5c3a5_original.pdf

13 Про затвердження Положення про Міністерство розвитку громад та територій України : постанова Кабінету Міністрів України від 30.06.2015 № 460 // База даних «Законодавство України» / ВР України.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/460-2015-%D0%BF#Text>.

- забезпечує формування державної політики у сфері ведення та функціонування РПЗМ, забезпечує його функціонування та виконує інші функції держателя цього Реєстру;
- здійснює фінансове управління програмою компенсації, виконуючи функції головного розпорядника бюджетних коштів та забезпечуючи планування, залучення й розподіл ресурсів, контроль за їх цільовим використанням, а також регулярно звітування та публічне інформування про рух і залишки коштів;
- здійснює міжвідомчу координацію, зокрема через укладення договорів про інформаційну взаємодію. Так, міжвідомчі угоди з Міністерством фінансів України регламентують порядок обміну даними для проведення верифікації отримувачів компенсації, а взаємодія з АТ «Ощадбанк» забезпечує своєчасне перерахування коштів заявникам. Наявність такої інтеграції надає можливість запобігати виплаті компенсаційних коштів особам, які не відповідають вимогам законодавства, та знизити ризики подвійних виплат і підвищити прозорість системи загалом;
- здійснює моніторинг реалізації компенсаційного механізму та розробку пропозицій щодо його вдосконалення через консультативно-дорадчу Групу підтримки, створену для супроводу програми «ЄВідновлення»;
- інформує та надає роз'яснення щодо реалізації державної політики з питань, що належать до його компетенції, зокрема у сфері відновлення регіонів, територій та інфраструктури, що постраждали внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України.

Зазначені повноваження Мінрозвитку формують цілісну систему управління, координації та контролю в межах компенсаційного механізму, забезпечуючи зв'язок між усіма його учасниками та стали роботу програми.

МІНІСТЕРСТВО ЦИФРОВОЇ ТРАНСФОРМАЦІЇ УКРАЇНИ

Ще одним центральним органом виконавчої влади, залученим до реалізації національного механізму надання компенсації, є Міністерство цифрової трансформації України (далі — **Мінцифри**). Воно відповідає за цифровий компонент компенсаційного механізму, зокрема адміністрування РПЗМ та інтегровані з ним електронні сервіси, впровадження і розвиток яких забезпечує міністерство.

Крім цього, ключову роль у взаємодії громадян з механізмом надання компенсації відіграє Єдиний державний вебпортал електронних послуг «Дія» (далі — **Портал Дія**), що став одним із центральних інструментів прозорості та ефективної реалізації компенсаційних процедур. Через Портал Дія і, зокрема, його мобільний додаток «Дія», забезпечено можливість подання інформаційного повідомлення про пошкодження або знищення майна, подання заяви про надання компенсації та здійснення низки інших важливих кроків. Мінцифри забезпечує технічну підтримку цих сервісів, їхню надійність, конфіденційність та відповідність вимогам електронного документообігу.

У рамках цифрової інтеграції з іншими суб'єктами механізму надання компенсації Мінцифри реалізує інструменти інформаційної взаємодії, що дає змогу автоматизувати значну частину перевірок і обробки заяв, зменшуючи ризики затримок та людських помилок. Такий підхід сприяє підвищенню оперативності, доступності та прозорості процесу, забезпечуючи ефективну цифрову інфраструктуру для виконання завдань механізму надання компенсації.

Це відповідає загальній стратегії цифровізації публічних послуг і має на меті мінімізувати участь посадових осіб у процесі, підвищити прозорість і зменшити корупційні ризики. Водночас тривалий процес впровадження та налаштування цифрових сервісів подекуди може відтермінувати реалізацію окремих можливостей механізму надання компенсації, передбачених законодавством, що є критичним у контексті своєчасного відновлення житла.

МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ

Важливою ланкою контролю виступає Міністерство фінансів України (далі — **Мінфін**), яке здійснює автоматизовану верифікацію інформації, зазначеної в заяві про надання компенсації та доданих до неї документах. У процесі такої перевірки дані, наведені в заяві, звіряються з інформацією, яка міститься в автоматизованих інформаційних системах, реєстрах та базах даних. Результати верифікації є допоміжним інструментом для комісій, які розглядають заяви про надання компенсації на місцях. Мінфін ідентифікує невідповідності в ідентифікаційних даних заявника, факти подання недостовірної інформації та передає свої рекомендації до комісії для прийняття рішення щодо заяви.

ОРГАНИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ТА ВІЙСЬКОВІ (ВІЙСЬКОВО-ЦИВІЛЬНІ) АДМІНІСТРАЦІЇ

Реалізація механізму надання компенсації на місцях покладена на органи місцевого самоврядування або військові (військово-цивільні) адміністрації. Вони є інституційною ланкою, що безпосередньо організовує та забезпечує роботу комісій з розгляду питань щодо надання компенсації, які утворюються виконавчим органом сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради (далі — **виконавчий орган ради**), військовою адміністрацією або військово-цивільною адміністрацією населеного пункту (далі разом — **уповноважений орган**).

До повноважень уповноважених органів належить утворення зазначених комісій, затвердження положення про їхню діяльність і персонального складу, здійснення їх матеріально-технічного забезпечення, затвердження прийнятих комісіями рішень про надання компенсації або відмову в її наданні, а також розгляд заперечень та скарг на рішення, дії чи бездіяльність комісій.

Важливим завданням уповноваженого органу також є забезпечення прозорості діяльності комісій. Зокрема, він контролює дотримання комісіями законодавства, що визначає правові та організаційні засади надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, та зобов'язаний оприлюднювати на офіційному вебсайті (за наявності) відомості про місцезнаходження, персональний склад комісії, порядок роботи, а також узагальнену інформацію про результати засідань (кількість розглянутих заяв, прийнятих рішень тощо).

Крім організації роботи комісій, виконавчі органи сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності — військові адміністрації здійснюють первинний облік пошкоджених або знищених об'єктів нерухомості, що передбачає організацію та координацію проведення комісійних, технічних або дистанційних обстежень. Результати таких обстежень є підтвердженням факту пошкодження чи знищення майна та відповідно підставою для отримання компенсації. Оперативність, достовірність і кваліфікованість у проведенні цих обстежень безпосередньо впливають на можливість та своєчасність реалізації постраждалими свого права на компенсацію.

Водночас недостатня інституційна спроможність, обмежені фінансові та кадрові ресурси, а також брак належної методологічної підтримки можуть призводити до затримок у розгляді заяв, нерівномірної якості прийнятих рішень і зниження довіри громадян до процедури надання компенсації. Такі ризики підкреслюють необхідність системного підсилення реалізації компенсаційного механізму на місцевому рівні, зокрема через навчання, надання комплексної методичної підтримки та додаткового фінансування.

Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації

Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені / пошкоджені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі — **комісія з розгляду питань щодо надання компенсації** або **комісія**) є основним суб'єктом у процедурі впровадження національного механізму надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, від якого безпосередньо залежить реалізація права постраждалих громадян на отримання компенсації. Саме вони забезпечують безпосередній розгляд поданих заяв, ухвалення рішень та контроль за цільовим використанням коштів.

Комісії мають статус консультативно-дорадчого органу при уповноваженому органі. Відтак рішення комісії має затверджувати уповноважений орган, який її створив.

Нормативне підґрунтя діяльності комісій визначається Законом України № 2923-IX, постановами № 381 та № 600, а також Примірним положенням 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 України¹⁴, яке деталізує її склад, порядок роботи та повноваження.

Станом на дату проведення цього дослідження Уряд затвердив примірне положення лише щодо комісій, які здійснюють розгляд заяв щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна. Відсутність аналогічного документа для комісій з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна створює ймовірність різних підходів уповноважених органів до порядку роботи та повноважень комісій, а також позбавляє їх єдиного орієнтира для спрощення процедури розробки власного положення. Водночас низка важливих положень щодо діяльності таких комісій були врегульовані безпосередньо постановою № 381.

Законодавство передбачає утворення двох видів комісій:

- комісій з розгляду питань щодо надання компенсації **за знищені** об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (надалі — **комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за знищене житло**);
- комісії з розгляду питань щодо надання компенсації **за пошкоджені** об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (надалі — **комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджене житло**).

¹⁴ 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 : постанова Кабінету Міністрів України від 19.05.2023 № 516 // База даних «Законодавство України» / ВР України.

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

У частині випадків створюються комісії, які поєднують функції розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти. У великих містах поширеною є практика формування окремих комісій у кожному районі, що дає змогу прискорити розгляд заяв про надання компенсації та зменшити навантаження на окремі комісії¹⁵.

У той самий час функції комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищене житло та комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджене житло можуть покладатися на комісію, утворену 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, за умови приведення положення про таку комісію та її складу у відповідність з вимогами постанови № 381 (для комісій з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджене житло) або у відповідність з Примірним положенням 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 (для комісій з розгляду питань щодо надання компенсації за знищене житло).

Комісії мають колегіальний характер та працюють у складі щонайменше п'яти осіб. За загальним правилом до складу комісій з розгляду питань щодо надання компенсації залучаються представники уповноваженого органу та, за згодою, представники державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, експерти, оцінювачі, суб'єкти оціночної діяльності, виконавці окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, а також представники міжнародних та громадських організацій. Для комісій з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджене житло нормативне регулювання додатково встановлює, що кількість представників від громадськості має становити не менше однієї третини від загальної кількості членів, а також обов'язковою є наявність фахівця з вищою освітою в галузі знань «Будівництво та архітектура» (крім спеціальності «Геодезія та землеустрій») або особи, що має досвід роботи у сфері будівництва.

До основних функцій комісій належать:

- надання отримувачам компенсації вичерпної інформації та консультацій з питань отримання компенсації;
- розгляд поданих заяв та доданих документів;
- визначення обсягів пошкоджень або підтвердження факту знищення;
- проведення відповідних обстежень, якщо комісія виконує функції 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;
- розрахунок розміру компенсації відповідно до встановлених методик;
- ухвалення рішень за результатами розгляду заяви (про надання, відмову у наданні компенсації, зупинення розгляду заяви, продовження строків);

15 Як працюють комісії з надання компенсації за пошкоджене та знищене житло? // Transparency International Ukraine : вебсайт. Опубліковано: 28.05.2025.
URL: <https://ti-ukraine.org/research/yak-pratsyuyut-komisiyi-z-nadannya-kompensatsiyi-za-poshkodzhene-ta-znyshhene-zhytlo/>

- контроль цільового використання коштів шляхом проведення проміжної та кінцевої верифікації.

Таким чином, комісії є ключовим виконавцем механізму надання компенсації, що безпосередньо взаємодіє із заявниками та забезпечує реалізацію правових норм на практиці. Від ефективності їхньої роботи залежить своєчасність, обґрунтованість та прозорість прийнятих рішень, а отже — рівень довіри громадян до державної політики у сфері компенсації та відновлення житла.

Разом із тим, результативність діяльності комісій неможливо розглядати ізольовано — вона є складовою частиною ширшої системи, у якій взаємодіють усі суб'єкти компенсаційного механізму.

Ефективність національного механізму надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна прямо залежить від злагодженої роботи всіх залучених суб'єктів — від центральних органів виконавчої влади до органів місцевого самоврядування та цифрової інфраструктури. Чіткий розподіл функцій, належна координація та інформаційна взаємодія між ними, достатнє ресурсне та методичне забезпечення є ключовими передумовами своєчасної та прозорої реалізації права постраждалих на компенсацію. Подальше зміцнення інституційної спроможності, удосконалення процедур та розвиток цифрових сервісів є важливими умовами для своєчасної та прозорої реалізації права постраждалих на компенсацію.

1.3. Види компенсації та умови її надання

1.3.1. Компенсація за знищення об'єктів нерухомого майна

Основні положення, що регулюють процес, умови та способи надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна були встановлені безпосередньо Законом України № 2923-IX і додатково деталізовані Порядком надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна (далі — **Порядок надання компенсації за знищені об'єкти**), затвердженим постановою № 600.

Серед іншого, положеннями Закону України № 2923-IX (*докладніше описано в підрозділі 1.1. вище*) встановлено перелік об'єктів, за знищення яких заявником може бути одержана компенсація, як і перелік осіб, які можуть або не можуть бути її отримувачами.

Крім цього, відповідно до положень зазначеного Закону, пріоритетне право на отримання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна мають:

- учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, особи, визначені частиною першою статті 10, частиною першою статті 10-1 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;
- особи, призвані на військову службу за призовом під час мобілізації, на особливий період, відповідно до Указу Президента України «Про загальну мобілізацію» від 24 лютого 2022 року № 65/2022, затвердженого Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про загальну мобілізацію» від 3 березня 2022 року № 2105-IX, та яким не надано статус учасника бойових дій;
- багатодітні сім'ї;

- особи з інвалідністю I та II групи;
- внутрішньо переміщені особи відповідно до критеріїв, визначених Кабінетом Міністрів України.

У грудні 2024 Урядом було встановлено відповідні критерії. Вони стосувалися внутрішньо переміщених осіб (далі — **ВПО**), які перебувають на обліку ВПО та потрапили в складні життєві обставини.¹⁶

Згідно з Законом України «Про соціальні послуги», складними життєвими обставинами є обставини, що негативно впливають на життя, стан здоров'я та розвиток особи, функціонування сім'ї, які особа / сім'я не може подолати самотійно. Чинники, що можуть зумовити складні життєві обставини, включають, серед іншого, похилий вік, невиліковні хвороби, хвороби, що потребують тривалого лікування, інвалідність, бездомність, безробіття, малозабезпеченість особи, домашнє насилля, а також шкоду, завдану пожежею, стихійним лихом, катастрофою, воєнними (бойовими) діями, терористичним актом, збройним конфліктом, у тому числі тимчасовою окупацією, сексуальним насильством, пов'язаним із збройною агресією Російської Федерації проти України, примусовим переміщенням або депортацією, вимушеним внутрішнім переміщенням, позбавленням особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України.¹⁷ Тож, як убачається, знищення житла особи внаслідок збройної агресії Російської Федерації можна вважати одним з чинників, що спричиняють складні життєві обставини.

При цьому, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2024 року № 1432, за рахунок коштів, передбачених у Державному бюджеті України на 2024 рік за бюджетною програмою 2501530 «Соціальний захист громадян, які потрапили у складні життєві обставини», компенсація могла надаватися таким ВПО в разі їх відповідності критерію, що знищений об'єкт нерухомого майна був єдиним житловим об'єктом нерухомого майна ВПО, а права власності на інші житлові об'єкти нерухомого майна, зареєстровані у ДРРП на нерухоме майно, відсутні. У той самий час поняття «інші житлові об'єкти» не включає зареєстроване в ДРРП нерухоме майно, розташоване на територіях можливих, активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, включених до відповідно переліку територій, затвердженого у встановленому порядку, для яких не визначена дата завершення бойових дій (припинення можливості бойових дій) або тимчасової окупації, а також знищені житлові об'єкти, інформація про які внесена до РПЗМ.

Пріоритизація зазначеної категорії ВПО для цілей отримання компенсації супроводжувалася одночасним виділенням коштів для виплати їм компенсації¹⁸, що безперечно

16 Деякі питання надання внутрішньо переміщеним особам компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : постанова Кабінету Міністрів України від 13.12.2024 № 1432 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1432-2024-%D0%BF#Text>

17 Про соціальні послуги : Закон України № 2671-VIII від 17.01.2019 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2671-19#n22>.

18 Деякі питання надання внутрішньо переміщеним особам компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : постанова Кабінету Міністрів України від 13.12.2024 № 1432 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1432-2024-%D0%BF#Text>

є позитивним і важливим кроком для забезпечення захисту прав таких осіб. Проте треба зазначити, що можлива невідповідність ВПО зазначеному вище критерію щодо єдиного житлового об'єкта не означає автоматичного позбавлення особи права на отримання компенсації взагалі. Цей фактор радше міг впливати на можливість отримання компенсації саме за рахунок коштів вказаної бюджетної програми 2501530 «Соціальний захист громадян, які потрапили у складні життєві обставини». Однак, зважаючи на складність викладення відповідних норм, це може виявитися незрозумілим для постраждалого населення, яке потребуватиме відповіді на обґрунтовані запитання щодо можливості одержання компенсації у такому випадку (тобто у разі невідповідності критерію єдиного житла) та наявності пріоритетного права на її отримання. В такій ситуації доцільними будуть додаткові роз'яснення компетентних державних органів щодо можливості отримання компенсації, а також пріоритетного права ВПО на її отримання.

Крім цього, зважаючи на те, що кожен, чиє житло було знищено або пошкоджено до ступеня непридатності для проживання внаслідок збройної агресії, може стати на облік ВПО¹⁹, є певні побоювання щодо можливості створення надмірного навантаження на органи, які ведуть облік ВПО, у таких випадках та виникнення додаткових запитань з боку інших постраждалих, які не стали на облік ВПО за аналогічних умов.

Відповідно до статті 8 Закону України № 2923-IX, компенсація за знищений об'єкт нерухомості надається шляхом:

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

2) фінансування придбання 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 з використанням житлового сертифіката;

3) передачі у власність отримувачу компенсації об'єкта нерухомого майна, відновленого в рамках реалізації місцевих програм відновлення на заміну знищеного об'єкта нерухомого майна.

Компенсація за знищений будинок садибного типу, садовий або дачний будинок, об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки) надається за вибором отримувача компенсації в один зі способів, визначених вище. Щоправда, такий спосіб надання компенсації, як-от передача у власність отримувачу компенсації об'єкта нерухомого майна, відновленого в рамках реалізації місцевих програм відновлення, було додатково внесено до Закону України № 2923-IX лише у 2024 році і можливість його використання значною мірою залежить від наявності відповідних місцевих програм відновлення. Його реалізація може бути також пов'язана з додатковими ризиками та фактично залежить від швидкості виконання таких місцевих програм, адже будь-яка затримка в процесі будівництва нового об'єкта замість знищеного впливатиме на кінцевий результат процесу надання компенсації — можливість особи отримати новий дім.

19 Про облік внутрішньо переміщених осіб : постанова Кабінету Міністрів України від 01.10.2014 № 509 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-2014-%D0%BF#Text>

Компенсація за знищену квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, складову частину об'єкта будівництва (квартиру, інше житлове приміщення в будівлі), що після прийняття в експлуатацію є самостійним об'єктом нерухомого майна, надається шляхом фінансування придбання зазначених вище у підпункті 2) об'єктів із використанням житлового сертифікату.

Отримувач компенсації може використати житловий сертифікат для 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. Якщо фактична вартість таких об'єктів перевищує суму, зазначену в житловому сертифікаті, різницю отримувач компенсації може сплатити самостійно, зокрема з використанням кредитних коштів.

Відповідно до Закону України № 2923-IX, житловий сертифікат може бути використаний лише його власником або його спадкоємцем та не може бути відчужений третім особам. Звернутися за фінансуванням придбання зазначених вище об'єктів із використанням житлового сертифіката особа може протягом п'яти років з дня його видачі.

Пошук та вибір об'єкта житлової нерухомості, який буде придбано з використанням житлового сертифіката, здійснюються отримувачем компенсації самостійно. Він може бути розташований на території будь-якої територіальної громади України, крім:

1) тимчасово окупованої Російською Федерацією території України, визначеної відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України»;

2) територій територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають у тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні) відповідно до переліку, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованих територій.

Певні обмеження передбачені й для інвестування / фінансування будівництва об'єкта житлової нерухомості з використанням житлового сертифіката. Так, якщо замовник будівництва перебуває в стані припинення шляхом ліквідації, щодо нього порушено провадження в справі про банкрутство або в нього немає права на виконання будівельних робіт на відповідному об'єкті, використовувати житловий сертифікат для фінансування будівництва таких об'єктів заборонено.

Однією з основних та найбільш контроверсійних умов використання житлових сертифікатів є заборона для отримувача компенсації відчужувати об'єкт житлової нерухомості, земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт, частку у праві власності на таке майно, придбані (у тому числі проінвестовані / профінансовані) ним з використанням житлового сертифіката, *протягом п'яти років*. Для цього нотаріус, який посвідчує договір про придбання (інвестування/фінансування будівництва) такого майна, накладає заборону відчуження на відповідний строк. З одного боку, таке обмеження може бути спричинене необхідністю уникнення можливих маніпуляцій і зловживань з компенсаційними коштами. З іншого ж боку, такий строк видається занадто великим, особливо з урахуванням можливості додаткового фінансування особою придбання житла. Також, в умовах триваючого воєнного стану громадяни можуть стикатися з життєвими обставинами, які потребуватимуть зміни

місця проживання або відновлення здоров'я, з огляду на що продаж об'єкта нерухомості може стати необхідністю.²⁰

Однак при використанні для придбання наведених вище об'єктів не тільки фінансування за житловим сертифікатом, але і кредитних коштів, така заборона відчуження не перешкоджає передачі придбаного об'єкта в іпотеку для забезпечення зобов'язань за кредитним договором, з подальшим обтяженням речових прав на такий об'єкт (у тому числі обтяженням іпотекою). Водночас передача зазначеного об'єкта в наступну іпотеку (тобто передання в іпотеку нерухомого майна, що вже є предметом іпотеки за попереднім іпотечним договором) забороняється.

У разі звернення стягнення на майно, придбане із використанням житлового сертифіката, якщо для його придбання були використані кредитні кошти, до спливу зазначеного п'ятирічного строку, нотаріус достроково знімає заборону відчуження та проводить державну реєстрацію припинення відповідного обтяження. Тож у цьому разі наявність передбаченої Законом України № 2923-IX загальної заборони на відчуження таких об'єктів не перешкоджатиме зверненню стягнення на них у випадку невиконання отримувачем компенсації своїх зобов'язань за кредитним договором.

На відміну від надання компенсації із використанням житлового сертифікату, основні питання використання якого регулюються положеннями Закону України № 2923-IX, положення щодо надання компенсації у вигляді грошових коштів для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку, регулюються здебільшого Порядком надання компенсації за знищені об'єкти.

Така компенсація має цільове призначення — вона надається для придбання будівельної продукції з метою виконання будівельних робіт самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних робіт та послуг, пов'язаних із створенням об'єкта будівництва. При цьому придбання відповідної будівельної продукції (за затвердженим переліком груп товарів будівельної продукції, що можуть бути придбані отримувачем за кошти компенсації), відповідних робіт та послуг здійснюється у визначеного кола суб'єктів господарювання, перелік яких оприлюднюється на Порталі Дія.

Виплата компенсації в такому разі здійснюється двома платежами по 50 % суми компенсації:

- 50 % суми компенсації виплачується після затвердження уповноваженим органом рішення комісії про надання компенсації за умови наявності відомостей щодо державної реєстрації припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна, що містяться в ДРРП, а також наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва документів, що надають право на виконання будівельних робіт;
- залишок в обсязі 50 % суми компенсації виплачується після подання до комісії отримувачем компенсації повідомлення про проведення проміжного етапу будівництва та складення нею акта проміжної верифікації за результатами проміжної верифікації, який містить висновок щодо виплати залишку коштів компенсації.

20 Компенсація за пошкоджене та знищене нерухоме майно: аналіз нового регулювання // БФ «Право на захист» : веб-сайт. Опубліковано: 31.05.2023.
URL: <https://r2p.org.ua/page/kompensaciya-za-poshkodzhene-ta-znyshchene-neruhome-majno-analiz-novogo-regulyuvannya>

Незалежно від способу надання компенсації за знищені об'єкти, її розмір визначається за формулами, передбаченими затвердженим постановою № 600 Порядком надання компенсації за знищені об'єкти. Під час розрахунку суми компенсації враховується, зокрема, і площа знищеного об'єкта нерухомого майна, однак для цілей розрахунку та надання компенсації площа знищеного об'єкта є обмеженою і не може становити більш як 150 м² для квартири, іншого житлового приміщення в будівлі та більш як 200 м² для будинку садибного типу, садового або дачного будинку.

Одним з інших важливих аспектів, актуальних для будь-якого зі способів надання компенсації за знищену нерухомість, є проведення державної реєстрації припинення права власності на знищений об'єкт. При цьому на своєму рівні Закон України № 2923-IX передбачає лише загальне правило щодо припинення права власності отримувача компенсації на знищений об'єкт у зв'язку з його знищенням. Додаткові вимоги щодо цього встановив Уряд, а саме:

- у разі ухвалення комісією рішення про надання компенсації шляхом надання грошових коштів для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку, державна реєстрація припинення права власності здійснюється після затвердження уповноваженим органом такого рішення комісії й до моменту проведення виплати компенсації;
- у разі ухвалення комісією рішення про надання компенсації шляхом видачі житлового сертифіката, державна реєстрація припинення права власності здійснюється після затвердження уповноваженим органом такого рішення комісії й до дати нотаріального посвідчення договору про придбання житла з використанням житлового сертифіката.

Наведені положення були внесені до Порядку надання компенсації за знищені об'єкти не одразу з моменту його затвердження в травні 2023 року, а лише в січні 2024 року²¹, тобто через певний час функціонування компенсаційного механізму і практичного застосування зазначеного Порядку. Така ситуація призвела до низки випадків передчасного проведення реєстрації припинення права власності на знищені об'єкти до моменту прийняття комісією рішення щодо надання компенсації, і надалі унеможливило таке рішення. Крім цього, подібні випадки відбувалися й після встановлення відповідних вимог Порядком надання компенсації за знищені об'єкти, що може свідчити про необізнаність заявників із нормативно-правовим регулюванням питань надання компенсації або їх нерозуміння, вимагаючи тим самим додаткових зусиль для підвищення поінформованості населення про відповідні нюанси процесу отримання компенсації. З огляду на наявну проблему помилкового передчасного припинення права власності на знищені об'єкти, на рівні Кабінету Міністрів України також буде доцільно розробити та впровадити механізм дій комісій та заявників для забезпечення розгляду заяв про надання компенсації щодо знищеного майна в таких випадках та надання постраждалим справедливої компенсації.

21 Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо регулювання відносин, пов'язаних з наданням компенсації за об'єкти нерухомого майна, знищені та пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : постанова Кабінету Міністрів України» від 16.01.2024, № 39 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/39-2024-%D0%BF#n42>

1.3.2. Компенсація за пошкодження об'єктів нерухомого майна

Відповідно до статті 10 Закону України № 2923-IX, компенсація за пошкоджений об'єкт нерухомого майна надається шляхом:

- виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті з метою його відновлення (у тому числі розроблення проєктної 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 зі спеціальним режимом використання для виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті 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.²²

У той самий час, відповідно до закону, порядок надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна має визначатися Кабінетом Міністрів України.

21 квітня 2023 року Уряд прийняв постанову № 381, якою затвердив 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» (далі — **Порядок надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів**).²³ Зазначений Порядок докладно регламентує умови та покрокову процедуру отримання компенсації, питання визначення її розміру, а також вимоги щодо її використання та повернення отримувачами.

Однак, на відміну від положень Закону України № 2923-IX, який передбачає надання компенсації у випадку пошкодження ширшого кола житлових об'єктів, що включає, зокрема, (i) 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, (ii) складові частини таких об'єктів (квартири, інші житлові приміщення), що після прийняття в експлуатацію будуть самостійними об'єктами нерухомого майна, а також (iii) спільне майно багатоквартирного будинку, відмінне від земельної ділянки, Порядок надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів стосується виключно обмеженого кола об'єктів нерухомості. Згідно з його положеннями, компенсацію можна отримати виключно за:

22 Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : Закон України № 2923-IX від 23.02.2023 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>

23 Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «ЄВідновлення» : постанова Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 року № 381 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF#Text>

- одноквартирні будинки, у тому числі відокремлені житлові будинки садибного типу;
- заблоковані будинки з окремими квартирами, що мають свій власний вхід з вулиці;
- котеджі та будинки одноквартирні підвищеної комфортності;
- будинки садибного типу, дачні та садові;
- квартири (житлові приміщення) у багатоквартирному будинку (однак лише у випадках, коли місця загального користування в такому будинку не пошкоджені або були пошкоджені, але в подальшому були відремонтовані);

які розташовані на території України та пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, та можуть бути відновлені шляхом проведення поточного або капітального ремонту.²⁴

З огляду на відсутність окремого порядку надання компенсації в разі пошкодження об'єктів будівництва або їхніх складових частин, компенсація за пошкодження таких об'єктів на сьогодні не надається.

Також Урядом не було затверджено порядок надання компенсації за пошкодження спільного майна багатоквартирного будинку, відмінного від земельної ділянки, що значно зменшує можливості для його відновлення. При цьому, якщо відновлення спільного майна багатоквартирного будинку не здійснено силами громади або коштом донорів, власники квартир у такому будинку, згідно з умовами затвердженого постановою № 381 Порядку, не зможуть отримати компенсацію на відновлення свого житла, а їх права залишаються незахищеними.

Отримувачем компенсації, згідно з Порядком надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів, може бути фізична особа — громадянин України, яка досягла 18-річного віку, подала заяву про надання компенсації в один зі способів, передбачений цим Порядком, та право власності якої підтверджено, тобто відомості про право власності такої особи на відповідний пошкоджений об'єкт внесені до ДРРП.

24 Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «єВідновлення»: постанова Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 року № 381 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF#Text>

Якщо ж власником пошкодженого об'єкта є:

- недієздатна / обмежено дієздатна особа або особа, яка не досягла 18-річного віку — отримувачем компенсації буде один з її законних представників;
- фізична особа, яка визнана безвісно відсутньою, або особа, зникла безвісті за особливих обставин — отримувачем компенсації має стати опікун над майном такої особи, в інтересах зазначеного власника;
- особа, стосовно якої встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України — отримувачем компенсації буде член сім'ї такої особи, також у інтересах особи-власника.

Водночас положення, які врегульовують питання надання компенсації у разі пошкодження житла, власником якого є особа, яка визнана безвісно відсутньою, зникла безвісті за особливих обставин, або стосовно якої встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України, набрали чинності лише 1 травня 2025 року. З огляду на це, практику їх застосування ще не було сформовано на дату проведення цього дослідження. Тож, можливі недоліки процедури та складнощі в доступі до компенсації в таких випадках вимагатимуть додаткового моніторингу, опрацювання та аналізу.

Пріоритетне право на отримання компенсації за Порядком надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів мають:

- учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, особи, визначені частиною першою статті 10, частиною першою статті 10-1 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;
- особи, призвані на військову службу за призовом під час мобілізації, на особливий період відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 65 «Про загальну мобілізацію» та яким не надано статус учасника бойових дій;
- особи з інвалідністю I та II групи;
- багатодітні сім'ї;
- батьки-вихователі дитячого будинку сімейного типу;
- прийомні батьки, патронатні вихователі;
- особи з числа дітей сиріт і дітей, позбавлених батьківського піклування;
- опікуни / піклувальники.

Якщо пошкоджений об'єкт перебуває в спільній власності, наявність пріоритетного права на отримання компенсації, як і відсутність обмежень щодо її отримання, визначається щодо співвласника, який подав заяву про надання компенсації.

Також, за аналогією з положеннями Закону України № 2923-IX, відповідно до Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів, отримувачами компенсації не можуть бути:

- особи, до яких застосовано санкції відповідно до Закону України «Про санкції»;
- особи, які мають судимість за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I «Злочини проти основ національної безпеки України» Особливої частини Кримінального кодексу України;
- спадкоємці вказаних вище осіб, якщо належний спадкодавцю об'єкт нерухомого майна був пошкоджений за життя такого спадкодавця.

Компенсація, згідно з Порядком надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів, надається виключно за таких умов:

- об'єкт нерухомого майна був пошкоджений після набрання чинності Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженим Законом України від 24 лютого 2022 року № 2102-IX «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні», **що відбулося 24 лютого 2022 року.**

Отже, зазначена норма наслідуює підхід, закладений Законом України № 2923-IX, який передбачає аналогічне обмеження, що виключає можливість отримання компенсації особами, житло яких було пошкоджено внаслідок збройної агресії Російської Федерації в період до 24 лютого 2022 року. Забезпечення рівних прав на отримання компенсації для всіх постраждалих внаслідок збройної агресії з 2014 року вимагатиме внесення змін як до Закону України № 2923-IX, так і до Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів²⁵, або розробки додаткових, однак еквівалентних за своїм характером, рішень для тих, чиє житло було пошкоджено до початку повномасштабного вторгнення.

- об'єкт нерухомого майна розташований на території України, крім територій активних бойових дій, територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територій України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, для яких на дату подання заяви про надання компенсації не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації.

Відповідні обмеження є обґрунтованими з точки зору неможливості проведення належного обстеження та здійснення відновлення пошкоджених об'єктів, розташованих на територіях активних бойових дій або тимчасово окупованих територіях України. У той самий час, права власників пошкоджених об'єктів, розташованих на таких територіях, залишаються незахищеними, що потребує напруження додаткових рішень для їх захисту та забезпечення таких осіб житлом на підконтрольних Уряду територіях України.

- відомості про право власності на пошкоджений об'єкт внесені до ДРРП;
- обсяг пошкоджень не перевищує суму компенсації, що визначена Порядком надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів, окрім як в окремих виняткових випадках, про які докладніше йтиметься далі.

Згідно з Порядком надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів, компенсація може надаватися в одній із таких форм:

- компенсація для придбання будівельної продукції з метою виконання поточного чи капітального ремонту самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних робіт та послуг на пошкодженному об'єкті (далі — **компенсація для проведення ремонту**);

25 «Відновлення: умови та механізм надання компенсації для відновлення пошкодженого нерухомого майна : аналітичний матеріал / БФ «Право на захист». Київ, 2023. 16 с.
URL: https://r2p.org.ua/storage/documents/1281e6ac3074419bae4db629a5853d4e0029549b_original.pdf

- компенсація за придбання будівельної продукції та виконання поточного чи капітального ремонту на об'єкті нерухомого майна за власні кошти заявника, коли на дату подання заяви про надання компенсації ремонтні роботи вже були повністю чи частково проведені (далі — **компенсація за виконаний ремонт**).

Якщо ремонтні роботи були проведені на пошкодженому об'єкті лише частково, законодавство дозволяє особі подати і заяву про надання компенсації за виконаний ремонт щодо завершеної частини ремонтних робіт, і заяву про компенсацію для проведення ремонту щодо тієї частини ремонтних робіт, яка не була проведена на дату подання заяви.

Однак, попри те, що положення Закону України № 2923-IX, які передбачають можливість отримання компенсації за вже виконаний ремонт, набрали чинності 01 січня 2024 року, а положеннями Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів уже врегульовано механізм визначення розміру та надання компенсації в такому випадку, станом на липень 2025 року приймання заяв про надання компенсації за виконаний ремонт не розпочато. Унаслідок цього ті постраждалі, які самостійно повністю або частково відновили своє пошкоджене житло, на сьогодні не мають можливості отримати передбачену законодавством компенсацію. Більше того, станом на поточний момент немає жодних відомостей або орієнтирів щодо того, коли держава розпочне приймання відповідних заяв та виплату компенсації за виконаний ремонт. У зв'язку з цим права осіб, які самостійно повністю або частково відремонтували своє пошкоджене житло, залишаються незахищеними, а вони самі — штучно виключені з дії компенсаційного механізму.

Розмір компенсації визначається окремо для кожного пошкодженого об'єкта відповідно до спеціального чек-листа з визначення розміру компенсації для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна (далі — **чек-лист**), що заповнюється за результатами огляду такого об'єкта. Форма чек-листа встановлена в додатку № 2 до Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів.

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

- ремонт категорії А — розрахована сума компенсації не перевищує 200 тис. гривень;
- ремонт категорії Б — розрахована сума компенсації становить:
 - від 200 тис. гривень до 350 тис. гривень — для квартир (житлових приміщень) у багатоквартирному будинку (у разі, коли місця загального користування не пошкоджені); або
 - від 200 тис. гривень до 500 тис. гривень — для одноквартирних будинків, зокрема відокремлених житлових будинків садибного типу, заблокованих будинків з окремими квартирами, що мають власний вхід з вулиці, котеджів та будинків одноквартирних підвищеної комфортності, будинків садибного типу, дачних та садових.

Отже, Порядком надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів зафіксовано максимальну суму компенсації, яку може отримати власник пошкодженого житла в рамках національного компенсаційного механізму. При цьому, перевищення розміром необхідних витрат на відновлення такої максимальної суми є підставою для прийняття рішення про відмову у наданні заявнику компенсації. Винятком із цього правила є наявність співфінансування від українських чи міжнародних організацій, зокрема благодійних,

органів місцевого самоврядування, органів виконавчої влади, підприємств, установ та організацій, інших джерел фінансування, необхідного для повного відновлення об'єкта нерухомого майна, тобто наявність джерела додаткових коштів понад максимальну суму отриманої компенсації.

Умови щодо можливості отримання компенсації заявником за наявності зазначеного співфінансування включені до Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів у березні 2025 року.²⁶ Однак ці нові положення не конкретизують, які саме документи і в якій формі має подати заявник для того, щоби підтвердити наявність відповідного співфінансування. Станом на кінець липня 2025 року відповідних роз'яснень з боку уповноважених органів влади також немає. Внаслідок цього заявники не мають чіткого розуміння, які саме документи вони мають подати для підтвердження наявності такого співфінансування, що призводить до додаткового ускладнення процесу подання заяви та отримання компенсації.

При цьому слід зважати також і на те, що інший порядок, яким би було врегульовано механізм надання компенсації для здійснення більш вартісних ремонтів пошкодженого житла, на сьогодні відсутній. З огляду на це Порядок надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів фактично залишається єдиною можливістю для постраждалих отримати від держави фінансування для здійснення відновлення пошкодженого житла.

Усвідомлюючи, що причиною відсутності окремого порядку та відповідного механізму надання компенсації для проведення більш вартісних ремонтних робіт на пошкоджених об'єктах є брак фінансових ресурсів, необхідно визнати, що ця прогалина призводить до того, що значна частина постраждалих, які не мають додаткового співфінансування, фактично залишаються за межами компенсаційного механізму, тоді як держава не пропонує їм жодного альтернативного рішення.

Шляхи розв'язання зазначеної проблеми можуть передбачати, серед іншого, залучення державою додаткового фінансування з метою надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів у випадках, коли це вимагає проведення більш вартісних ремонтних робіт, інтенсифікацію фінансування та реалізації державних та місцевих програм відновлення пошкодженого житла, а також розгляд можливості надання постраждалим компенсації навіть у тих випадках, коли її максимальний розмір є нижчим за суму, необхідну для повного відновлення пошкодженого об'єкта.

26 Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, та надання компенсації за такі об'єкти : постанова Кабінету Міністрів України від 14.03.2025, № 296 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/296-2025-%D0%BF#n36>

РОЗДІЛ 2.

РЕАЛІЗАЦІЯ МЕХАНІЗМУ НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ: СИСТЕМНІ ВИКЛИКИ ТА ПРАКТИЧНИЙ ДОСВІД

2.1. Стан реалізації механізму надання компенсації: основні статистичні показники

Повноцінному запуску механізму надання компенсації передував період подання постраждалими інформаційних повідомлень щодо знищеного та пошкодженого житла. За інформацією Мінрозвитку, станом на 09 березня 2023 року всього було подано 339 466 інформаційних повідомлень, 288 863 з яких стосувалися пошкоджених об'єктів, а 50 643 — знищених об'єктів. 208 418 інформаційних повідомлень стосувалися квартир, 119 813 — будинків, 11 254 — приміщень.²⁷

Запуск програми «ЄВідновлення» відбувся 10 травня 2023 року, коли розпочалося приймання заяв про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна. Уже через місяць роботи програми Мінрозвитку (на вказаний момент — Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України) повідомило про старт перших виплат.²⁸ Станом на 08 червня 2023 року громадяни подали 17 374 заяв про надання компенсації, а перші заявники почали отримувати компенсацію.²⁹ Загальна сума нарахованих їм коштів склала понад 847 тис. гривень.³⁰

01 серпня 2023 року запрацював ще один етап програми надання компенсації — розпочато приймання заяв про виплату компенсації за повністю знищене житло. Запуск цього компоненту компенсаційного механізму почався із компенсації у формі фінансування придбання житла з використанням житлового сертифіката.³¹ За перші десять днів від

27 Реєстр пошкодженого та знищеного майна (РПЗМ) : презентація / Міністерство розвитку громад та територій України. Київ, 2023. 18 с.
URL: <https://drive.google.com/file/d/1aviHXj-PXHHFloZ-VgZJpfsStSbPBwhu/view>

28 Тінювий звіт до розділу 23 «Правосуддя та фундаментальні права» Звіту Європейської комісії щодо України у 2023 році / Лабораторія законодавчих ініціатив, Transparency International Ukraine, Центр прав людини ZMINA, «Адвокат майбутнього», Асоціація правників України. Київ, 2024. 538 с.
URL: <https://zmina.ua/wp-content/uploads/sites/2/2024/09/tinovyj-zvit-rozdil-23-yes-ukrayina.pdf>

29 Компенсація за знищення та пошкодження житла: рік регулювання : аналітичний матеріал / БФ «Право на захист». Київ, 2024. 8 с.
URL: https://r2p.org.ua/storage/documents/1fa548a1ade7ec6bd1d8661b8575ef72c9d5c3a5_original.pdf

30 ЄВідновлення: стартували перші виплати допомоги на ремонт житла / Офіційний вебсайт Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України. Опубліковано: 08.06.2023.
URL: <https://mtu.gov.ua/news/34390.html>

31 Тінювий звіт до розділу 23 «Правосуддя та фундаментальні права» Звіту Європейської комісії щодо України у 2023 році / Лабораторія законодавчих ініціатив, Transparency International Ukraine, Центр прав людини ZMINA, «Адвокат майбутнього», Асоціація правників України. Київ, 2024. 538 с.
URL: <https://zmina.ua/wp-content/uploads/sites/2/2024/09/tinovyj-zvit-rozdil-23-yes-ukrayina.pdf>

запуску цього етапу в «Дії» було подано понад 1 400 заяв. Найбільше заяв подали жителі Харківської (597), Київської (428) та Чернігівської (113) областей. Комісії мали розпочати розгляд заяв 15 серпня 2023 року.³²

Чергові зміни відбулися в січні 2024 року. Насамперед, як уже зазначалося вище, з 01 січня 2024 року набрали чинності зміни до Закону України № 2923-IX, що передбачали такий спосіб надання компенсації за пошкоджені об'єкти, як-от виплата грошових коштів отримувачу компенсації за придбану ним будівельну продукцію та/або виконані ним ремонтні роботи на пошкодженому об'єкті нерухомого майна за власні кошти. Однак станом на липень 2025 року цей компонент компенсаційного механізму й досі не реалізований.

Крім цього, у січні 2024 року було оголошено про запуск ще одного виду компенсації за знищене житло — надання грошових коштів для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку.³³

У вересні 2024 року відбулися чергові зміни в регулюванні способів надання компенсації за знищене житло — набрали чинності зміни³⁴ до Закону України № 2923-IX, що передбачають можливість надання компенсації за знищене житло шляхом передачі у власність отримувачу компенсації об'єкта нерухомого майна, відновленого в рамках реалізації місцевих програм відновлення на заміну знищеного об'єкта нерухомого майна.

За інформацією Мінрозвитку, станом на 15 квітня 2025 року в РПЗМ зареєстровано 832 277 інформаційних повідомлень про пошкоджене та знищене нерухоме майно (нагадаємо, що на відміну від заяв про надання компенсації, інформаційні повідомлення також можуть подавати юридичні особи). Щодо заяв: станом на зазначену дату в РПЗМ було зареєстровано 46 505 заяв про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, за 14 828 з яких прийнято рішення про надання компенсації. Крім цього, у РПЗМ було сформовано 16 623 житлових сертифікати, кількість внесених у РПЗМ договорів про придбання житла з використанням житлового сертифіката склала 7 274 договори.³⁵

Також станом на 15 квітня 2025 року в РПЗМ зареєстровано 168 074 заяви про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна, щодо 89 994 з яких прийнято рішення про надання компенсації. Виплату компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна здійснено 88 203 заявникам і для 960 заявників — передано на виплату.³⁶

Беручи до уваги динаміку останніх місяців, за інформацією Мінрозвитку, на 30 червня 2025 року стан реалізації механізму надання компенсації є таким³⁷:

32 Результати нового етапу «Відновлення»: понад 1 400 українців подали заяви в Дії про отримання компенсації за зруйноване майно / Урядовий портал : вебсайт. Опубліковано: 11.08.2023.
URL: https://r2p.org.ua/storage/documents/1fa548a1ade7ec6bd1d8661b8575ef72c9d5c3a5_original.pdf

33 Відбудова на своїй земельній ділянці: стартував новий тип компенсації за зруйноване житло / Урядовий портал : вебсайт. Опубліковано: 26.01.2024.
URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/vidbudova-na-svoii-zemelnni-dilantsi-startuvav-novyi-tip-kompensatsii-za-zruinovane-zhytlo>

34 Про внесення змін до Бюджетного кодексу України щодо відновлення середньострокового бюджетного планування на місцевому рівні та приведення окремих його положень у відповідність із законами України : Закон України № 3979-IX від 18.09.2024 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3979-20#n73>

35 Лист Міністерства розвитку громад та територій України від 29.04.2025 № 10199/28/10-25.

36 Там само.

37 Лист Міністерства розвитку громад та територій України від 09.07.2025 № 16727/28/10-25.

Знищені об'єкти нерухомого майна		Пошкоджені об'єкти нерухомого майна	
Подано заяв про надання компенсації, в тому числі:	56 139	Подано заяв про надання компенсації:	153 676
• щодо отримання компенсації шляхом фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості (інвестування / фінансування будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки в праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката.	52 493		
• щодо отримання компенсації шляхом надання грошових коштів для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку.	3 646		
Кількість заяв, щодо яких комісіями прийнято рішення:			
• про надання компенсації	17 533	• про надання компенсації	100 292
• про відмову в наданні компенсації	10 907	• про відмову в наданні компенсації	34 926
• про зупинення розгляду заяви	22 969	• про зупинення розгляду заяви	5 152
Сформовано житлових сертифікатів	19 970	Кількість заяв, за якими отримано компенсацію за пошкоджені об'єкти	97 432
Подано звернень про фінансування з використанням житлового сертифіката (бронювання коштів)	17 638		
Укладено договорів купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна з використанням житлових сертифікатів	10 060		
Сума коштів, перерахованих заявникам для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку	675,7 млн грн	Загальна сума виплачених компенсацій для проведення ремонтних робіт на пошкоджених об'єктах нерухомого майна	9,6 млрд грн
Сума коштів, перерахована заявникам для фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості (інвестування/ фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки в праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката	18,8 млрд грн		

2.2. Практичні недоліки та проблемні питання механізму надання компенсації

2.2.1. Сфера дії механізму надання компенсації, доступ постраждалого населення до механізму надання компенсації на національному рівні

Одним із ключових питань, що загалом визначає результативність впровадження та реалізації національного механізму надання компенсації за знищення та пошкодження житла внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України, є його доступність та масштаб охоплення ним постраждалих осіб, об'єктів та територій. Аналіз компенсаційного механізму із цього погляду надає можливість оцінити та ще раз переосмислити його роль як інструмента захисту порушених прав населення, що постраждало від збройної агресії, а також визначити та окреслити шляхи для його наступного розвитку.

У цьому контексті найбільш значущими чинниками, що впливають на масштаб охоплення зазначених вище сфер, є часові та просторові межі застосування створеного механізму надання компенсації.

Згідно з преамбулою Закону України № 2923-IX, він 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, із дня набрання чинності Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України «Про затвердження Указу Президента України "Про введення воєнного стану в Україні"» від 24 лютого 2022 року № 2102-IX, **тобто з 24 лютого 2022 року**.

Таким чином, якщо пошкодження об'єкта нерухомого майна внаслідок збройної агресії Російської Федерації відбулося раніше, у період з 19 лютого 2014 р., яке Закон України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» визначає як дату початку тимчасової окупації Російською Федерацією окремих територій України³⁸, власники таких об'єктів не зможуть звернутися за отриманням компенсації в порядку, передбаченому Законом України № 2923-IX і постановами № 381 та № 600.

Водночас треба пам'ятати, що значна кількість об'єктів у Донецькій та Луганській областях зазнали пошкоджень або були повністю знищені до 24 лютого 2022 року. Частина власників такого житла 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

38 З Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України : Закон України від 15.04.2014 № 1207-VII // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18#Text>

Російської Федерації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 2013 р. № 947.³⁹

Однак передбачений зазначеним Порядком механізм надання грошової допомоги (у разі пошкодження житла) та грошової компенсації (у разі його руйнування) мав низку недоліків, які включали, зокрема, можливість отримання грошової допомоги лише тими постраждалими, які залишилися на попередньому місці проживання та/або в межах того ж населеного пункту, що означало недоступність таких виплат для осіб, які здійснили внутрішнє переміщення. Передбачений законодавством розмір такої грошової допомоги складав лише від 3-х до 15 прожиткових мінімумів для працездатних осіб (що, наприклад, становить від 6 810 грн до 34 050 грн, виходячи з розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого на період з 01 січня по 01 липня 2021 року, який дорівнював 2 270 грн⁴⁰), при цьому на державному рівні фінансування для здійснення цих виплат було відсутнім.

У той же час максимальний розмір грошової компенсації за зруйноване житло складав 300 тис. грн за один об'єкт зруйнованого житла, а гроші на виплату таких компенсацій були передбачені окремою бюджетною програмою в Державному бюджеті України. Однак упродовж тривалого періоду зазначений Порядок не містив чіткого регулювання питань надання компенсації за житло, яке було частково або повністю відбудоване власником, а також вимагав проведення та надання підтвердження припинення в ДРРП права власності на житло у зв'язку з його знищенням до моменту ухвалення уповноваженим органом рішення про надання компенсації, що створювало для постраждалих додаткові ризики та було виправлено лише наприкінці 2021 року. Зважаючи на це, а також з огляду на достатньо пізній початок практичної реалізації цього механізму — у 2020 році, після внесення відповідної бюджетної програми до Державного бюджету України на 2020 рік⁴¹ та низки змін до вказаного Порядку⁴², частина постраждалих не отримала жодних виплат за знищення та пошкодження свого житла, що відбулося протягом 2014–2021 років. Додатково про це свідчить і те, що на початку 2022 року Державний бюджет України на відповідний рік передбачав 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

39 Про затвердження Порядку надання та визначення розміру грошової допомоги постраждалим від надзвичайних ситуацій та розміру грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації : постанова Кабінету Міністрів України від 18.12.2013 № 947 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/947-2013-%D0%BF/ed20220311#Text>

40 Про Державний бюджет України на 2021 рік : Закон України № 1082-IX від 15.12.2020 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1082-20/ed20211209#Text>

41 Питання виплати грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації : постанова Кабінету Міністрів України від 02.09.2020 № 767 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/767-2020-%D0%BF#n2>

42 Про внесення змін до Закону України «Про Державний бюджет України на 2020 рік» : Закон України № 553-IX від 13.04.2020 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/553-20#n149>

3901070)⁴³, за максимальної суми компенсації, як зазначено вище, — не більш як 300 тис. грн за один об'єкт зруйнованого житла.⁴⁴

Таким чином, наразі власники знищеного та пошкодженого до 24 лютого 2022 року житла, які з будь-яких причин не змогли отримати відповідні виплати до початку повномасштабного вторгнення, є виключеними зі сфери дії нового компенсаційного механізму, а їхні права залишаються незахищеними.

Другим значним обмеженням сфери дії чинного на сьогодні механізму надання компенсації можна вважати територіальне обмеження, встановлене абзацом другим преамбули Закону України № 2923-IX, який передбачає, що дія зазначеного Закону в частині надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна не поширюється на об'єкти нерухомого майна, що на день набрання чинності згаданим вище Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022 (тобто станом на 24 лютого 2022 року), знаходилися на тимчасово окупованій Російською Федерацією території України, визначеній відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України».

Тож, якщо пошкоджене або знищене нерухоме майно знаходилося на зазначену дату на тимчасово окупованій території і постраждало внаслідок збройної агресії Російської Федерації, власник, який при перебуванні на підконтрольній Уряду України території фактично позбавлений жодної можливості в будь-який спосіб користуватися ним та/або відновлювати своє житло, не матиме права на отримання компенсації згідно з Законом України № 2923-IX. Такий підхід призводить до дискримінації частини громадян, які є власниками такого житла, адже наразі положення Закону України № 2923-IX не допускають можливості надання постраждалим компенсації навіть при деокупації відповідних територій. З огляду на це, необхідно розглянути можливість і способи розширення дії компенсаційного механізму й на об'єкти, розташовані 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.⁴⁵

Окремим аспектом проблеми доступу постраждалих до механізму надання компенсації є відсутність можливості отримати компенсацію за знищене або пошкоджене майно, розташоване на територіях, окупованих Російською Федерацією після 24 лютого 2022 року.

Відповідно до частини п'ятої статті 15 Закону України № 2923-IX, протягом двох місяців із дати опублікування вказаного Закону, що відбулося в березні 2023 року, Уряд мав забезпечити визначення особливостей проведення обстеження пошкоджених та знищених об'єктів нерухомого майна, які знаходяться на територіях територіальних громад, що розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій

43 Про Державний бюджет України на 2022 рік : Закон України № 1928-IX від 02.12.2021 // База даних «Законодавство України» / ВР України.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1928-20#Text>

44 Компенсація за знищення та пошкодження житла: рік регулювання : аналітичний матеріал / БФ «Право на захист». Київ, 2024. 8 с.

URL: https://r2p.org.ua/storage/documents/1fa548a1ade7ec6bd1d8661b8575ef72c9d5c3a5_original.pdf

45 Там само.

окупації, оточенні (блокуванні), у тому числі із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі, зокрема космічної зйомки. Однак у встановлений строк Урядом не було затверджено порядок проведення такого обстеження або визначено його особливості.

При цьому з 14 листопада 2023 року по 14 лютого 2024 року, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про реалізацію експериментального проекту щодо проведення обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, зокрема із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі» від 27 жовтня 2023 року № 1185, було реалізовано експериментальний проєкт з обстеження, зокрема із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі, об'єктів нерухомості в місті Мелітополь, встановлення за результатами такого обстеження факту їх знищення та надання компенсації власникам знищених об'єктів відповідно до Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна.

Як зазначається у Звіті про реалізацію вказаного проєкта, під час його проведення було проаналізовано 33 985 об'єктів нерухомості та виявлено, зокрема, що 55 будівель було зруйновано. Як результат, було зроблено висновок про можливість встановлення факту знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна у м. Мелітополь із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі та надання компенсації їхнім власникам відповідно до законодавства. Це свідчить про можливість запровадження дистанційного обстеження знищеної нерухомості на територіях, які розташовані в районі проведення активних бойових дій або перебувають у тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні). Щобільше, за результатами проведення експериментального проєкту було вказано на доцільність запровадження окремого порядку щодо проведення такого обстеження знищених об'єктів нерухомого майна, зокрема із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі.⁴⁶

Однак подібний порядок було запроваджено тільки в липні 2025 року, через понад як рік після завершення експериментального проєкту. 07 липня 2025 року Уряд затвердив Особливості проведення дистанційного обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, які розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси.⁴⁷

При цьому затверджені Особливості не застосовуються для обстеження об'єктів нерухомого майна, що розташовані на тимчасово окупованій Російською Федерацією території України.

Таким чином, станом на кінець липня 2025 року, доступ постраждалих осіб до механізму надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, розташовані на тимчасово

46 Звіт про результати реалізації експериментального проєкту щодо проведення обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, зокрема із застосуванням інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі від 18.03.202 № 981/30/10-24 / Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. Київ, 2024. 5 с.
URL: https://auc.org.ua/sites/default/files/zvit_eksperymentalnyy_proekt_melitopol_1_1.pdf

47 Деякі питання проведення дистанційного обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, які розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси : постанова Кабінету Міністрів України від 07.07.2025 № 815 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/815-2025-%D0%BF#Text>

окупованих територіях — як окупованих до 24 лютого 2022 року (в силу обмежень, встановлених преамбулою Закону України № 2923-IX), так і після цієї дати (через відсутність механізму для обстеження таких об'єктів і визначення їх стану) — відсутній.

Аналогічною є ситуація з пошкодженим житлом, розташованим на тимчасово окупованих територіях, а також на територіях активних бойових дій, відповідні обмеження щодо чого прямо встановлені постановою № 381. У цьому випадку вони зумовлені як відсутністю можливості обстеження майна, так і можливості його відновлення на зазначених територіях. На сьогодні це становить один з основних бар'єрів у доступі до національного механізму надання компенсації, що вимагає від держави розроблення і впровадження додаткових рішень для захисту прав постраждалих.

У разі знаходження об'єктів нерухомого майна на території ведення активних бойових дій, завдяки законодавчим змінам, які відбулися протягом 2024 та 2025 років, обстеження таких об'єктів з метою підтвердження факту їх знищення сьогодні можна здійснити двома шляхами:

1) за відсутності безпосередньої загрози життю та здоров'ю людей під час проведення обстеження, зумовленої воєнними (бойовими) діями, та за умови наявності можливості дотримання заходів, передбачених законодавством - шляхом комісійного обстеження та/або технічного обстеження;

2) в інших випадках — шляхом проведення комісією обстеження відповідно до затверджених Урядом Особливостей проведення дистанційного обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, які розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси.

Рішення про проведення обстеження знищених об'єктів приймаються уповноваженими органами (виконавчими органами сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності — військовими адміністраціями) та повинні містити інформацію про вид обстеження: комісійне, дистанційне або технічне.⁴⁸

З метою вирішення проблеми доступу до національного механізму надання компенсації для осіб, чиє житло розташоване на окупованих територіях, певні рішення були запропоновані законопроектом «Про внесення змін до Закону України "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України" щодо компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, що знаходяться на територіях ведення воєнних (бойових) дій або тимчасово окупованих Російською Федерацією» за реєстраційним номером № 11161 від

48 Про затвердження Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд : постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 № 473 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/473-2022-%D0%BF#Text>

10 квітня 2024 року⁴⁹ (далі — **законопроект № 11161**), прийнятим Парламентом у другому читанні 19 грудня 2024 року. 30 грудня 2024 року його було направлено на підпис Президенту України, однак, станом на кінець липня 2025 року, прийнятий закон так і не було підписано.

Основною новелою цього законопроекту, стала пропозиція вважати об'єкти нерухомого майна на територіях громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебувають у тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні) відповідно до переліку, затвердженого уповноваженим органом у встановленому порядку, та обстеження яких є неможливим у зв'язку з воєнними (бойовими) діями або тимчасовою окупацією, оточенням (блокуванням), знищеними для цілей Закону України № 2923-IX.

Компенсація за такі — визнані знищеними — об'єкти має надаватися особі шляхом фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості (зокрема інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката.

Однак законопроект визначає, що такий механізм буде застосовуватися виключно для територій, внесених до зазначеного вище переліку після 24 лютого 2022 року, а отже, він не розв'язує проблему доступу до компенсації для громадян, чиє знищене або пошкоджене житло розташоване на територіях, окупованих Російською Федерацією станом на цю дату.

Більше того, згідно з положеннями законопроекту № 11161, компенсацію за об'єкти нерухомого майна, які прирівнюються до знищених, заявник може отримати тільки за умови, що на дату подання заяви про надання компенсації заявник проживає в Україні протягом останніх двох років. Водночас не вважатиметься порушенням встановленої вимоги щодо проживання в Україні, зокрема, проживання особи в іноземній державі, крім Російської Федерації та Республіки Білорусь, за отриманням після 24 лютого 2022 року правовим статусом біженця, особи, яка потребує додаткового захисту, особи, яка потребує тимчасового захисту, чи іншого подібного правового статусу, наданого у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації проти України.

Однак з огляду на те, що після його прийняття Парламентом вказаний законопроект так і не був підписаний Президентом із 30 грудня 2024 року, можна припустити, що й надалі його не буде підписано і передбачені ним умови так і не наберуть чинності. З урахуванням запропонованого ним регулювання, що частково могло б забезпечити захист прав власників розташованого на окупованих територіях житла, можна дійти висновку, що однією і, вірогідно, найвагомішою з перешкод на шляху впровадження такого механізму є обмеженість фінансових ресурсів для забезпечення надання компенсації всім власникам такого житла.

49 Про внесення змін до Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» щодо компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, що знаходяться на територіях ведення воєнних (бойових) дій або тимчасово окупованих Російською Федерацією : проект Закону України від 10.04.2024 № 11161 // База даних «Законопроекти» / ВР України.
URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/43982>

Іншим важливим обмеженням у доступі до створеного Законом України № 2923-IX механізму компенсації є обмеження щодо суб'єктного складу осіб, які можуть отримати компенсацію за пошкодження знищеного або пошкодженого майна. Відповідно до частини першої статті 2 цього Закону, отримувачами компенсації можуть бути лише фізичні особи — громадяни України або — у разі надання компенсації за пошкоджене спільне майно багатоквартирного будинку — об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, управителі багатоквартирних будинків, житлово-будівельні (житлові) кооперативи, які здійснюють утримання відповідних будинків, особи, уповноважені співвласниками багатоквартирних будинків у передбачених законом випадках.

Отже, з огляду на положення Закону України № 2923-IX, іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, які могли бути власниками, замовниками будівництва або інвесторами у відповідні об'єкти нерухомості, не зможуть отримати компенсацію, у зв'язку з чим їх майнові права залишаються незахищеними.⁵⁰ Водночас треба зазначити, що згаданий вище Порядок 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, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 2013 р. № 947⁵¹, прямо передбачав, що постраждалими, які можуть отримати грошову допомогу або грошову компенсацію, визнаються не тільки громадяни України, але також іноземці та особи без громадянства, житлові будинки (квартири) яких пошкоджено / зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації (зокрема, надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації), або проведення робіт із ліквідації її наслідків.⁵² З огляду на це, новий компенсаційний механізм, створений Законом України № 2923-IX, експерти вважають більш дискримінаційним у частині доступу постраждалого населення до компенсації за знищені або пошкоджені об'єкти нерухомого майна.⁵³

Низка кроків, спрямованих на усунення зазначених вище бар'єрів, була запропонована законопроектом «Про внесення змін до Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації

50 Компенсація за пошкоджене та знищене нерухоме майно: аналіз нового регулювання // БФ «Право на захист» : веб-сайт. Опубліковано: 31.05.2023

URL: <https://r2p.org.ua/page/kompensaciya-za-poshkodzhene-ta-znyshchene-neruhome-majno-analiz-novogo-regulyuvannya>

51 Про затвердження Порядку надання та визначення розміру грошової допомоги постраждалим від надзвичайних ситуацій та розміру грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації : постанова Кабінету Міністрів України від 18.12.2013 № 947 // База даних «Законодавство України» / ВР України.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/947-2013-%D0%BF/ed20220311#Text>

52 Там само.

53 Компенсації за житло, зруйноване чи пошкоджене внаслідок російсько-української війни (національний і міжнародний виміри) // Українська Гельсінська спілка з прав людини : вебсайт. Опубліковано: 13.06.2025.

URL: <https://www.helsinki.org.ua/publications/kompensatsii-za-zhytlo-zruynovane-chy-poshkodzhene-vnaslidok-rosiysko-ukrainskoi-viyny-natsionalnyy-i-mizhnarodnyy-vymiry/>

проти України" та деяких інших законів України щодо удосконалення механізму надання компенсацій та обліку нерухомого майна», реєстраційний № 13136 від 26 березня 2025 року⁵⁴, який наразі перебуває на опрацюванні Комітету Верховної Ради України з питань економічного розвитку.

Зокрема, зазначений законопроект пропонує такі зміни до Закону України № 2923-IX:

- зміни до сфери дії механізму надання компенсації — поширення його на випадки пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України з 19 лютого 2014 року;
- усунення передбачених преамбулою Закону України № 2923-IX обмежень щодо непоширення дії цього Закону в частині надання компенсації на об'єкти, які станом на 24 лютого 2022 року знаходилися на тимчасово окупованих територіях.

Нова редакція преамбули, запропонована законопроектом, встановлює, що дія Закону України № 2923-IX у частині надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна буде поширюватися на нерухоме майно, яке було пошкоджено або знищено внаслідок дій чи обставин, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, в тому числі, але не виключно внаслідок застосування збройної сили проти України (в тому числі із застосуванням будь-яких видів зброї, здійсненням диверсій та терористичних актів), здійснення заходів із відсічі та стримування збройної агресії проти України, дій або бездіяльності збройних формувань та/або окупаційної адміністрації Російської Федерації, щодо майна, яке знаходиться на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, перелік яких визначено у встановленому Кабінетом Міністрів України порядку.

- отримувачами компенсації зможуть стати, за деяким виключенням, іноземці або особи без громадянства, які на законних підставах постійно або тимчасово проживають в Україні, а також юридичні особи (з урахуванням низки обмежень щодо країни реєстрації юридичної особи, кінцевих бенефіціарних власників, основних членів або учасників / акціонерів відповідної юридичної особи) — у разі отримання компенсації за пошкоджені або за знищені приміщення, які розташовані в багатоквартирних житлових будинках, шляхом відновлення та/або відбудови таких об'єктів нерухомого майна, що може здійснюватися відповідно до затвердженої Кабінетом Міністрів України програми комплексного відновлення будівель населених пунктів або в рамках реалізації загальнодержавних чи місцевих програм відновлення (у разі їх затвердження).

Зважаючи на це, якщо зазначений законопроект за реєстраційним номером № 13136 буде прийнято в поточній редакції, низка бар'єрів у доступі постраждалого населення до національного механізму компенсації може бути знята.

54 Про внесення змін до Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» та деяких інших законів України щодо удосконалення механізму надання компенсацій та обліку нерухомого майна»: проект Закону України від 26.03.2025, реєстраційний № 13136 // База даних «Законопроекти» / ВР України.
URL: <https://itd.rada.gov.ua/BILLINFO/Bills/Card/56069>

Ще одним важливим питанням, яке безпосередньо впливає на можливість отримання компенсації згідно з Законом України № 2923-IX, постановами № 600 та № 381 є наявність зареєстрованого в ДРРП права власності заявника на відповідний об'єкт.

Як зазначають експерти, станом на жовтень 2022 року, цей реєстр був наповнений лише на 40 %, оскільки переважна більшість майнових прав на нерухоме майно, набутих до 2013 року, коли почалося використання ДРРП, до нього внесена не була. Для територій, які були окуповані Російською Федерацією у 2014 році, ця частка є значно меншою.⁵⁵ Більш пізні дослідження, опубліковані у 2025 році, демонструють, що орієнтовна кількість неперевіраних власників житла (тобто тих, відомості про право власності яких не внесено в ДРРП) в Україні може становити близько 9 млн 600 тисяч осіб, тобто у ДРРП немає відомостей щодо майже кожного другого об'єкта нерухомості.⁵⁶

Наразі на перешкоді внесенню відомостей про право власності на такі об'єкти до ДРРП можуть стояти відсутність оригіналів правовстановлюючих документів на майно у зв'язку з їх втратою або знищенням, відсутність доступу до архівів бюро технічної інвентаризації (зокрема, у зв'язку з їх знищенням внаслідок обстрілів), інші проблеми з документацією заявників та обмеженість їхніх фінансових ресурсів, а також складність і тривалість процедури визнання права власності на об'єкт у судовому порядку.

Принаймні часткове усунення цих бар'єрів і складнощів вимагатиме від держави додаткових кроків, спрямованих насамперед на спрощення адміністративної процедури внесення до ДРРП відомостей про право власності на знищені та пошкоджені об'єкти (наприклад, подібних до запропонованих законопроектом «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо забезпечення механізму державної реєстрації права власності на нерухоме майно за відсутності доступу до матеріалів підприємств бюро технічної інвентаризації», реєстраційний № 11440 від 24 липня 2024 року⁵⁷), що водночас має супроводжуватися необхідними запобіжниками для уникнення можливих недобросовісних дій та шахрайства, та спрощення процедури визнання права власності на такі об'єкти в судовому порядку.

55 Експрес-оцінка потреб: захист прав власності під час та після війни в Україні: аналітична записка за жовтень 2022 року / KSE Institute, Global Land Alliance, New America. Київ, 2022. 7 с.

URL: https://d1y8sb8igg2f8e.cloudfront.net/documents/%D0%9E%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B0_%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1_%D0%B4%D0%BB%D1%8F_%D0%B7%D0%B0%D1%85%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%83_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96%20Rapid%20Needs%20Assessment%20-%20Ukrainian%202.pdf

56 У ДРРП відсутні дані щодо майже кожного другого житлового об'єкта: Що це означає? // Український інститут майбутнього : вебсайт. Опубліковано: 15.04.2025

URL: <https://uifuture.org/publications/vidsutni-dani-zhytlovogo-obyekta/>

57 Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо забезпечення механізму державної реєстрації права власності на нерухоме майно за відсутності доступу до матеріалів підприємств бюро технічної інвентаризації: проект Закону України від 24.07.2024, реєстраційний № 11440 // База даних «Законопроекти» / ВР України.

URL: <https://itd.rada.gov.ua/BILLINFO/Bills/Card/44615>

2.2.2. Подання інформаційних повідомлень та заяв про надання компенсації

Реалізація передбаченого Законом України № 2923-IX права на компенсацію за знищені та пошкоджені об'єкти нерухомого майна відбувається в рамках адміністративної процедури, послідовність етапів якої визначена як положеннями зазначеного Закону, так і низкою підзаконних нормативно-правових актів.

Першим етапом цієї процедури є подання інформаційного повідомлення щодо знищеного або пошкодженого об'єкта, а згодом — заяви про надання компенсації. Кожна з цих дій має особливості свого регулювання та практичної реалізації, що впливають на ефективність механізму надання компенсації в цілому.

Тож, далі ми розглянемо нормативно-правове регулювання порядку подання інформаційних повідомлень та заяв про надання компенсації, а також виявлені бар'єри, що супроводжують ці етапи, з урахуванням результатів проведеного моніторингового дослідження.

2.2.2.1. Регулювання та практичні питання подання інформаційного повідомлення

Нормативне регулювання порядку подання інформаційного повідомлення

Подання інформаційного повідомлення є обов'язковою передумовою для звернення за отриманням компенсації та передбачає реєстрацію факту пошкодження або знищення об'єкта нерухомості шляхом внесення відповідних даних до РПЗМ. Зазначені повідомлення слугують для формування загальнодержавної бази даних про знищені та пошкоджені об'єкти нерухомого майна, що може надалі використовуватися як для цілей реалізації компенсаційного механізму, так і визначення обсягів збитків внаслідок збройної агресії та державного планування у сфері відновлення житла.

Умови та механізм подання інформаційного повідомлення визначає Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі — **Порядок подання інформаційного повідомлення**), затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 року №380⁵⁸ (надалі — **постанова № 380**).

Положення зазначеного Порядку регламентують питання подання інформаційних повідомлень як фізичними, так і юридичними особами. Однак зважаючи на те, що наразі механізм надання компенсації, який є предметом аналізу цього дослідження, є доступним лише для фізичних осіб, подальший аналіз буде зосереджено саме на вимогах, що стосуються цієї категорії заявників.

Суб'єкти та об'єкти подання інформаційного повідомлення

Відповідно до Порядку подання інформаційного повідомлення, право на його подання мають фізичні особи, об'єкти нерухомого майна яких постраждали внаслідок бойових

58 Про збір, обробку та облік інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : постанова Кабінету Міністрів України від 26.03.2022 № 380 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-%D0%BF#n251>

дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України з 19 лютого 2014 року, а саме:

- власники відповідного нерухомого майна;
- замовники будівництва щодо об'єктів будівництва;
- особи, які здійснили інвестування та фінансування будівництва об'єктів, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт (зокрема прийнятих в експлуатацію об'єктів, щодо яких не оформлено право власності);
- члени житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які викупили квартиру, інше житлове приміщення кооперативу, але не оформили право власності на нього;
- спадкоємці вищезазначених осіб.

Наведений перелік охоплює широкий спектр потенційних заявників, що має сприяти забезпеченню якнайповнішого обліку об'єктів житлового фонду, які зазнали руйнувань або пошкоджень, та відображає різноманітність правових статусів житлової нерухомості, яка могла постраждати внаслідок бойових дій. Зокрема, йдеться як про об'єкти, введені в експлуатацію, так і ті, що перебувають на стадії будівництва, щодо яких право власності ще не оформлене.

Згідно з Порядком подання інформаційного повідомлення, перелік знищених або пошкоджених об'єктів, щодо яких можна подавати інформаційні повідомлення, охоплює такі об'єкти:

- будівлі, споруди (зокрема спільне майно багатоквартирного будинку (приміщення загального користування (місця загального користування), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території);
- складові частини будівлі, споруди (квартири, вбудовані, прибудовані чи вбудовано-прибудовані житлові та нежитлові приміщення в будівлі, споруді, гаражні бокси, машиномісця, інші житлові та нежитлові приміщення), які є самостійними об'єктами нерухомого майна;
- об'єкти будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;
- складові частини об'єктів, визначених абзацом четвертим цього підпункту (квартири, вбудовані, прибудовані чи вбудовано-прибудовані житлові та нежитлові приміщення в будівлі, споруді, гаражні бокси, машиномісця, інші житлові та нежитлові приміщення), які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є самостійними об'єктами нерухомого майна;
- лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури (зокрема лінійні об'єкти енергетичної інфраструктури).

На практиці, однак, технічний функціонал «Дії» розрахований на подання інформаційного повідомлення виключно щодо квартири, іншого приміщення або будинку (приватного будинку, дачного, садового, садиби та житлового будинку садибного типу).

Порядок подання інформаційного повідомлення

Порядок подання інформаційного повідомлення не містить жодних положень щодо визначення строку, протягом якого особа має подати інформаційне повідомлення в разі знищення або пошкодження її майна.

У той самий час передбачається, що відповідне інформаційне повідомлення подається до РПЗМ, куди з нього вноситься інформація. При цьому, відповідно до пункту 18 Порядку ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 року № 624⁵⁹, внесення інформації до РПЗМ можливе протягом усього періоду дії воєнного стану, а також протягом одного року після його припинення або скасування.

Таким чином, хоча строк подання інформаційного повідомлення прямо не встановлений, на підставі наведених вище положень можна зробити висновок, що він обмежується строком, встановленим для внесення інформації до РПЗМ, тобто подати інформаційне повідомлення особа може протягом періоду воєнного стану та одного року після його припинення або скасування.

Щодо способів подання інформаційного повідомлення, то особа має можливість обрати зручний для себе спосіб його подання:

- самостійно, за допомогою засобів Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка «Дія» (у разі наявності в особи реєстраційного номера облікової картки платника податків);
- звернувшись до будь-якого Центру надання адміністративних послуг (далі — **ЦНАП**) або нотаріуса, незалежно від місця розташування самого об'єкта нерухомості або проживання заявника. У такому разі особа може подати повідомлення через представника.

Незалежно від обраного варіанта подання, інформаційне повідомлення має містити визначений перелік даних, необхідних для фіксації факту пошкодження або знищення нерухомого майна та внесення відповідних відомостей до РПЗМ. Згідно з Порядком подання інформаційного повідомлення, інформаційне повідомлення, що подається фізичною особою, має містити такі відомості:

- **персональні дані заявника:** прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), реєстраційний номер облікової картки платника податків (далі — **РНОКПП**) або серія і номер паспорта для осіб, які відмовилися від РНОКПП з релігійних міркувань та повідомили про це відповідний контролюючий орган та мають відмітку в паспорті, а також унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності);
- **контактну інформацію:** номер телефону та електронну пошту;
- **відомості про об'єкт нерухомого майна,** зокрема:

59 Деякі питання забезпечення функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : постанова Кабінету Міністрів України від 13.06.2023 № 624 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/624-2023-%D0%BF#n115>

- тип нерухомого майна, опис (назва) нерухомого майна, загальна площа, площа забудови або протяжність (із можливістю зазначення орієнтовних показників у разі відсутності точних даних);
- кількість поверхів;
- адреса (місцезнаходження) та геопросторові координати (за наявності);
- номер документа, що дає право на виконання підготовчих та будівельних робіт для об'єкта незавершеного будівництва;
- реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна з ДРПП (за наявності);
- інформація про те, що нерухоме майно є об'єктом культурної спадщини (у разі потреби);
- форма власності;
- інші технічні характеристики (за наявності);
- стан пошкодженого майна (пошкоджено частково, придатно до експлуатації; непридатно до експлуатації; знищено повністю);
- **інформацію про кількість осіб, які проживали** в нерухомому майні на момент події (для житлових приміщень);
- **обставини події**, що спричинила пошкодження чи знищення: дата та орієнтовний час, опис пошкоджень, зокрема площа або протяжність пошкодженого нерухомого майна, а також фото-, відеофіксація (за наявності).

Як вбачається з наведеного переліку, вимоги до змісту інформаційного повідомлення є спрощеними та не передбачають обов'язкового підтвердження права власності на пошкоджений або знищений об'єкт на цьому етапі. Такий підхід забезпечує оперативність фіксації фактів пошкодження або знищення нерухомого майна, уникаючи затримок через відсутність відповідних правовстановлюючих документів.

Після подання повідомлення заявник отримує електронне підтвердження (засобами Порталу Дія) про реєстрацію поданого інформаційного повідомлення, що є технічним підтвердженням того, що відомості прийняті до обробки.

СИСТЕМНІ ВИКЛИКИ

Процедура подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно, визначена Порядком подання інформаційного повідомлення, загалом є зрозумілою з точки зору нормативних вимог.

Однак на практиці її впровадження було реалізовано лише частково. Одним з основних недоліків етапу подання інформаційного повідомлення є відсутність технічної можливості подання інформаційного повідомлення відносно об'єктів, знищених або пошкоджених протягом періоду з 19 лютого 2014 року по 24 лютого 2022 року.

Згідно з пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 09 серпня 2022 р. № 885⁶⁰, якою до Порядку подання інформаційного повідомлення було внесено зміни, які передбачають можливість подання інформаційних повідомлень стосовно об'єктів, знищених або пошкоджених з 19 лютого 2014 року, Мінцифри було доручено забезпечити технічну

60 Про внесення змін до Порядку подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації : постанова Кабінету Міністрів України від 09.08.2022 № 885 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/885-2022-%D0%BF#n2>

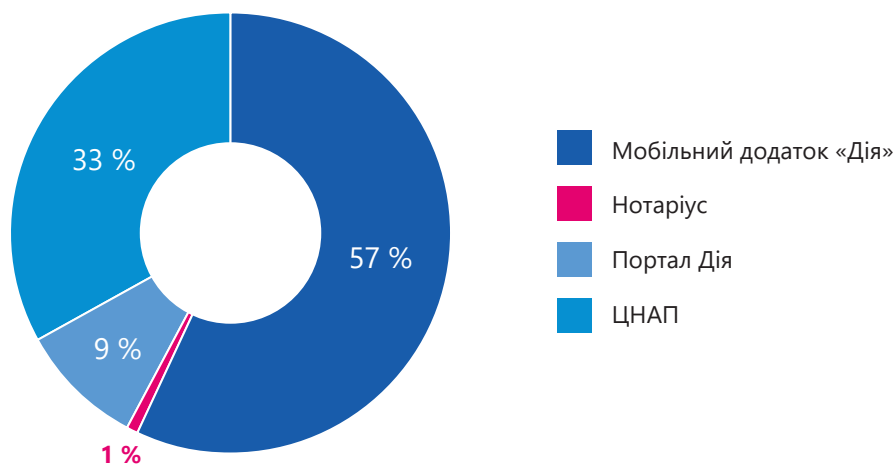
можливість подання через Портал Дія, зокрема з використанням мобільного додатка «Дія», інформаційного повідомлення про майно, пошкоджене чи знищене починаючи з зазначеної дати і до дня введення воєнного стану 24 лютого 2022 року. Мінцифри мало забезпечити такі можливості протягом місяця з дня набрання чинності зазначеною постановою від 09 серпня 2022 р. № 885, що відбулося 11 серпня 2023 року. Тож, технічна можливість подання інформаційних повідомлень щодо вказаних об'єктів мала стати доступною у вересні 2023 року. Однак вона і досі залишається нереалізованою⁶¹, у зв'язку з чим станом на кінець липня 2025 року об'єкти, пошкоджені або знищені до початку повномасштабного вторгнення, не фіксуються в РПЗМ. Така ситуація значно ускладнює облік реального обсягу руйнувань, перешкоджає комплексному аналізу масштабів завданих збитків та виключає значну частину постраждалих осіб з офіційного обліку, що, своєю чергою, унеможлиблює створення доказової бази для потенційного відновлення прав таких осіб у майбутньому.

ПРАКТИЧНИЙ ДОСВІД ЗАЯВНИКІВ

За результатами опитування, 395 респондентів (57 % від тих, хто загалом чув про можливість отримання компенсації) надали відповідь щодо факту подачі інформаційного повідомлення. Ці респонденти зазначили, що за основний ресурс для подання інформаційного повідомлення вони обирали мобільний додаток «Дія» (57 % респондентів). На другому місці — подання інформаційного повідомлення через ЦНАП (33 %).

Способи подання інформаційного повідомлення

Як саме ви подавали інформаційне повідомлення про пошкоджене / знищене житло?



Варто зазначити, що респонденти віком до 60 років переважно обирали подачу інформаційного повідомлення через мобільний додаток «Дія» (65 %), тоді як 24 % зверталися до ЦНАПу, а 10 % — використовували Портал Дія. Серед респондентів віком понад 60 років спостерігається більш рівномірний розподіл: 47 % скористалися мобільним додатком Дія,

61 Компенсація за знищення та пошкодження житла: рік регулювання : аналітичний матеріал / БФ «Право на захист». Київ, 2024. 8 с.
URL: https://r2p.org.ua/storage/documents/1fa548a1ade7ec6bd1d8661b8575ef72c9d5c3a5_original.pdf

44 % подали документи через ЦНАП, ще 8 % — через Портал Дія. Це може свідчити про те, що особи літнього віку частіше віддають перевагу способу подання інформаційного повідомлення, який передбачає безпосередню взаємодію з кваліфікованими спеціалістами та підтримку в процесі оформлення. У той самий час високий відсоток використання мобільного додатку «Дія» серед усіх вікових груп підтверджує його зручність та загальну доступність.

Здебільшого респонденти, які подали інформаційне повідомлення, зауважили відсутність труднощів (77 %). Для решти респондентів, які подали інформаційне повідомлення, найпоширенішою проблемою були труднощі із заповненням даних під час подання інформаційного повідомлення через Портал Дія / мобільний додаток «Дія» (незрозумілі поля, вимоги, терміни, проблеми з прикріпленням файлів/фото тощо). Про це зазначили 9 % з них.

Труднощі, із якими стикалися заявники під час подання інформаційного повідомлення

**Чи мали Ви якісь труднощі під час подання інформаційного повідомлення
про пошкоджене / знищене житло?**



Під час вибору опції «Інше» респонденти зазначали, що їм було складно подавати інформаційне повідомлення самостійно, тому вони змушені були звертатися за допомогою до рідних, співробітників ЦНАПу або представників благодійних організацій. Основною причиною цього часто був похилий вік заявників, що ускладнював розуміння та проходження процедури. Також респонденти повідомляли про труднощі, пов'язані з документами, зокрема необхідність подавати копії до ЦНАПу, потребу в дооформленні спадкових прав або внесенні змін до ДРРП. Окремі респонденти вказували на те, що документи не підтягувалися в мобільному додатку Дія, або ж виникала потреба в додатковому поданні документів. Один із заявників зазначив, що при поданні інформаційного повідомлення

через «Дію» в процесі цього кілька разів відбувався збій, в результаті чого респондент був змушений звернутися до ЦНАПу особисто. Крім цього, учасники опитування згадували труднощі, пов'язані з самою організацією роботи ЦНАПів: усі процеси потрібно було здійснювати в окремих вікнах, що вимагало отримання нового талончика електронної черги та очікування в новій черзі. Додаткові незручності в цьому випадку були пов'язані зі зміною адреси обслуговування.

Тож, з наведених даних опитування можна зробити висновок, що загалом проходження етапу подання інформаційних повідомлень не викликає особливих складнощів у заявників.

2.2.2.2. РЕГУЛЮВАННЯ ТА ПРАКТИЧНІ ПИТАННЯ ПОДАННЯ ЗАЯВИ ПРО НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ

Подання заяви про надання компенсації є наступним обов'язковим кроком для реалізації права на отримання компенсації за знищені або пошкоджені об'єкти нерухомого майна.

На відміну від подання інформаційного повідомлення, яке здебільшого не викликає суттєвих труднощів у заявників, етап оформлення та подання заяви є складнішим як з нормативного, так і з практичного погляду. Він потребує від заявника підтвердження права власності, одержання згоди співвласників майна, надання інших додаткових документів та вибору способу отримання компенсації тощо, у зв'язку з чим на цьому етапі наявна більша кількість бар'єрів та проблемних питань, які можуть ускладнити або унеможливити отримання компенсації. Для їх ідентифікації далі ми розглянемо особливості нормативно-правового регулювання процесу подання заяви про надання компенсації, а також проаналізуємо ключові виклики, з якими стикаються заявники під час реалізації цього етапу.

Процедура подання та вимоги до заяви про надання компенсації залежить від того, чи стосуються вони знищених або пошкоджених об'єктів нерухомого майна. Заяви щодо знищених об'єктів подаються відповідно до Закону України № 2923-IX та Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна⁶², тоді як заяви про надання компенсації в разі пошкодження об'єкта нерухомого майна — відповідно до Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів.⁶³ Серед іншого, ці нормативно-правові акти визначають спосіб та процедуру подання заяви, вимоги до її змісту, а також перелік необхідних документів, які додаються до заяви.

Беручи до уваги особливості процедури та вимог до подання заяв про надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, вбачаємо доцільним розглянути їх окремо.

62 Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна : постанова Кабінету Міністрів України від 30.05.2023 № 600 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF/ed20250712#Text>

63 Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «ЄВідновлення» : постанова Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 № 381 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF#Text>

2.2.2.2.1. Регулювання та практичні питання подання заяви про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна

НОРМАТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПОРЯДКУ ПОДАВАННЯ ЗАЯВИ ПРО НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ ЗА ЗНИЩЕНІ ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Основні положення щодо подання заяви про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна закріплені в Законі України № 2923-ІХ, а питання їх практичної реалізації та деталізація процедурних аспектів врегульовані Порядком надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна.

СУБ'ЄКТИ ЗВЕРНЕННЯ ЗА КОМПЕНСАЦІЄЮ

У чинному нормативно-правовому регулюванні немає окремого визначення заявника як суб'єкта подання заяви про надання компенсації. Натомість визначено коло осіб, які мають право на отримання компенсації. Таким чином, саме ці особи розглядаються як потенційні суб'єкти звернення в межах реалізації механізму надання компенсації.

Закон України № 2923-ІХ окреслює загальне коло осіб, які мають право на отримання компенсації за знищені об'єкти житлової нерухомості, як докладніше описано в підрозділі 1.1. вище, а також передбачає низку винятків, коли окремі категорії осіб не можуть бути отримувачами компенсації (зокрема, якщо до особи застосовано санкції відповідно до Закону України «Про санкції» тощо).

Суб'єктами звернення із заявою про надання компенсації можуть бути як самі отримувачі компенсації, так і їхні представники, зокрема законні представники відповідно до норм цивільного законодавства. Наприклад, коли власником об'єкта нерухомого майна є недієздатна особа, особа, дієздатність якої обмежена, або особа, яка не досягла 18-річного віку, подання заяви про надання компенсації здійснює один із її законних представників.

ПОРЯДОК ПОДАВАННЯ ЗАЯВИ ПРО НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ

Заява про надання компенсації подається окремо щодо кожного знищеного об'єкта житлової нерухомості, незалежно від кількості об'єктів, якими володіє заявник.

Якщо об'єкт перебуває в спільній власності, заяву про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна може подати кожен співвласник окремо або один зі співвласників такого об'єкта. Якщо заява подається одним із співвласників, вона вважається поданою від імені всіх, за умови відсутності заперечень з їхнього боку. Це дозволяє забезпечити гнучкість у реалізації права на компенсацію, якщо інші співвласники не мають можливості або потреби подавати заяву окремо.

Закон України № 2923-ІХ обмежує право на звернення за отриманням компенсації певними часовими межами — заява про надання компенсації може бути подана під час дії воєнного стану, а також протягом одного року після його припинення або скасування на території, де розташовувався знищений об'єкт нерухомого майна. Питання достатності цього строку для подання заяви про надання компенсації всіма постраждалими, чиє житло було знищено внаслідок збройної агресії, є дискусійним, адже на можливість вчасно подати заяву може впливати низка чинників, серед яких наявність відповідних документів чи необхідність їх відновлення після втрати або знищення, перебування особи за межами України тощо. Беручи до уваги загальний контекст поточної ситуації, можна припустити, що для забезпечення належного захисту прав постраждалого населення цей строк має бути збільшений.

Щобільше, якщо порівняти цей строк із часовими обмеженнями для внесення інформації до РПЗМ (що фактично означає обмеження строку для подання інформаційного повідомлення про знищене та пошкоджене нерухоме майно), ми можемо відзначити наявність розходжень у регулюванні. Строк для внесення інформації в РПЗМ було визначено Урядом як «під час воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування» без зазначення, чи йдеться про його припинення або скасування на певній території чи на загальнодержавному рівні в цілому. Попри те, що другий варіант видається більш вірогідним з огляду на відсутність прямо встановлених застережень щодо певної території, тлумачення і практика застосування цих норм можуть вимагати додаткового моніторингу та роз'яснення в разі неодномоментного припинення / скасування воєнного стану по всій території України.

При цьому запровадження територіального критерію для подання заяви про надання компенсації може створювати додаткові виклики для заявників, зокрема в частині необхідності моніторингу актуального правового режиму на конкретній території в разі часткового або поетапного скасування воєнного стану.

Частиною другою статті 15 Закону України № 2923-IX додатково встановлюється виняток щодо строку подання заяви про надання компенсації в разі знищення та пошкодження об'єктів нерухомого майна внаслідок обставин, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (замінування, розмінування тощо), якщо таке знищення або пошкодження відбулося вже після припинення або скасування воєнного стану. У такому разі заява про надання компенсації за знищений або пошкоджений об'єкт нерухомого майна подається протягом трьох років із дати припинення або скасування воєнного стану на території, на якій розташований (розташовувався) пошкоджений або знищений об'єкт нерухомого майна.

Однак, якщо нормативне регулювання механізму надання компенсації залишатиметься незмінним, постраждалі особи потенційно можуть опинитися в ситуації, коли — в межах зазначеного вище трирічного періоду для подання заяви — строк для внесення інформації в РПЗМ (а відтак і подання інформаційного повідомлення, що передувє подачі заяви) вже минув, унаслідок чого особа не зможе ініціювати процес отримання компенсації. З огляду на ці чинники можна дійти висновку, що при припиненні або скаванні в Україні в цілому або в окремих її регіонах правового режиму воєнного стану регулювання відповідних строків подання інформаційних повідомлень та заяв про надання компенсації має бути додатково переглянуте.

Крім відповідних строків, законодавство також визначає порядок подання заяви про надання компенсації, а також встановлює вимоги до її змісту.

Згідно з положеннями Закону України № 2923-IX та Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, заява про надання компенсації, що подається до спеціальної комісії (як описано в підрозділі 1.2. вище), може бути подана:

- **в електронній формі** — засобами Портал Дія, зокрема, з використанням мобільного додатка «Дія»;
- **у паперовій формі** — через ЦНАП, орган соціального захисту населення або нотаріуса.

Однак насправді заяву в паперовій формі на сьогодні можна подати лише через адміністратора ЦНАПу або нотаріуса. Можливість подати таку заяву через органи соціального захисту станом на липень 2025 року залишається недоступною.

З одного боку, така ситуація обмежує доступ заявників до механізму звернення в паперовій формі, що певним чином ускладнює реалізацію права на компенсацію для осіб похилого віку, людей з інвалідністю та мешканців віддалених або сільських населених пунктів. З іншого боку, актуальним залишається і питання готовності та практичної можливості працівників органів соціального захисту здійснювати приймання таких заяв від населення.

Передбачена можливість вибору способу звернення загалом забезпечує гнучкість для різних категорій заявників. Водночас законодавство встановлює певні винятки із цього правила. Зокрема, якщо власником знищеного об'єкта є недієздатна особа, особа, дієздатність якої обмежена, або особа, яка не досягла 18-річного віку, подання заяви про компенсацію здійснюється законним представником такої особи виключно в паперовій формі.

Попри те, що подана заява розглядатиметься комісією, уповноваженою розглядати такі заяви щодо знищених об'єктів нерухомого майна на певній території, подання заяви не обмежується задекларованим або зареєстрованим місцем проживання (перебування) заявника чи місцем розташування знищеного об'єкта нерухомого майна. Відповідно заяви в паперовій формі можуть подаватися через будь-який ЦНАП (за умов наявності в нього відповідного технічного забезпечення) або нотаріуса за екстериторіальним принципом, що є важливим у контексті масового внутрішнього переміщення.

Зміст заяви є уніфікованим незалежно від способу її подання. У разі подання заяви в електронній формі, її заповнення здійснюється через Портал Дія або мобільний додаток Дія шляхом внесення даних у відповідні поля онлайн-форми.

У разі подання заяви в паперовій формі заявник надає необхідну інформацію уповноваженій особі (адміністратору ЦНАП, нотаріусу), яка вносить її до онлайн-форми, що формується засобами Порталу Дія.

Заповнення заяви передбачає надання визначеного переліку даних, що дають змогу ідентифікувати заявника, знищений об'єкт нерухомості та підтвердити право на компенсацію. Згідно із Законом України № 2923-IX, перелік та обсяг відомостей, які зазначаються в заяві про надання компенсації за знищений об'єкт, визначає Кабінет Міністрів України в порядку ведення РПЗМ. Такий порядок передбачає, що під час реєстрації в РПЗМ до нього вносяться певні дані щодо поданої заяви⁶⁴. Вони включають, зокрема:

- відомості про власника (власників) майна, яке було знищене — прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) особи, РНОКПП особи (у разі подання заяви через мобільний додаток Дія) або серія (за наявності) та номер паспорта — для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття РНОКПП та повідомили про це відповідному контролюючому органу та мають відмітку в паспорті (у разі подання через Портал Дія), унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності);

64 Деякі питання забезпечення функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України : постанова Кабінету Міністрів України від 13.06.2023 № 624 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/624-2023-%D0%BF#n115>

- контактні дані особи (номер телефону, адреса електронної пошти);
- відомості про нерухоме майно:
 - тип об'єкта нерухомого майна (квартира, інші житлові приміщення, приватний будинок, садовий чи дачний будинок);
 - реєстраційний номер нерухомого майна в ДРРП (за наявності);
 - загальна площа нерухомого майна;
 - адреса (місцезнаходження) нерухомого майна;
 - інформація про те, що нерухоме майно є об'єктом культурної спадщини (у разі потреби);
 - інші технічні характеристики об'єкта нерухомого майна (за наявності);
 - відомості про співвласників зазначеного об'єкта нерухомого майна;
- відомості про пошкодження або знищення нерухомого майна (дата та орієнтовний час настання події, опис пошкодження, зокрема площа або протяжність пошкодженого нерухомого майна, фото-, відеофіксація);
- відомості про наявність пріоритетного права на отримання компенсації.

Окрім самої заяви, особа також подає визначені пунктом 7 статті 4 Закону України № 2923-IX документи, що підтверджують її право на компенсацію.

Зокрема, заявник має надати:

1. Документи, що підтверджують право власності або інші права на об'єкт знищеного нерухомого майна (залежно від правового статусу такого об'єкта):
 - щодо знищеної квартири, іншого житлового приміщення в будівлі, будинку садибного типу, садового та дачного будинка — копію документа, що підтверджує право власності (якщо право власності не зареєстроване в ДРРП);
 - щодо знищеного об'єкта будівництва (будинку садибного типу, садового та дачного будинка) — копію документа, що підтверджує право на виконання будівельних робіт (за наявності), якщо в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відсутні відомості про право на виконання будівельних робіт;
 - щодо знищеного об'єкта будівництва (будинку садибного типу, садового та дачного будинка), складових частин об'єктів будівництва (квартир, інших житлових приміщень в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, у разі якщо отримувачем компенсації є особа, відмінна від замовника будівництва:
 - копію договору або іншого документа, що підтверджує придбання не-подільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, та документ, що відповідно до законодавства підтверджує сплату грошових коштів за такий об'єкт; *або*
 - копію договору або іншого документа, що підтверджує інвестування / фінансування будівництва об'єкта, та документ, що відповідно до законодавства підтверджує сплату грошових коштів за такий об'єкт;
 - щодо знищеного об'єкта нерухомого майна членів житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які викупили об'єкт нерухомого майна, але не оформили право власності на нього, — копію документа, що підтверджує,

що громадянин України є членом житлово-будівельного (житлового) кооперативу та викупив такий об'єкт, сплативши за нього повну вартість;

- у разі подання заяви спадкоємцем особи — копію свідоцтва про право на спадщину щодо компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.
2. Копія документа (документів), що підтверджують пріоритетне право на компенсацію.
 3. Витяг з інформаційно-аналітичної системи «Облік відомостей про притягнення особи до кримінальної відповідальності та наявності судимості» про притягнення до кримінальної відповідальності, відсутність (наявність) судимості або обмежень, передбачених кримінальним процесуальним законодавством України.
 4. Документи, що підтверджують факт знищення об'єкта (за наявності): матеріали фото- та відеофіксації об'єкта до/після знищення тощо.
 5. Документ, що посвідчує особу заявника (у разі подання заяви особисто через ЦНАП або нотаріуса): паспорт або інший документ, що посвідчує особу відповідно до Закону України «Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус».
 6. Документ, що підтверджує повноваження представника (якщо заява подається через представника)⁶⁵.

Документи, що надаються, засвідчуються особистим підписом заявника або його електронним підписом, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису.

У разі подання заяви в паперовій формі заявник пред'являє адміністратору ЦНАП або нотаріусу оригінали документів, що додаються до відповідної заяви.

Подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна є приєднанням заявника до договору про відступлення державі або територіальній громаді права вимоги до Російської Федерації щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт. Таке право вимоги відступається державі або територіальній громаді в обсязі отриманої компенсації.

Момент переходу права вимоги до держави / територіальної громади залежить від способу отримання компенсації та визначається фактом зарахування грошових коштів на рахунок отримувача компенсації або на відкритий у державному банку рахунок продавця об'єкта житлової нерухомості, земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на відповідне майно.

Після завершення процесу подання заяви, функціонал Порталу Дія передбачає автоматизоване підтвердження факту її реєстрації в РПЗМ. У разі подання заяви в електронній формі заявник отримує повідомлення через Портал Дія або мобільний додаток Дія про успішну реєстрацію заяви та початок її розгляду. У разі звернення в паперовій формі, заявнику видається примірник заяви, зареєстрованої в РПЗМ, із зазначенням реєстраційного номера заяви в цьому Реєстрі та цифрового коду. Такий підхід надає можливість забезпечити належну фіксацію факту подання заяв та формалізувати початок процедури її розгляду.

65 Що відомо про компенсації за зруйноване та пошкоджене житло у 2025 році: роз'яснення юристки // Волноваха.City : вебсайт. Оpubліковано: 25.02.2025.
URL: <https://volnovakha.city/cards/406783/scho-vidomo-pro-kompensacii-za-zhitlo-dlya-meshkanciv-prifrontovih-ta-okupovanih-teritorij-u-2025-roci>

Системні виклики

Попри наявність визначеного на законодавчому рівні регулювання та уніфікованої процедури подання заяви про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, практична реалізація цього етапу супроводжується низкою системних викликів:

1. У низці випадків, передбачених Законом України № 2923-ІХ, особи, нерухоме майно яких було знищено внаслідок збройної агресії, можуть не мати можливості реалізувати своє право звернення за компенсацією через обмежений технічний функціонал Порталу Дія, який є основним інструментом для подання заяви — як при поданні особою заяви через Портал Дія або додаток «Дія», так і при поданні заяви в паперовій формі через ЦНАП або нотаріуса, з огляду на те, що в останньому випадку внесення відповідних даних заявника в систему РПЗМ здійснюється адміністратором ЦНАПу або нотаріусом з використанням ідентичного функціоналу Порталу Дія.

З урахуванням того, що для цілей подання заяви про надання компенсації Портал Дія вимагає наявності зареєстрованого в ДРРП права власності на знищений об'єкт нерухомого майна, можливості подати заяву про надання компенсації можуть не мати такі категорії заявників, як-от:

- **замовники** об'єктів будівництва (будинків садибного типу, садових та дачних будинків), 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;
- **власники 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;
- **особи, які здійснили інвестування / фінансування** будівництва об'єктів будівництва, за умови наявності права на виконання будівельних робіт;
- **члени житлово-будівельних (житлових) кооперативів**, які викупили квартиру або інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок кооперативу, але не оформили право власності.

Зазначені категорії осіб не можуть завершити подання заяви через функціональні обмеження цифрової платформи, які вимагають наявності зареєстрованого в ДРРП права власності. Однак такий підхід не відповідає положенням Закону України № 2923-ІХ.

Варто зазначити, що на законодавчому рівні право на звернення за компенсацією для таких категорій отримувачів не поставлено в залежність від наявності державної реєстрації права власності на знищені об'єкти нерухомого майна.

Обов'язкова вимога щодо наявності зареєстрованого в ДРРП права власності особи на знищений об'єкт нерухомого майна та його підтвердження відповідними відомостями з нього запроваджена винятково на рівні підзаконного нормативного акта — постанови № 600 — і стосується лише випадків подання заяви в електронній формі засобами Порталу Дія або через мобільний додаток «Дія». Щобільше, згідно з пунктом 2¹ цієї постанови, така вимога стосується тільки

обмеженого кола об'єктів: квартир, інших житлових приміщень у будівлі, будинків садибного типу, садових та дачних будинків.

Також, пункт 9 статті 4 Закону України № 2923-IX передбачає можливість подання заяви за відсутності документів, які, зокрема, підтверджують право власності на знищений об'єкт, внаслідок їх втрати або у зв'язку з необхідністю встановлення фактів, що мають юридичне значення. У такому разі отримувач компенсації має можливість подати такі документи додатково або звернутися до комісії з розгляду питань щодо надання компенсації з проханням сприяти в отриманні відповідних документів.

Окрім того, з огляду на встановлений граничний строк для подання заяви про надання компенсації, така технічна перепона створює ризик втрати постраждалими права на компенсацію та порушує принцип рівного доступу до її отримання. Це становить системну проблему, яка потребує додаткового врегулювання як на рівні підходів до надання компенсації, так і на рівні технічного вдосконалення електронного функціоналу.

2. Аналогічна описаній у пункті 1 вище проблема стосується спадкоємців осіб, яким належав знищений об'єкт нерухомості. Відповідно до частини десятої статті 4 Закону України № 2923-IX, заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна може бути подана спадкоємцем до отримання свідоцтва про право на спадщину щодо компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна. У такому разі свідоцтво про право на спадщину щодо компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна подається додатково після його отримання. Водночас, на час проведення дослідження технічна можливість подання заяви без зареєстрованого права власності на знищений об'єкт житлової нерухомості в ДРРП не передбачена.
3. Іншою проблемою є технічна неможливість подати заяву про надання компенсації, коли об'єктом знищеного житла є житлове приміщення, зареєстроване в ДРРП як «кімната». Зафіксовані випадки свідчать про те, що Портал Дія не допускає подання заяви про надання компенсації за такими об'єктами, що унеможливорює реалізацію права на компенсацію їхніми власниками.

Як видається, зазначене обмеження не має правового підґрунтя, оскільки Закон України № 2923-IX не обмежує права на отримання компенсації залежно від технічної класифікації типу житлового приміщення. Таким чином, формальне позначення об'єкта як «кімнати» замість «інше житлове приміщення» в ДРРП не має призводити до виключення його з переліку потенційних об'єктів компенсаційного механізму і потребує виправлення шляхом вдосконалення технічного функціоналу Порталу Дія.

4. Як убачається, затверджений постановою № 600 Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, може вимагати додаткових змін для забезпечення належного регулювання питань надання компенсації за знищення об'єктів будівництва і їх складових частин, з огляду на незавершеність процесу будівництва.
5. Так само, затверджений Урядом Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна можна вважати неадаптованим до особливої ситуації членів

житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які викупили квартиру або інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок кооперативу, але не оформили право власності на такий об'єкт. Як видається, вимоги зазначеного Порядку щодо проведення державної реєстрації права власності на знищений об'єкт, що є передумовою для фактичного отримання коштів компенсації або використання житлового сертифіката, не можуть бути виконані зазначеними особами. Відповідно для забезпечення можливості реалізації ними свого права на компенсацію умови Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна вимагають додаткових змін.

6. Аналіз зібраних під час дослідження даних також свідчить про те, що одним зі значних бар'єрів, з яким стикаються заявники під час звернення із заявою про надання компенсації, є неможливість подання заяви відносно знищених об'єктів, розташованих на тимчасово окупованих територіях України. Основною причиною цього є відсутність відповідного функціоналу на Порталі Дія, який наразі не підтримує обробку даних щодо об'єктів, розташованих на тимчасово окупованих територіях.

Варто зауважити, що на нормативному рівні відповідні обмеження встановлені виключно для знищених та пошкоджених об'єктів, які станом на 24 лютого 2022 року знаходилися на тимчасово окупованій Російською Федерацією території України, визначеній відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України».

Відносно знищених об'єктів на територіях, окупованих після зазначеної дати, обмеження їхніх власників у доступі до механізму надання компенсації не відповідає умовам закону. Щобільше, пункт 3 статті 6 Закону України № 2923-IX прямо передбачає можливість продовження строку розгляду заяви, якщо знищений об'єкт розташований на тимчасово окупованій території, що своєю чергою підтверджує законодавче визнання такого права за заявниками.

Водночас однією з причин, що може зумовити таку ситуацію є відсутність станом на кінець липня 2025 року порядку проведення дистанційного обстеження та підтвердження факту знищення об'єктів нерухомості, розташованих на тимчасово окупованих територіях України. Таким чином, розв'язання цієї проблеми потребуватиме комплексного підходу, що має включати як розробку і затвердження належного нормативного регулювання всіх необхідних етапів процесу надання компенсації, так і забезпечення відповідного технічного функціоналу Порталу Дія.

2.2.2.2.2. Регулювання та практичні питання подання заяви про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна

НОРМАТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПОРЯДКУ ПОДАВАННЯ ЗАЯВИ ПРО НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ ЗА ПОШКОДЖЕНІ ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

На відміну від знищених об'єктів нерухомого майна, Закон України № 2923-IX не містить детального регулювання порядку та умов подання заяви про надання компенсації за пошкоджені об'єкти. У цьому разі відповідні положення передбачені затвердженою постановою № 381 Порядком надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів.

СУБ'ЄКТИ ЗВЕРНЕННЯ ЗА КОМПЕНСАЦІЄЮ

Як і в разі знищення об'єктів нерухомості, нормативно-правове регулювання механізму надання компенсації за пошкоджене нерухоме майно не містить окремого визначення «заявника» як суб'єкта подання заяви. Фактичними заявниками є особи, які мають право на отримання компенсації.

Перелік фізичних осіб, які можуть бути отримувачами компенсації за пошкоджене майно, є ідентичним переліку отримувачів компенсації за знищені об'єкти. Крім цього, в разі пошкодження об'єктів нерухомості Закон України № 2923-IX додатково передбачає можливість отримання компенсації за пошкоджене спільне майно багатоквартирного будинку, відмінне від земельної ділянки, об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків, управителями багатоквартирних будинків, житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які здійснюють утримання відповідних будинків, а також — у визначених випадках — особами, уповноваженими співвласниками багатоквартирних будинків відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», — у разі отримання компенсації за пошкоджене спільне майно багатоквартирного будинку.

Утім, на підзаконному рівні чіткий порядок подання заяви та процедуру отримання і використання компенсації врегульовано виключно щодо однієї категорії отримувачів — власників пошкодженого житла. При цьому, така процедура встановлена лише відносно обмеженого кола об'єктів нерухомості, що включають:

- **будинки** — одноквартирні будинки, в тому числі відокремлені житлові будинки садибного типу; заблоковані будинки з окремими квартирами, що мають свій власний вхід з вулиці; котеджі та будинки одноквартирні підвищеної комфортності; будинки садибного типу, дачні та садові;
- **квартири (житлові приміщення) у багатоквартирному будинку** (однак лише у випадках, коли місця загального користування в такому будинку не пошкоджені, або були пошкоджені, але в подальшому були відремонтовані).

Порядку подання заяв про надання компенсації іншими особами з-поміж визначених Законом України № 2923-IX (замовниками будівництва, особами, які здійснили інвестування / фінансування будівництва об'єктів будівництва тощо) на сьогодні немає.

При цьому Порядок надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів передбачає можливість звертатися із заявою про надання компенсації для таких категорій осіб:

- **власники відповідного пошкодженого майна;**
- **законний представник власника**, який є недієздатною / обмежено дієздатною особою або особою, яка не досягла 18-річного віку;
- **спадкоємці власника пошкодженого майна**, які можуть подати заяву про надання компенсації до отримання свідоцтва про право на спадщину (до набуття права власності на відповідний пошкоджений об'єкт);
- **опікун над майном власника** — особи, яка визнана безвісно відсутньою, або особи, зникла безвісті за особливих обставин;
- **член сім'ї власника** — особи, стосовно якої встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України.

Положення щодо останніх двох категорій заявників набрали чинності 1 травня 2025 року. Таке розширення кола можливих отримувачів компенсації є реакцією на виклики, зумовлені умовами воєнного стану, зокрема збільшенням кількості випадків зникнення осіб або потрапляння в полон. Утім, на сьогодні існують питання щодо технічної можливості подання заяви такими особами, відсутність якої може нівелювати позитивний ефект таких змін і залишати відповідні категорії осіб поза межами механізму надання компенсації.

Як вже було зазначено в підрозділі 1.3.2., деякі особи не можуть бути отримувачами компенсації (наприклад, особи, які мають судимість за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених розділом I «Злочини проти основ національної безпеки України» Особливої частини Кримінального кодексу України).

Разом з тим, відповідно до пункту 5 Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів, якщо пошкоджений об'єкт перебуває в спільній власності, відсутність обмежень щодо отримання компенсації визначається щодо співвласника, який подав заяву. На практиці це означає, що співвласник пошкодженого об'єкта, який підпадає під зазначені обмеження, може надати свою згоду на отримання компенсації іншим співвласником — заявником, щодо якого такі обмеження відсутні, і в такий спосіб опосередковано отримати компенсацію на відновлення пошкодженого об'єкта.⁶⁶

Порядок подання заяви про надання компенсації

На відміну від визначених строків для подання заяви про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, строк для звернення із заявою про надання компенсації за пошкоджене нерухоме майно на нормативному рівні не встановлений. Така відсутність граничного строку створює правову невизначеність для потенційних заявників щодо періоду, протягом якого особа може реалізувати своє право на звернення.

У цьому контексті варто враховувати, що подання інформаційного повідомлення є необхідною передумовою для подальшого звернення за отриманням компенсації, а строк для його подання обмежений строками внесення інформації до РПЗМ. Невчасне подання інформаційного повідомлення може унеможливити реалізацію права на компенсацію, навіть попри відсутність встановлених строків для подання самої заяви.

Крім того, у Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів відсутні положення, які б передбачали можливість подання такої заяви незалежно від місцезнаходження пошкодженого об'єкта або місця проживання заявника, як це прямо передбачено для подання інформаційного повідомлення та заяв про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна. Відсутність такої норми потенційно може створювати додаткові бар'єри для заявників, зокрема через різне трактування такої можливості на місцях.

Процедура подання заяви про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна є загалом аналогічною до порядку, передбаченого для знищених об'єктів. Заява подається до комісії з розгляду питань щодо надання компенсації одним із передбачених способів:

⁶⁶ Як працюють комісії з надання компенсації за пошкоджене та знищене житло? // Transparency International Ukraine : вебсайт. Оpubліковано: 28.05.2025.
URL: <https://ti-ukraine.org/research/yak-pratsyuyut-komisiyi-z-nadannya-kompensatsiyi-za-poshkodzhene-ta-znyshhene-zhytlo/>

- **в електронній формі** — засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка «Дія»;
- **у паперовій формі** — шляхом звернення до адміністратора ЦНАПу, посадової особи органу соціального захисту населення або нотаріуса.

Однак, так само як і у випадку знищеного житла, можливість звернення до органів соціального захисту населення для подання заяви на про надання компенсації залишається недоступною.

Водночас для окремих категорій заявників передбачено можливість подання заяви виключно в паперовій формі. Це стосується випадків, коли подання здійснюється не самим власником, а іншою уповноваженою особою, а саме зокрема:

- законним представником недієздатної / обмежено дієздатної особи або особи, яка не досягла 18-ти річного віку;
- опікуном над майном особи, визнаної безвісно відсутньою чи зниклою безвісти за особливих обставин;
- членом сім'ї особи, стосовно якої встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України.

Подання заяви здійснюється шляхом заповнення онлайн-форми, яка формується засобами Порталу Дія, зокрема мобільного додатка Дія. Відповідно до пункту 13 Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів, у заяві зазначаються, зокрема:

- персональні дані заявника (прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності), дата народження, РНОКПП або паспортні дані (для осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття РНОКПП та повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті), унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності), контактний номер телефону та адреса електронної пошти);
- інформація про пошкоджений об'єкт (місцезнаходження, наявність реєстрації права власності в ДРРП, відомості про проведення ремонтних робіт на пошкодженому об'єкті нерухомого майна);
- відомості про пріоритетне право на компенсацію (якщо заявник належить до пільгової категорії);
- дані про проведені ремонтні роботи, якщо такі вже здійснювалися за власний кошт;
- номер спеціального рахунку (за стандартом IBAN) отримувача компенсації, відкритого для виплати компенсації (якщо особа звертається за компенсацією для проведення ремонту на пошкодженому об'єкті).

Крім зазначеної інформації, до заяви про надання компенсації має бути долучено такі документи:

- витяг з інформаційно-аналітичної системи «Облік відомостей про притягнення особи до кримінальної відповідальності та наявності судимості» про притягнення до кримінальної відповідальності, відсутність (наявність) судимості або обмежень, передбачених кримінальним процесуальним законодавством України;
- згода співвласників об'єкта нерухомого майна на отримання компенсації заявником (у разі спільної власності на об'єкт нерухомого майна), що подається за вибором заявника;

- в електронній формі — засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка «Дія»;
- у паперовій формі до комісії. У такому разі справжність підпису співвласника на документі має бути нотаріально засвідчена.

З 20 березня 2025 року законодавство більше не вимагає надання згоди співвласника, який є іноземцем або особою без громадянства. Відповідне положення було додано до Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів на підставі постанови Уряду від 14 березня 2025 року №296⁶⁷. Це нововведення певною мірою спростило доступ до компенсації для осіб, які не могли отримати згоди від таких співвласників, зокрема через їхнє постійне проживання за кордоном або втрату зв'язку із ними. Водночас така зміна лише частково розв'язує проблему неможливості отримання згоди, залишаючи поза увагою інші подібні ситуації, не пов'язані з громадянством співвласника.

- згода кредитора, якщо об'єкт житлової нерухомості, щодо якого подається заява, обтяжений іпотекою. Ця вимога, також внесена до Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів у березні 2025 року⁶⁸, стала новелою в нормативному регулюванні питань надання компенсації за пошкоджене житло і викликала певні застереження серед правозахисної та експертної спільноти, насамперед щодо її відповідності чинному законодавству та створення додаткових вимог та бар'єрів, що ускладнюють доступ заявників до надання компенсації.

Крім цього, обов'язковою умовою отримання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, а, відтак, і подання заяви про надання компенсації є наявність відомостей про право власності заявника на пошкоджений об'єкт нерухомості в ДРРП.

Після подання заяви про надання компенсації за пошкоджене житло її реєстрація в РПЗМ здійснюється автоматизовано засобами Порталу Дія. У разі подання заяви в електронній формі заявник отримує автоматичне повідомлення про реєстрацію поданої заяви та про початок її розгляду засобами Порталу Дія або в мобільному додатку «Дія». У разі подання заяви в паперовій формі адміністратор ЦНАПу або нотаріус видає заявнику примірник зареєстрованої заяви із зазначенням реєстраційного номера заяви та цифрового коду. Така процедура сприяє належній фіксації звернення та забезпечує прозорість і формалізованість процесу подальшого розгляду.

СИСТЕМНІ ВИКЛИКИ

На етапі подання заяв про надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна можна виокремити такі ключові системні виклики і бар'єри в доступі постраждалого населення до компенсації:

1. Однією з основних проблем на цьому етапі, а також з точки зору реалізації механізму надання компенсації в цілому, є неврегульованість на підзаконному

67 Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, та надання компенсації за такі об'єкти : постанова Кабінету Міністрів України від 14.03.2025 № 296 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/296-2025-%D0%BF#n18>

68 Там само.

рівні механізму надання компенсації за пошкодження низки категорій об'єктів нерухомого майна⁶⁹, надання компенсації у випадку пошкодження яких прямо передбачено Законом України № 2923-ІХ. Зокрема, це стосується таких об'єктів:

- 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), за аналогічної умови наявності права на виконання будівельних робіт;
- спільне майно багатоквартирного будинку, відмінне від земельної ділянки;

Відсутність відповідного нормативного регулювання фактично унеможлиблює реалізацію права на компенсацію за пошкоджені об'єкти цих категорій. На практиці це означає, що замовники будівництва, особи, які мають спеціальне майнове право, інвестори, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків чи управителі не можуть подати заяву про надання компенсації.

Врегулювання цього питання на рівні постанов Кабінету Міністрів України є необхідною передумовою для забезпечення рівного доступу до компенсацій для всіх категорій заявників, визначених законом.

2. Окремим питанням залишається також можливість одержання компенсації 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.

З огляду на чітко встановлену Порядком надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів вимогу щодо наявності в ДРРП відомостей про право власності заявника на пошкоджений об'єкт нерухомості, що є однією з основних умов отримання компенсації, зазначені особи позбавлені можливості скористатися створеним механізмом надання компенсації. Окрім наявності зазначеної законодавчої вимоги, їх доступу до компенсації додатково перешкоджає і технічний бар'єр у вигляді відсутності технічної можливості подання заяви про надання компенсації як в електронній, так і в паперовій формі, у разі відсутності в ДРРП відомостей про зареєстроване право власності заявника на пошкоджений об'єкт.

В такому випадку забезпечення доступу цієї категорії осіб до механізму надання компенсації вимагатиме не тільки внесення змін до Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів або врегулювання порядку

69 Компенсація за знищення та пошкодження житла: рік регулювання // БФ «Право на захист» : вебсайт. Опубліковано: 23.02.2024.
URL: <https://r2p.org.ua/page/kompensatsiia-za-znyshchennia-ta-poshkodzhennia-zhytla-rik-rehuliuвання>

надання компенсації таким постраждалим в окремому підзаконному акті, але й доопрацювання та забезпечення необхідного технічного функціоналу Порталу Дія, що має надати таким заявникам можливість подавати заяву про надання компенсації.

3. Як вже було зазначено у підрозділі 1.3.2., попри наявність та чинність нормативного регулювання питань надання компенсації за вже виконий на пошкодженному об'єкті ремонт, станом на липень 2025 року приймання заяв про надання компенсації власникам пошкодженого житла, які за власні кошти повністю або частково здійснили його відновлення, розпочато не було. Унаслідок цього права цих осіб залишаються незахищеними, а вони самі — штучно виключеними з процесу надання компенсації.
4. Додатковим бар'єром у доступі до отримання компенсації за пошкоджені об'єкти залишається вимога щодо надання згоди співвласників на отримання компенсації заявником.

Попри позитивний вплив змін до Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів, які скасовують вимогу надання зазначеної згоди, якщо співвласник відповідного об'єкта є іноземцем або особою без громадянства, проблема продовжує залишатися актуальною для багатьох заявників. Причинами цього можуть бути, зокрема, перебування співвласників житла за кордоном, втрата соціальних зв'язків між співвласниками, конфлікти або відсутність взаєморозуміння між ними.

Унаслідок цього заявники, для яких пошкоджене житло є єдиним місцем проживання, можуть бути фактично позбавлені доступу до компенсації для здійснення його відновлення. За таких умов, вимога щодо отримання згоди співвласників у її поточній редакції може бути розцінена як юридично надмірна, особливо коли йдеться про надання компенсації на здійснення дрібного ремонту або усунення незначних пошкоджень, що не змінюють конструктивних елементів об'єкта нерухомого майна й не впливають на інтереси інших співвласників.

У такому контексті чинний підхід створює непропорційно складну бюрократичну перепону, яка суперечить принципу розумності та потребує додаткового нормативного перегляду для забезпечення рівного доступу до компенсації для постраждалих власників та співвласників житла.

5. Відповідно до змін, внесених до Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів у березні 2025 року⁷⁰, спадкоємець може подати заяву про надання компенсації за пошкоджений об'єкт до отримання свідоцтва про право на спадщину (тобто до внесення відомостей про його право власності в ДРРП). У такому разі свідоцтво про право на спадщину для отримання компенсації подається додатково після його отримання.

⁷⁰ Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, та надання компенсації за такі об'єкти»: постанова Кабінету Міністрів України від 14.03.2025 № 296 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/296-2025-%D0%BF#n36>

Однак станом на кінець липня 2025 року технічний функціонал Порталу Дія та мобільного додатку «Дія», що є єдиним інструментом для подання заяви про надання компенсації як в електронній, так і в паперовій формі (нагадаємо, останній спосіб подання заяви передбачає внесення даних заявника адміністратором ЦНАПу або нотаріусом до РПЗМ через Портал Дія), не передбачає можливості подання заяви від імені особи, яка не є власником об'єкта нерухомості відповідно до даних ДРРП.

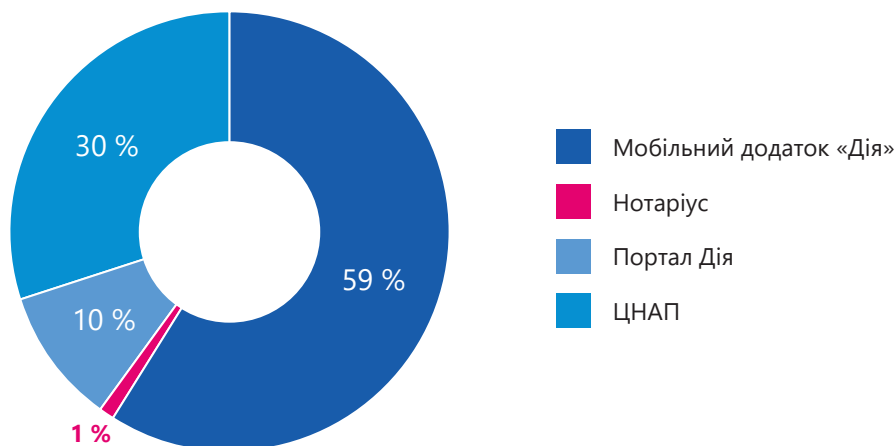
Тож спадкоємці, які ще не зареєстрували право власності на об'єкт нерухомості в ДРРП, фактично позбавлені можливості звернутися за компенсацією через технічні обмеження системи.

Подолання цих бар'єрів вимагає вдосконалення нормативного регулювання та забезпечення належної технічної реалізації права на компенсацію всіх категорій отримувачів.

І 2.2.2.2.3. Практичний досвід заявників

Під час проведеного опитування 349 респондентів (50 % від тих респондентів, хто загалом чув про можливість отримання компенсації) зазначили, що після подачі інформаційного повідомлення вони перейшли до наступного етапу — подання заяви про надання компенсації. Загалом способи подання заяви на цьому етапі були подібними до попереднього етапу подання інформаційного повідомлення: 59 % респондентів скористалися мобільним додатком «Дія», а 30 % подали документи через ЦНАП.

Способи подання заяви про надання компенсації
Як саме ви подавали інформаційне повідомлення
про пошкоджене / знищене житло?



Співвідношення способів подачі заяв серед різних вікових груп на цьому етапі практично не відрізняється від попереднього етапу подання інформаційних повідомлень. Респонденти віком до 60 років, як і раніше, переважно обирали мобільний додаток «Дія» (67 %), тоді як 22 % зверталися до ЦНАПу, а 10 % — використовували Портал Дія. Серед

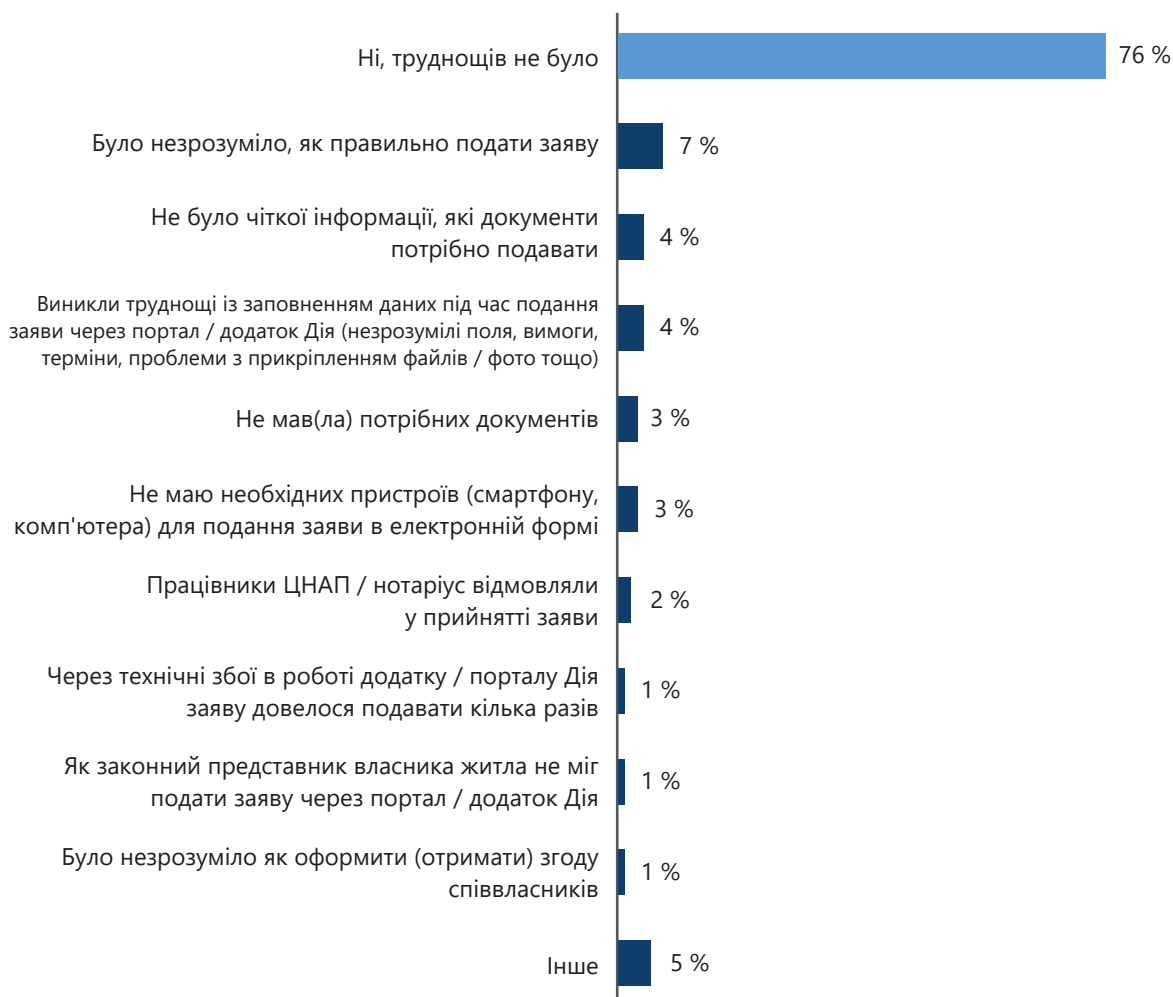
учасників старшої вікової групи (особи віком 60 +) спостерігається схожа динаміка: 48 % скористалися додатком «Дія», 40 % — послугами ЦНАПу, ще 10 % — Порталом Дія.

Спосіб подачі заяви не залежав від характеру пошкодження житла.

На цьому етапі 76 % респондентів зазначили, що не мали жодних труднощів із подачею. Водночас 24 % вказали на такі труднощі, як-от:

Труднощі, із якими стикалися заявники під час подання заяви про надання компенсації

**Чи мали Ви якісь труднощі під час подання заяви про надання компенсації
за пошкоджене / знищене житло?**



В опції «Інше» респонденти зазначали, що подання заяви вони здійснювали не самостійно: їм допомагали родичі, представники місцевих органів, співробітники ЦНАПу або представники благодійних організацій. Також респонденти повідомляли про труднощі, пов'язані з роботою Порталу Дія, через що респондент мав подавати заяву через мобільний додаток «Дія».

Тож з наведеної інформації можна зробити висновок, що найбільші труднощі та бар'єри в доступі до механізму компенсації на цьому етапі зумовлені обмеженою сферою дії компенсаційного механізму. Якщо встановлені законодавством обмеження не впливають на можливість доступу особи до механізму надання компенсації, здебільшого заявники не мають інших проблем із поданням заяви про надання компенсації.

Також варто зазначити, що 33 особи (близько 5 % респондентів, які мають пошкоджене або знищене житло та при цьому обізнані про можливість отримання компенсації) перебувають у процесі збору документів для звернення за компенсацією. Значною мірою такі респонденти відзначили складнощі в отриманні документів про право власності на відповідний об'єкт внаслідок різних факторів.

Проблеми під час збору документів

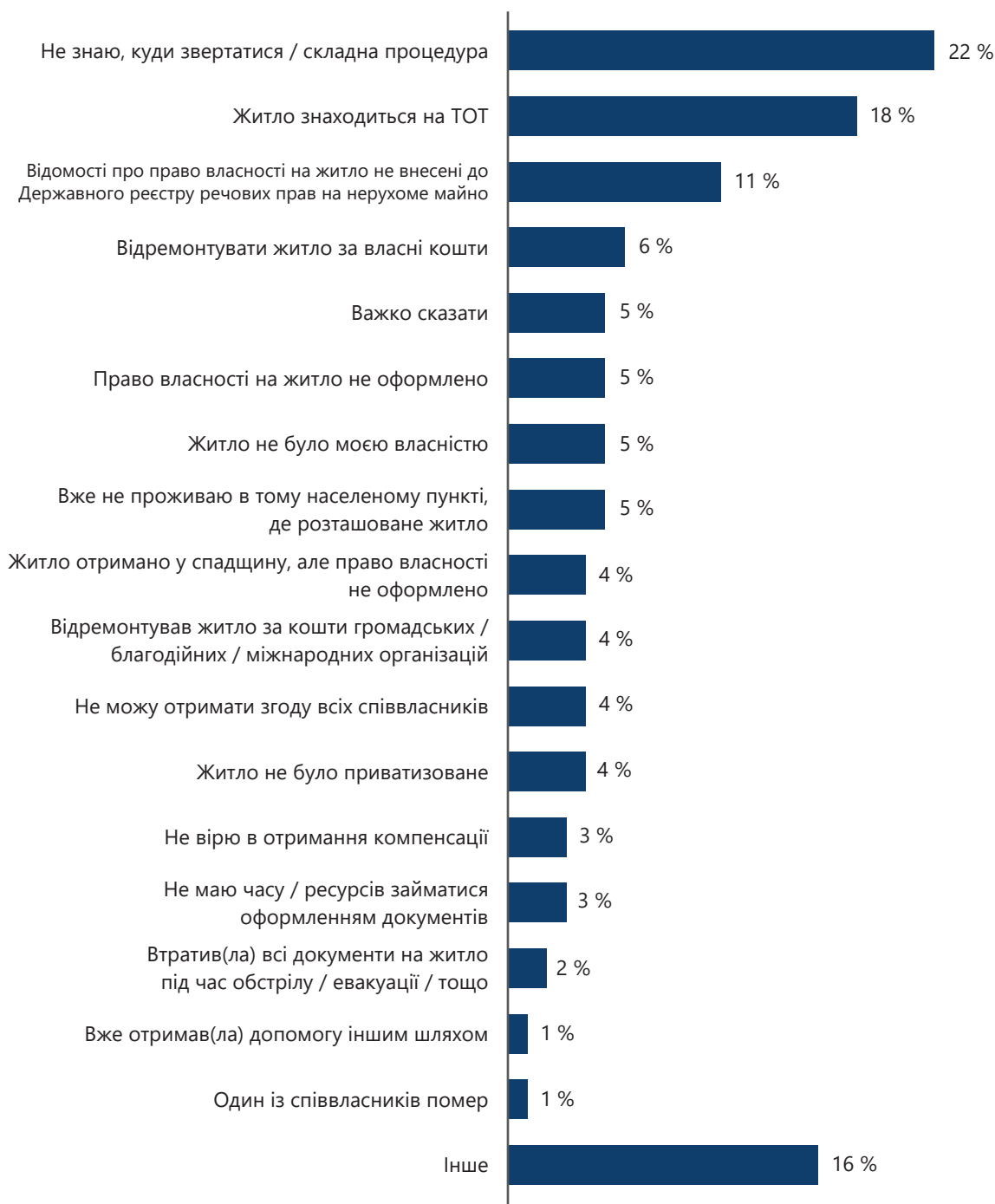
З якими складнощами зіткнулись під час збору документів?



В категорії «Інше» цього разу респонденти зазначали, зокрема, що вони перебувають у черзі на виготовлення документів, не мають документів для подачі, а тільки доручення, мають неправильний акт обстеження, зіткнулися із затягуванням процесу з боку місцевої влади тощо.

Крім цього, частина осіб, які мають пошкоджене або знищене житло та обізнані про можливість отримання компенсації, не зверталися за її отриманням. Серед причин цього рішення можна виділити такі:

Причини, через які не звертались за отриманням компенсації



Серед «Іншого» респонденти найчастіше відповідали, що ще не мали часу або можливості розпочати цей процес, чекають на виїзд комісії для оформлення акту, не мають можливості зробити фото пошкоджень. Крім цього, серед причин того, що особа не звернулася за отриманням компенсації, респонденти називають незначні пошкодження або пошкодження, які не підлягають відшкодуванню, і відповідно відсутність необхідності звертатися за компенсацією, а також певні помилки в правовстановлюючих документах.

Якщо докладніше розглянути причини, які перешкоджають зверненню за отриманням компенсації, власниками знищеного та пошкодженого житла, вони містять низку відмінностей.

Причини, через які власники знищеного та пошкодженого житла не звертаються за отриманням компенсації

Причини, через які не звертались за отриманням компенсації



2.2.3. Розгляд заяв та діяльність комісій з розгляду питань щодо надання компенсації

Розгляд заяв про надання компенсації є наступним ключовим етапом реалізації національного механізму надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна. Якщо подання заяви є точкою старту, що ініціює цю процедуру, то саме на етапі розгляду заяви комісії приймають рішення про надання компенсації або відмови в її наданні. Ефективність, прозорість і належне нормативне-правове регулювання діяльності органів, які розглядають такі заяви, безпосередньо впливають на можливість постраждалих реалізувати передбачене законодавством право на компенсацію.

На цьому етапі центральну роль відіграють спеціальні комісії, створені уповноваженими органами та наділені повноваженнями розглядати заяви про надання компенсації та приймати рішення про її надання або відмову в цьому.

Відповідно до нормативного регулювання, строк розгляду заяви про надання компенсації не має перевищувати 30 календарних днів із дня її подання. Такий строк має на меті забезпечити оперативне ухвалення рішень та уникнення надмірних зволікань у процесі надання компенсації, однак його дотримання не завжди забезпечується на практиці.

Процедуру розгляду заяви умовно можна розподілити на кілька етапів:

I. ОБРОБКА ТА РОЗПОДІЛ ЗАЯВ

Після автоматичної реєстрації заяви в РПЗМ, її подальше адміністрування відбувається в межах цієї інформаційно-комунікаційної системи. Програмні засоби Реєстру автоматично спрямовують заяву до комісії, утвореної уповноваженим органом за місцем розташування відповідного об'єкта нерухомості. Залежно від виду поданої заяви (про надання компенсації за пошкоджений або знищений об'єкт) вона надходить до відповідної комісії:

- комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджене житло або
- комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищене житло.

Нагадаємо, що в частині випадків ці функції виконуються однією комісією.

Для забезпечення прозорості та рівного доступу до компенсації на цьому етапі важливу роль відіграє механізм визначення черговості розгляду заяв, що залежить від характеру ушкоджень об'єкта нерухомості.

Відповідно до пункту 14 Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів, черговість розгляду заяв про надання компенсації за пошкоджені об'єкти визначається автоматично програмними засобами РПЗМ у порядку надходження інформаційних повідомлень. Водночас заяви осіб, які належать до визначених пунктом 5 зазначеного Порядку пріоритетних категорій, розглядаються першочергово незалежно від дати подання.

Щодо заяв, що стосуються знищених об'єктів нерухомого майна, процедура визначення черговості їх розгляду регламентована статтею 5 Закону України № 2923-IX. Згідно з положенням цієї статті, розгляд заяв здійснюється в порядку черговості їх надходження в розрізі:

- 1) кожного населеного пункту (для знищених об'єктів нерухомого майна, які розташовуються (розташовувалися) поза межами населеного пункту, - у розрізі території кожної територіальної громади);
- 2) способу надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна у межах території відповідної територіальної громади.

Як для пошкодженого, так і для знищеного нерухомого майна черговість розгляду заяв визначається виключно автоматично програмними засобами РПЗМ, без участі посадових осіб, що мінімізує ризики суб'єктивного втручання та сприяє прозорості процесу розгляду заяв.

II. ПЕРЕВІРКА ПОВНОТИ ТА ДОСТОВІРНОСТІ ЗАЗНАЧЕНОЇ В ЗАЯВІ ІНФОРМАЦІЇ ТА ДОДАНИХ ДОКУМЕНТІВ

Після автоматичної реєстрації заяви в РПЗМ і визначення черговості її розгляду, відбувається етап перевірки відповідності інформації, поданої заявником, та доданих документів вимогам законодавства. У межах цього етапу здійснюється:

- оцінка повноти поданого пакета документів відповідно до вимог законодавства;
- перевірка достовірності відомостей, зазначених у заяві та документах, шляхом звірки з інформацією, що міститься в автоматизованих інформаційних системах, реєстрах, базах даних;
- перевірка належності заявника до визначеного законодавством кола осіб, які можуть бути отримувачами компенсації, а також наявності в особи повноважень на подання заяви;
- встановлення обставин, що виключають можливість отримання особою компенсації відповідно до законодавчих обмежень (наприклад, наявність судимості за вчинення кримінальних правопорушень проти основ національної безпеки України, знищення або пошкодження об'єкта нерухомого майна внаслідок обставин, не пов'язаних із бойовими діями, терористичними актами, диверсіями, спричиненими збройною агресією Російської Федерації проти України, тощо);
- встановлення наявності або відсутності пріоритетного права на отримання компенсації, що впливає на черговість розгляду заяви.

Перевірку зазначених обставин здійснюють два суб'єкти в межах своїх повноважень:

1. Міністерство фінансів України. Відповідно до Закону України «Про верифікацію та моніторинг державних виплат», Мінфін проводить верифікацію інформації, зазначеної в заяві та доданих до неї документах. У процесі такої перевірки дані, що містяться в заяві, звіряються з інформацією, яка міститься в автоматизованих інформаційних системах, реєстрах та базах даних. Зокрема, перевірка охоплює оцінку таких аспектів:

- наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості в ДРРП;
- коректність ідентифікаційних даних заявника, зокрема РНОКПП, прізвища, імені та по батькові;
- відсутність у заявника судимості за злочини проти основ національної безпеки України;
- відсутність застосованих до заявника санкцій відповідно до Закону України «Про санкції»⁷¹.

За результатами аналізу Мінфін формує рекомендації щодо виявленої невідповідності інформації, які в електронному вигляді передаються до комісії не пізніше ніж протягом п'яти робочих днів із моменту подання заяви.

71 Заяви, подані на єВідновлення, перевірятиме Мінфін // Офіційний вебсайт Міністерства розвитку громад та територій України. Опубліковано: 31.07.2025.
URL: <https://mindev.gov.ua/news/zaiavy-podani-na-ievidnovlennia-pereviriatyme-minfin>

Згідно з інформацією, отриманою з глибинних інтерв'ю із членами комісій під час проведення цього дослідження, впровадження обов'язкової верифікації поданих заяв Мінфіном було визначено одним із чинників, що уповільнює розгляд заяв: «Цей процес автоматично додає щонайменше п'ятиденну затримку до кожної нової заяви, навіть коли зауважень від міністерства немає».

Однак, як зазначено в повідомленні, розміщеному 31 липня 2025 року на сайті Мінрозвитку, Мінфін здійснюватиме перевірку заяв громадян про надання компенсації за програмою «ЄВідновлення» з 01 серпня 2025 року, а строк такої перевірки Мінфіном входить у загальний строк розгляду заяви, тобто 30 днів.⁷² Крім цього, як зазначає Мінрозвитку, поки заява громадянина проходить верифікацію в Мінфіні, щодо неї не можуть ухвалюватися процедурні рішення, як-от нарахування компенсації чи відмова в цьому. Однак комісії мають можливість у цей час контактувати із заявниками для уточнення деталей щодо заяви та узгодження часу обстеження.⁷³

2. Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації. Комісія опрацьовує отримані рекомендації Мінфіну, а також проводить додаткову перевірку наданих заявником документів. За потреби комісія має право витребувати додаткові документи або відомості, необхідні для перевірки інформації, зазначеної в заяві, шляхом звернення до органів державної влади, місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій незалежно від форми власності, а також отримувати відповідну інформацію з інформаційно-комунікаційних систем державної та комунальної форми власності.

Результати перевірки, проведеної на цьому етапі, мають ключове значення для подальшого руху заяви. Виявлені невідповідності, неповнота пакета документів або наявність обставин, що виключають право на компенсацію, можуть стати підставою для зупинення розгляду заяви або відмови в наданні компенсації відповідно до встановленої процедури.

III. Підтвердження факту знищення, пошкодження об'єкта нерухомого майна та визначення розміру компенсації

Нормативне регулювання цього етапу відрізняється залежно від характеру ушкодження об'єкта нерухомого майна — пошкодження або знищення. Водночас в обох випадках документом, що підтверджує факт та обсяги пошкоджень, є акт комісійного обстеження або звіт із технічного обстеження об'єкта. Крім цього, у разі розгляду заяви про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, що розташовані на території активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, підтверджуючим документом може виступати акт дистанційного обстеження⁷⁴.

72 Заяви, подані на ЄВідновлення, перевірятиме Мінфін // Офіційний вебсайт Міністерства розвитку громад та територій України. Опубліковано: 31.07.2025.

URL: <https://mindev.gov.ua/news/zaiavy-podani-na-ievidnovlennia-pereviriatyme-minfin>

73 Там само.

74 Деякі питання проведення дистанційного обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, які розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси : постанова Кабінету Міністрів України від 07.07.2025 № 815 // База даних «Законодавство України» / ВР України.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/815-2025-%D0%BF#Text>

Обстеження проводиться 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 №473⁷⁵;
- Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого Кабінетом Міністрів України від 12 квітня 2017 року №257⁷⁶;
- Особливостей проведення дистанційного обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, які розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 7 липня 2025 року № 815⁷⁷.

Комісійне обстеження передбачає візуальний огляд об'єкта, фіксацію характеру та обсягу ушкоджень, визначення їх можливих причин, фіксацію виконаних на дату обстеження ремонтно-відновлювальних робіт на об'єкті, а також оцінку можливості подальшої експлуатації житла. За його результатами складається акт комісійного обстеження, у якому, зокрема, зазначається інформація щодо руйнування / знищення об'єкта (у разі його непридатності для використання за цільовим призначенням та повної втрати ним своєї економічної цінності) та категорія пошкоджень відповідно до встановленої законодавством методики. Якщо за результатами комісійного обстеження встановлено, що пошкодження є значними та потребують детального аналізу конструкцій будівлі, відповідний уповноважений на це орган приймає рішення про проведення технічного обстеження.

У разі неможливості проведення зазначених видів обстеження на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, законодавством передбачено проведення дистанційного обстеження. Такий вид обстеження проводиться виключно щодо об'єктів нерухомого майна, стан яких в інформаційному повідомленні визначено як «непридатний до експлуатації» або «знищений повністю».

За результатами обстеження складається акт комісійного обстеження, звіт з технічного обстеження або акт дистанційного обстеження. Ці документи вносяться до РПЗМ та є підставою для подальшого отримання компенсації.

Під час розгляду заяви про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна комісія перевіряє наявність у РПЗМ даних про обстеження об'єкта (акту комісійного

75 Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд" від 19 квітня 2022 року № 473. Законодавство України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/473-2022-%D0%BF#n9>

76 Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва" від 12 квітня 2017 року №257. Законодавство України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/257-2017-%D0%BF#n77>.

77 Деякі питання проведення дистанційного обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, які розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси : постанова Кабінету Міністрів України від 07.07.2025 № 815 // База даних «Законодавство України» / ВР України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/815-2025-%D0%BF#Text>

обстеження, технічного звіту або акту дистанційного обстеження). Якщо в Реєстрі відповідних даних немає, комісія забезпечує проведення обстеження об'єкта шляхом звернення до уповноваженого органу або самостійно, якщо вона виконує такі функції 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. Після підтвердження факту знищення комісія проводить розрахунок розміру компенсації.

Варто зауважити, що надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна спрямоване передусім на надання громадянам можливості придбати інше житло замість знищеного, а не на відшкодування його повної ринкової вартості. Для цього використовується уніфікований підхід до визначення суми компенсації, який враховує середню ринкову вартість квадратного метра житла на вторинному ринку, місцезнаходження знищеного житла, його характеристики (площа, рік забудови, кількість кімнат) та показник опосередкованої вартості спорудження житла. Розрахунок розміру компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна регулюється Порядком надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна та здійснюється комісією за формулами, які відрізняються залежно від типу знищеного житла — квартири чи будинку. При цьому, як зазначено вище в підрозділі 1.3.1., для цілей визначення суми компенсації площа знищеного об'єкта є обмеженою і не може становити більш як 150 м² для квартири, іншого житлового приміщення в будівлі та більш як 200 м² для будинку садибного типу, садового або дачного будинку.

Процедура підтвердження пошкодження об'єкта нерухомого майна та визначення обсягу пошкоджень має свої особливості. Як і в разі розгляду заяви щодо знищеного об'єкта нерухомого майна, якщо в РПЗМ немає відомостей про проведене обстеження об'єкта, комісія ініціює його проведення відповідно до вимог законодавства. Так само це може бути реалізовано шляхом звернення до відповідного уповноваженого органу або шляхом самостійного проведення обстеження — якщо комісія виконує функції з обстеження відповідно до згаданого вище Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд.

На підставі акту комісійного обстеження або звіту з технічного обстеження об'єкту, в якому визначено обсяг пошкоджень, комісія здійснює огляд об'єкта за участі власника, одного із співвласників або їх представника з метою:

- підтвердження відповідності стану об'єкта даним, зазначеним в акті комісійного обстеження або звіті з технічного обстеження;
- встановлення факту виконання ремонтних робіт (за потреби).

На цьому ж етапі члени комісії заповнюють чек-лист, у якому зазначається перелік і вартість ремонтних робіт, необхідних для відновлення експлуатаційної придатності об'єкта. Для визначення вартості ремонтних робіт використовуються усереднені показники вартості матеріалів та робіт, наведені в додатку № 2 до Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів. Згідно з його положеннями, зазначені показники підлягають щорічному перегляду. Водночас, всупереч цій вимозі показники жодного разу не були змінені, внаслідок чого наразі існує розрив між розрахунковими показниками

та поточними ринковими цінами на будівельні матеріали та роботи. Це своєю чергою зумовлює визначення суми компенсації у розмірі, який не відповідає фактичним витратам, необхідним для відновлення пошкодженого житла, оскільки саме на підставі даних чек-листа здійснюється її розрахунок.

IV. РІШЕННЯ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ РОЗГЛЯДУ ЗАЯВИ ПРО НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ

Розгляд заяви завершується прийняттям рішення, яке є підсумковим етапом у межах розгляду заяви про надання компенсації. Залежно від результатів перевірок, здійснених у процесі розгляду заяви, комісія може ухвалити одне з таких рішень:

- про зупинення розгляду заяви;
- про продовження строків розгляду заяви;
- про відмову в наданні компенсації;
- про надання компенсації.

Кожне з рішень комісія приймає більшістю голосів своїх членів, які беруть участь у засіданні та мають право голосу. Рішення про надання компенсації або про відмову в наданні компенсації підлягає обов'язковому затвердженню уповноваженим органом, який створив комісію.

Підстави та порядок ухвалення рішення про зупинення розгляду заяви

Зупинення розгляду заяви є окремим типом рішень, які може ухвалювати комісія. Це рішення не є остаточним — його мета полягає у відтермінуванні прийняття остаточного висновку у зв'язку з тимчасовою об'єктивною неможливістю ухвалення рішення щодо заяви. Законодавство передбачає відмінні підстави зупинення розгляду заяви для випадків знищеного та пошкодженого об'єкта нерухомого майна.

У разі звернення за компенсацією **за знищений об'єкт нерухомого майна** розгляд заяви може бути зупинено у випадках:

- неподання або подання не в повному обсязі документів (відомостей), визначених частиною сьомою статті 4 Закону України № 2923-IX;
- наявність у комісії з розгляду питань щодо надання компенсації документально підтверджених відомостей про те, що отримувачу компенсації або його спадкоємцю вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого розділом I «Злочини проти основ національної безпеки України» Особливої частини Кримінального кодексу України;
- коли проведення обстеження об'єкта є неможливим з міркувань безпеки.

Варто відзначити, що з урахуванням затвердження Урядом в липні 2025 року Особливостей проведення дистанційного обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, які розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, кількість випадків використання комісіями останньої з наведених вище підстав для зупинення розгляду заяв, має зменшитися. Водночас динаміка зупинення розгляду заяв за таких обставин підлягатиме додатковому відстеженню та аналізу.

Щодо розгляду заяв про надання компенсації **за пошкоджені об'єкти нерухомого майна**, законодавством передбачено розширене коло підстав для ухвалення рішення про зупинення розгляду заяви. Таке рішення може бути ухвалено в разі:

- неподання або подання не в повному обсязі інформації та/або документів відповідно до переліку, передбаченого пунктом 13 Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів. У цьому разі за відсутності у комісії в повному обсязі інформації та/або документів, які стали підставою для зупинення розгляду заяви, та при їх неподанні заявником протягом строку, який передбачений для розгляду заяви, комісія приймає рішення про відмову в наданні компенсації;
- наявності у комісії документально підтверджених відомостей про те, що отримувачу компенсації вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого розділом I «Злочини проти основ національної безпеки України» Особливої частини Кримінального кодексу України;
- відсутності згоди співвласника (співвласників) об'єкта нерухомого майна на отримання компенсації заявником;
- неможливості забезпечити власником свою присутність (присутність свого представника) на об'єкті нерухомого майна з метою встановлення фактів проведення ремонтних робіт та відповідності даним акта комісійного обстеження та/або звіту з технічного обстеження.

Рішення про зупинення розгляду повинно містити вичерпний перелік підстав для цього та має бути прийняте в строк, передбачений для розгляду заяви. Комісія зобов'язана невідкладно, але не пізніше наступного робочого дня повідомити заявника про таке рішення із зазначенням причин зупинення розгляду. Розгляд заяви поновлюється за усунення обставин, що стали підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду такої заяви.

Підстави та порядок ухвалення рішення про продовження строку розгляду заяви

Ще одним рішенням, що має проміжний характер, є рішення комісії про продовження строку розгляду заяви. Законодавство передбачає можливість ухвалення такого рішення виключно під час розгляду заяв про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна. Підставою для його ухвалення є розташування знищеного об'єкта нерухомого майна на території громади, яка знаходиться в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебуває в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні) відповідно до переліку, затвердженого в установленому порядку. Строк продовження розгляду заяви становить 30 календарних днів.

Підстави та порядок ухвалення рішення про надання або відмову в наданні компенсації

У разі відповідності поданих документів вимогам законодавства, підтвердження факту знищення або пошкодження об'єкта внаслідок збройної агресії Російської Федерації, а також за відсутності підстав для відмови, комісія приймає рішення про надання компенсації. У такому рішенні зазначається сума компенсації та спосіб її надання. Копія рішення комісії вноситься до РПЗМ, а також передається на затвердження до уповноваженого органу. Заявник повідомляється про прийняте рішення засобами Порталу Дія або в інший спосіб, визначений у заяві.

Якщо ж за результатами опрацювання заяви про надання компенсації виявлено обставини, які виключають можливість задоволення заяви, комісія приймає рішення про відмову в наданні компенсації. Законодавством встановлено вичерпний перелік підстав

для такого рішення, які відрізняються залежно від того, чи йдеться про пошкоджений або знищений об'єкт нерухомого майна.

Під час розгляду заяв **щодо знищених об'єктів нерухомості** підставами для відмови в наданні компенсації є:

- подання заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна особою, яка не може бути отримувачем компенсації відповідно до Закону України № 2923-IX або не має повноважень для подання заяви;
- подання заяви після спливу встановленого строку для її подання;
- виявлення недостовірних даних, зазначених у заяві про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.

У разі **пошкодження об'єктів нерухомого майна** перелік підстав є ширшим і передбачає:

- подання заяви про надання компенсації особою, яка не може бути отримувачем компенсації відповідно до Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів або не має повноважень для подання заяви;
- виявлення факту недостовірності даних, зазначених у заяві про надання компенсації за пошкоджений об'єкт;
- установлення факту розташування об'єкта нерухомого майна на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, для яких на дату подання заяви не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації;
- виявлення факту проведення на пошкодженому об'єкті нерухомого майна ремонтних робіт, в результаті яких ліквідовано пошкодження в повному обсязі (у разі подання заяви на отримання компенсації для проведення ремонту);
- виявлення факту пошкодження об'єкта нерухомого майна до набрання чинності Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженим Законом України від 24 лютого 2022 року № 2102-IX «Про затвердження Указу Президента України "Про введення воєнного стану в Україні"»;
- виявлення факту пошкодження об'єкта нерухомого майна не внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації;
- виявлення, що об'єкт нерухомого майна не був пошкоджений;
- розташування пошкодженої квартири в багатоквартирному будинку, в якому пошкоджені місця загального користування житлового будинку (крім випадків, коли пошкодження місць загального користування було усунуто на дату подання заяви або прийнято рішення щодо їх відновлення за рахунок інших джерел) та/або який підлягає капітальному ремонту;
- подання заявником до комісії повідомлення у паперовій формі про відкликання заяви;

- відсутність інформації про пошкоджений об'єкт нерухомого майна у ДРРП;
- повторне звернення заявником для отримання компенсації тієї ж форми щодо одного і того самого об'єкта нерухомого майна у разі, коли було прийнято рішення про надання компенсації (крім випадків, коли об'єкт нерухомого майна був повторно пошкоджений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, та випадків, передбачених пунктами 10⁻³, 17⁻¹ Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів);
- невідповідність умовам надання компенсації, зокрема обсяг пошкоджень перевищує суму компенсації, що визначена в абзацах п'ятнадцятому та шістнадцятому пункту 10 Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів (крім випадку, передбаченого пунктом 25⁻¹ зазначеного Порядку);
- рекомендації Мінфіну щодо усунення невідповідностей даних в автоматизованих інформаційних системах, реєстрах, базах даних та/або результати додаткової перевірки рекомендацій Мінфіну щодо виявлення невідповідностей, що впливають на визначення права на отримання компенсації;
- установлення факту отримання заявником від українських чи міжнародних організацій, зокрема благодійних, органів місцевого самоврядування, органів виконавчої влади, підприємств, установ та організацій грошової та/або матеріальної допомоги для проведення у повному обсязі ремонтних (ремонтно-відновлювальних) робіт, необхідних для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна.

Додатковими підставами для відмови в наданні компенсації за виконаний ремонт, що зможуть використовуватися після початку приймання заяв про надання такого виду компенсації, є:

- встановлення факту отримання заявником грошової чи матеріальної допомоги для проведення ремонтних робіт від українських чи міжнародних організацій, зокрема благодійних, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій;
- відсутність інформаційних повідомлень від заявника з доданими фотоматеріалами та акта комісійного обстеження, виконаного відповідно до пункту 8⁻¹, та/або звіту з технічного обстеження відповідно до пункту 9 Порядку виконання невідкладних робіт 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, що фіксують факт та обсяги пошкоджень об'єкта нерухомого майна.

Найбільш контроверсійною з усіх підстав для відмови в наданні компенсації можна вважати невідповідність умовам надання компенсації, коли обсяг пошкоджень перевищує суму, що визначена в абзацах п'ятнадцятому та шістнадцятому пункту 10 Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів (крім випадку, передбаченого пунктом 25⁻¹ вказаного Порядку, тобто випадку наявності співфінансування від українських чи міжнародних організацій, зокрема благодійних, органів місцевого самоврядування, органів виконавчої влади, підприємств, установ та організацій, інших джерел фінансування, необхідного для повного відновлення об'єкта нерухомого майна).

Як уже зазначалося вище, розмір компенсації, яку може бути надано за постановою № 381, є достатньо обмеженим і становить:

- 350 тис. грн — для квартир (житлових приміщень) у багатоквартирному будинку (якщо місця загального користування не пошкоджені); та
- 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.

Таким чином, якщо вартість ремонтних робіт та послуг, а також необхідних для цього матеріалів, визначена за чек-листом, перевищує зазначені суми, комісія фактично має право відмовити заявнику у наданні компенсації, позбавивши тим самим особу можливості провести принаймні часткове відновлення пошкодженого житла. Водночас, як вже зазначалося в підрозділі 1.3.2., треба зважати також і на те, що окремий порядок, яким би було врегульовано механізм надання компенсації для здійснення більш вартісних ремонтів пошкодженого житла, Урядом затверджено не було. За таких обставин постанова № 381 і затверджений нею Порядок фактично залишаються єдиною можливістю отримати від держави фінансування для здійснення відновлення пошкодженого житла. Однак наведені обмеження значно зменшують можливості заявників на доступ до компенсації за пошкоджене житло і шанси на його відновлення.

Необхідно звернути увагу також і на те, що відповідно до вимог чинного законодавства рішення про відмову у наданні компенсації повинні містити вмотивоване обґрунтування із зазначенням конкретних підстав для такої відмови. Комісія зобов'язана повідомити заявника про ухвалене рішення в строки, встановлені законодавством. У той же час, чинне нормативне регулювання передбачає лише надіслання повідомлення про факт ухвалення рішення, без обов'язку надавати його повний текст. Такий підхід унеможливорює своєчасне ознайомлення заявника з обґрунтуванням відмови та відповідно перешкоджає оперативному поданню заперечень у межах установлених строків.

Практичний досвід заявників

199 респондентів (29 % від тих, хто загалом чув про можливість отримання компенсації) під час опитування надали інформацію про строки, які минули з дати подання заяви про надання компенсації до прийняття комісією рішення. 33 % серед них зазначили, що до отримання рішення пройшло менш як 30 днів; 31 % — що минуло до 60 днів від подання заяви до рішення; про те, що минуло понад 60 днів, зазначили 25 % респондентів.

До того ж, у цій категорії **серед тих, чиє житло було знищено** (30 із зазначених вище 199 респондентів):

- 15 респондентів зазначили, що отримали рішення комісії у строк, що перевищував 60 днів (кілька осіб уточнювали про більш ніж півроку);
- 7 респондентів — до 60 днів;
- 8 респондентів — до 30 днів.

Серед тих, хто має пошкоджене житло (169 з 199 респондентів):

- 34 % (57 респондентів) зазначили, що до прийняття комісією рішення минуло до 30 днів;

- 32 % — зазначили, що минуло до 60 днів;
- 22 % респондентів називають терміни в понад 60 днів.

За інформацією від членів комісій з розгляду питань щодо надання компенсації, основними причинами затримок є:

- неповний пакет документів або помилки, допущені заявниками;
- технічні збої в роботі реєстрів;
- нерегулярність засідань виконавчих органів місцевого самоврядування;
- відсутність доступу до житла для проведення обстеження, огляду;
- складнощі, пов'язані з отриманням згоди співвласника на одержання компенсації;
- складність визначення причин пошкодження житла, що сталося в період тимчасової окупації території.

Ще одним проблемним питанням, на яке звертають увагу як заявники, так і члени комісій, є обмеженість переліку ремонтних робіт, які необхідно виконати для відновлення експлуатаційної придатності об'єкта, що наводиться в чек-листі, який наразі не охоплює деякі важливі для відновлення види робіт, що унеможлиблює повноцінне відновлення житла.

Інші системні виклики, відзначені під час глибинних інтерв'ю з членами комісій з розгляду питань щодо надання компенсації, включають, зокрема:

- відсутність доступу до даних щодо надання допомоги постраждалому населенню для проведення ремонтів від благодійних фондів та міжнародних організацій, що ускладнює перевірку можливого дублювання джерел фінансування;
- дефіцит технічних спеціалістів у складі комісій, що знижує якість оцінювання пошкоджень і потребує залучення сторонніх експертів.

2.2.4. Питання, пов'язані з отриманням компенсації

Після затвердження рішення комісії про надання компенсації розпочинається етап її фактичного отримання. Нормативне регулювання цього етапу визначає порядок, умови та черговість отримання компенсації, а також процедурні дії, які мають бути виконані як отримувачем, так і відповідними суб'єктами, залученими до реалізації механізму компенсації.

Нижче ми детально проаналізуємо порядок отримання компенсації шляхом надання грошових коштів (як у випадку знищеного, так і пошкодженого житла) та фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування / фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки в праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката.

Порядок отримання компенсації шляхом надання заявнику грошових коштів

Грошова форма надання компенсації передбачена в ситуаціях, коли йдеться про (i) пошкодження об'єкта нерухомого майна або (ii) знищення будинку садибного типу, садового або дачного будинку, об'єктів будівництва (будинку садибного типу, садових та дачних будинків), хоча у випадку знищення цих об'єктів заявник має право обрати отримання компенсації в інший спосіб, зокрема з використанням житлового сертифіката. Загальний принцип виплати коштів компенсації у зазначених випадках видається уніфікованим, але умови, строки та процедурні дії відрізняються залежно від цільового призначення компенсації.

Кошти наданої в такий спосіб компенсації можуть бути використані для придбання необхідної будівельної продукції, а також оплати ремонтних / будівельних робіт та послуг.

Особливістю процедури отримання компенсації в грошовій формі є те, що виплата таких коштів можлива виключно через банківський рахунок зі спеціальним (обмеженим) режимом використання (далі — **спеціальний рахунок**), крім випадків, коли компенсація надається за вже виконаний ремонт, можливість чого на сьогодні залишається нереалізованою. Такий рахунок отримувач компенсації відкриває на етапі подання заяви в одному з банків, які мають укладений договір про інформаційну взаємодію з Мінцифри. Для кожного об'єкта відкривається лише один спеціальний рахунок.

Функціонування такого рахунка підпорядковане низці обмежень, встановлених для запобігання нецільовому використанню державних коштів. Наприклад, законодавство забороняє зняття готівки, а також перерахування коштів із цього рахунка на будь-які інші рахунки, окрім рахунків суб'єктів господарювання, залучених до реалізації механізму надання компенсації, відомості про яких включено до відповідних переліків, сформованих та оприлюднених у встановленому порядку.

Крім того, нормативне регулювання також передбачає специфіку функціонування такого рахунка в частині його закриття. Зокрема, спеціальний рахунок підлягає закриттю банком (без участі отримувача компенсації) після закінчення встановленого строку використання компенсаційних коштів або через 12 місяців із дати його відкриття, якщо кошти так і не були зараховані. Такий підхід надає можливість автоматизувати завершення фінансового супроводу компенсації, не вимагаючи від отримувача додаткових дій.

Виплата коштів компенсації

Відповідно до чинного нормативного регулювання, грошова компенсація може надаватися шляхом одноразового або поетапного зарахування коштів на спеціальний рахунок. Одноразова виплата передбачена для проведення ремонту пошкодженого об'єкта житлової нерухомості, якщо сума компенсації не перевищує 200 тис. грн (ремонт категорії А). У такому разі вся сума компенсації перераховується на спеціальний рахунок заявника після затвердження уповноваженим органом відповідного рішення комісії про надання компенсації.

Водночас, для проведення ремонту категорії Б, коли сума компенсації становить:

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

а також для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку діє поетапна модель фінансування. Вона передбачає розподіл суми компенсації на два транші з обов'язковим проміжним етапом верифікації цільового використання першої частини коштів. Зокрема:

- у разі надання компенсації для проведення ремонту категорії Б на пошкодженому об'єкті: 70 % суми компенсації виплачуються після затвердження рішення комісії про надання компенсації уповноваженим органом, решта 30 % — після

проведення комісією проміжної верифікації цільового використання першого платежу компенсації;

- у разі фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку: 50 % суми компенсації перераховується після затвердження рішення про надання компенсації уповноваженим органом, решта суми — після подання отримувачем компенсації повідомлення про проведення проміжного етапу будівництва та складення комісією акта проміжної верифікації за результатами проміжної верифікації.

Залишок суми між етапами виплат зберігається на небюджетному рахунку Міністерства, що дає змогу забезпечити фінансову безперервність процесу ремонтно-будівельних робіт. Таким чином, поетапна модель фінансування із резервуванням залишку коштів компенсації на небюджетному рахунку поєднує принцип контролюваності цільового використання коштів з гарантуванням фінансової стабільності процесу відновлення. Водночас вона передбачає додаткові процедурні дії, що потенційно можуть ускладнити дотримання отримувачем компенсації строків, встановлених для її використання.

Умови надання компенсації

Після ухвалення рішення комісією та його затвердження уповноваженим органом отримувачу компенсації не потрібно здійснювати додаткових дій для отримання коштів компенсації за пошкоджений об'єкт. Виплата відбувається автоматично — компенсаційні кошти зараховуються на спеціальний рахунок, відкритий у банківській установі, без потреби в повторному зверненні або поданні додаткових документів.

Натомість для отримання компенсації у формі фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку, чинне нормативне регулювання передбачає обов'язковість виконання отримувачем низки попередніх дій. Відповідно до пункту 26 Порядку надання компенсації за знищені об'єкти, до моменту зарахування коштів отримувач компенсації має:

- провести державну реєстрацію припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна в ДРРП;
- подати повідомлення про початок виконання будівельних робіт або отримати дозвіл на виконання будівельних робіт;
- сформулювати та подати запит на виплату компенсації у передбаченому порядку⁷⁸.

Лише за умови належного виконання зазначених дій здійснюється перерахування першої частини компенсаційних коштів на спеціальний рахунок отримувача.

Для отримання другого траншу компенсації, як у випадку фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку, так і для проведення ремонту категорії Б на пошкодженному об'єкті, обов'язковим є проходження процедури проміжної верифікації. Вона передбачає перевірку цільового використання коштів, отриманих першим платежем.

Крім того, в разі фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку додатковою вимогою, зокрема, є:

⁷⁸ Компенсації за знищене житло: перші виплати для відбудови на власній земельній ділянці // Офіційний вебсайт Міністерства розвитку громад та територій України. Опубліковано: 31.03.2025. URL: <https://mindev.gov.ua/news/kompensatsii-za-znyshchene-zhytlo-pershi-vyplaty-dlia-vidbudovy-na-vlasnii-zemelnii-diliansi>

- підготовка проєктної та кошторисної документації відповідно до вимог законодавства у сфері містобудування. Зазначена документація має бути завантажена до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва;
- подання повідомлення про зміну даних у повідомленні про початок будівельних робіт⁷⁹.

Строки отримання компенсації у формі грошових коштів

Варто зауважити, що на законодавчому рівні не встановлено чітко визначеного строку, протягом якого має бути здійснено виплату компенсаційних коштів після затвердження уповноваженим органом відповідного рішення. Нормативне регулювання обмежується загальними положеннями, згідно з якими компенсація надається після затвердження рішення комісії уповноваженим органом і залежить від наявного обсягу коштів на небюджетному рахунку Мінрозвитку та встановленої черговості.

Черговість виплат формується автоматизовано програмними засобами РПЗМ з урахуванням пріоритетного права окремих категорій заявників, визначених нормативно-правовими актами.

Таким чином, навіть після ухвалення рішення про надання компенсації, швидкість виплати безпосередньо залежить від наявності відповідного фінансового ресурсу та пріоритетного права отримувача на її отримання.

Порядок отримання компенсації шляхом надання фінансування з використанням житлового сертифіката

Процедура отримання компенсації в такий спосіб регулюється положеннями Закону України № 2923-IX та постанови № 600. Зазначені акти встановлюють порядок видачі житлового сертифіката, строк його дії, процедуру подання звернень про фінансування придбання житла, черговість їх розгляду та механізм резервування коштів.

Компенсація за знищену квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, складову частину об'єкта будівництва (квартиру, інше житлове приміщення в будівлі), що після прийняття в експлуатацію є самостійним об'єктом нерухомого майна, може надаватися виключно із використанням житлового сертифіката.

На відміну від грошової форми компенсації, що передбачає безпосереднє перерахування коштів на спеціальний рахунок отримувача з правом самостійного розпорядження коштами в межах встановлених обмежень, житловий сертифікат не передбачає фактичного отримання грошових коштів самим отримувачем компенсації. Натомість отримувачу компенсації надається електронний документ, що підтверджує гарантії держави щодо забезпечення фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки в праві власності на таке майно в обсязі, що дорівнює грошовій сумі, зазначеній у такому документі. Фактична виплата компенсаційних коштів за цих обставин здійснюється не на користь отримувача компенсації, а на користь продавця об'єкта житлової нерухомості або суб'єкта, який здійснює будівництво. Таким чином, сутність цього аспекта

79 Відбудова знищеного житла на власній земельній ділянці: розпочато 2 етап виплат // Офіційний вебсайт Міністерства розвитку громад та територій України. Опубліковано: 27.05.2025. URL: <https://mindev.gov.ua/news/vidbudova-znyshchenoho-zhytla-na-vlasnii-zemelnoi-diljantsi-rozpochato-2-etap-vyplat>

компенсаційного механізму полягає в наданні державних гарантій стосовно фінансування придбання житла, а не самих грошових коштів отримувачу компенсації.

Порядок формування та надання житлового сертифіката

Після ухвалення комісією рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна у формі фінансування з використанням житлового сертифіката та його затвердження уповноваженим органом, відповідний сертифікат формується в електронному вигляді з використанням РПЗМ та надсилається заявнику засобами Порталу Дія або на адресу електронної пошти. У разі подання заяви про надання компенсації в паперовій формі — за відсутності електронної адреси — сертифікат надсилається поштою. Крім того, передбачено можливість отримання паперової копії житлового сертифіката шляхом звернення до ЦНАПу, органу соціального захисту населення або нотаріуса (але станом липень 2025 року органи соціального захисту населення не надають таку послугу).

Варто зазначити, що житловий сертифікат формується на ім'я кожного співвласника знищеного об'єкта, право власності якого зареєстроване в ДРРП. Цим забезпечується юридична відповідність між складом співвласників знищеного об'єкта та особами, які набувають право власності на нове житло, придбане за житловим сертифікатом.

Водночас поза межами цього механізму правового захисту залишаються особи, право власності яких не зареєстроване у ДРРП (так звані «нетитульні власники»). Це насамперед стосується випадків спільної сумісної власності, зокрема на придбану в шлюбі нерухомість. Відсутність належного правового механізму для таких випадків створює ризики обмеження доступу окремих співвласників до компенсації та порушення їхніх майнових прав.

Окремо варто звернути увагу на те, що законодавство встановлює перелік відомостей, які мають бути зазначені в житловому сертифікаті. Водночас на нормативному рівні не врегульовано адміністративної процедури виправлення можливих помилок у таких даних. На практиці це суттєво ускладнює подальшу реалізацію житлового сертифікату та може призвести до затримок у доступі до компенсації.

Звернення за фінансуванням

Отримавши житловий сертифікат, заявник має право протягом п'яти років із дати його видачі подати звернення до виконавця програми (АТ «Укрпошта») для фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості. Звернення може бути подано одним з передбачених способів за вибором заявника: через нотаріуса, ЦНАП, органи соціального захисту населення (що поки не реалізується), засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка «Дія». У зверненні обов'язково зазначаються:

- відомості щодо житлового сертифіката / сертифікатів (номер та дата, сума компенсації);
- інформація щодо засобів зв'язку з отримувачем компенсації (номер телефону, поштова адреса, електронна адреса);
- відомості про отримувача компенсації, який подає звернення: прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності), РНОКПП (крім фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття РНОКПП, повідомили про це відповідному контролюючому органу та мають відмітку в паспорті громадянина України), унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності).

Виконавець програми розглядає такі звернення один раз на п'ять днів у порядку черговості, сформованої автоматично, з урахуванням пріоритетного права, визначеного Законом України № 2923-IX.

На практиці процес розгляду звернення про фінансування може бути призупинений у разі відсутності коштів на рахунку виконавця програми. Він поновлюється лише після їх надходження. Це створює часову невизначеність для отримувача компенсації та ризик втрати можливості придбати обране житло.

Усі рішення, включно з погодженням, відмовою чи зупиненням, формуються автоматично через РПЗМ. Водночас на нормативному рівні немає чітко визначеної процедури та строків повідомлення отримувача компенсації про прийняте рішення щодо підтвердження фінансування. Ця прогалина набуває особливої значущості, коли звернення було подано в паперовій формі — через ЦНАП або нотаріуса — і відповідно інформація про ухвалене рішення не з'являється автоматично в мобільному додатку «Дія» чи особистому кабінеті на Порталі Дія. За таких умов правова невизначеність щодо строків інформування отримувача компенсації може створювати ризики пропущення строку реалізації заброньованих коштів, оскільки 30-денний відлік для їх використання розпочинається з моменту прийняття рішення, а не з моменту фактичного отримання відповідного повідомлення.

У разі підтвердження можливості фінансування кошти бронюються на строк до 30 днів. Якщо протягом цього періоду отримувач не здійснив подальших дій, а саме не придбав житло, звернення вважається відкликаним. Таке автоматичне відкликання без механізму нагадування або продовження цього строку не враховує особливостей вразливих категорій населення, таких як особи старшого віку або маломобільні люди, які можуть не встигнути реалізувати житловий сертифікат у встановлений строк. Це може бути пов'язано як із несвоєчасним отриманням повідомлення про погодження фінансування, так і з браком навичок користування електронною поштою або цифровими сервісами.

Тож, за результатами розгляду різних способів надання компенсації можна дійти висновку, що, попри відмінності в процедурах, в обох випадках існує залежність від наявності фінансових ресурсів та черговості, визначеної автоматизованими засобами РПЗМ. Водночас отримання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна вимагає меншої залученості заявника, тоді як у разі знищеного нерухомого майна (незалежно від обраної форми компенсації) процедура отримання компенсації є складнішою та вимагає додаткових дій.

2.2.5. Використання наданої компенсації

Використання компенсації є завершальним етапом реалізації компенсаційного механізму та має ключове значення для досягнення його основної мети — відновлення належних житлових умов постраждалих осіб. Незалежно від способу надання компенсації її використання передбачає цільове призначення, встановлені строки реалізації, обов'язкові процедури контролю і верифікації. Водночас процедурні аспекти реалізації компенсації у формі грошових коштів та фінансування із використанням житлового сертифіката мають суттєві відмінності. У зв'язку із цим подальший аналіз здійснюється окремо за кожним способом надання компенсації. При цьому зазначимо, що в межах цього розділу не роз-

глядається компенсація за вже виконаний ремонт, надання якої не реалізується станом на липень 2025 року.

Порядок використання компенсації у формі грошових коштів

Компенсація у формі грошових коштів, як за пошкоджені, так і за знищені об'єкти нерухомого майна, має бути спрямована виключно на забезпечення проведення ремонтних робіт (у разі пошкодження житла) або нового будівництва (у разі знищення житла). Умовами надання компенсаційних коштів встановлено, що грошові кошти можуть бути використані на:

- придбання будівельної продукції;
- оплату робіт та послуг з поточного чи капітального ремонту (у разі пошкодження житла) або виконання будівельних робіт (у разі знищення житла).

Водночас законодавство передбачає низку обмежень щодо виконавців робіт та послуг і товарів, які можуть бути придбані за компенсаційні кошти. Зокрема, допускається придбання лише тієї будівельної продукції, що включена до затвердженого на нормативному рівні переліку груп товарів. Так само виконання робіт і надання послуг з ремонту або будівництва можливе виключно суб'єктами господарювання, які включені до відповідного переліку виконавців. Інформація про суб'єктів господарювання, залучених до реалізації компенсаційного механізму, оприлюднюється на Порталі Дія у вигляді відкритого переліку. Такі обмеження, з одного боку, покликані забезпечити прозорість використання компенсаційних коштів і запобігти їх нецільовому витрачанню. З іншого боку, на практиці вони можуть обмежувати вибір отримувача компенсації, ускладнювати доступ до необхідних товарів і послуг у конкретній місцевості, а також створювати ризик завищення цін в умовах підвищеного попиту.

Крім визначених обмежень щодо напрямів використання компенсації, законодавство також встановлює чітко визначені строки, у межах яких отримувач повинен використати надані кошти. Йдеться як про загальні часові межі реалізації компенсації, так і про строки, передбачені для використання першого платежу в разі виплати компенсації частинами. Зокрема:

- для проведення ремонту категорії А — компенсаційні кошти мають бути використані протягом 12 місяців із дня отримання компенсації;
- для проведення ремонту категорії Б — загальний строк використання коштів становить 18 місяців з дня їх отримання, однак перший платіж має бути використаний протягом 12 місяців із дати зарахування компенсації на спеціальний рахунок;
- для будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку — загальний строк становить 36 місяців з дня зарахування першого платежу компенсації, при цьому кошти, отримані першим траншем, мають бути використані не пізніше 18 місяців із дати зарахування компенсації на спеціальний рахунок отримувача компенсації.

Зі спливом встановленого строку використання компенсації банк автоматично закриває спеціальний рахунок отримувача без його участі, а невикористані кошти повертаються на рахунок, з якого вони були перераховані. Це відбувається незалежно від причин, які призвели до невикористання коштів.

Варто зазначити, що чинне нормативне регулювання не містить механізму зупинення перебігу строків використання компенсації, навіть коли об'єктивні обставини унеможливають виконання робіт чи придбання будівельної продукції. Водночас Порядок надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів передбачає можливість повернення невикористаних у встановлений законодавством строк коштів компенсації з наступним повторним зверненням за компенсацією (або її залишком) за наявності таких об'єктивних обставин:

- проходження військової служби в Збройних Силах, інших військових формуваннях, які створені відповідно до законів, правоохоронних органах спеціального призначення;
- негативної безпекової ситуації (загроза життю та здоров'ю людей, зумовлена воєнними (бойовими) діями), що визначена на підставі наказу Головнокомандувача Збройних Сил про визначення районів ведення воєнних (бойових) дій та письмово у довільній формі підтверджена уповноваженим органом.

Крім цього, отримувач компенсації може повернути кошти або залишок коштів компенсації за пошкоджений об'єкт з причини неможливості проведення ремонту у зв'язку із включенням населеного пункту, на території якого розташований пошкоджений об'єкт нерухомого майна, до територій активних бойових дій, територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територій України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінрозвитку, для яких не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації.

Попри те, що в обох зазначених випадках заявник може пізніше повторно звернутися за компенсацією, законодавство не передбачає спрощеного порядку подання заяви у разі такого повторного звернення, що створює додаткове навантаження як для заявника, так і для комісій, що розглядають відповідні заяви.

Серед іншого, механізм повторного звернення передбачає повне проходження процедури отримання компенсації заново, включно з поданням всього пакета документів, зокрема тих, що є найбільш обтяжливими для заявника, як-от згода співвласників або кредитора, а також розгляд заяви комісією в загальному порядку. Тож, доцільним видається створення та впровадження окремої спрощеної процедури повторного звернення. Такий підхід сприяв би зниженню адміністративного навантаження, уникненню дублювання вже поданих документів та підвищенню ефективності реалізації механізму надання компенсації.

При цьому можливість повторного звернення прямо передбачена виключно у разі компенсації для проведення ремонту пошкодженого житла. У випадку невикористання коштів у встановлений строк для будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку механізм повторного звернення нормативно не визначений, що створює ризик втрати компенсації через обставини, які могли бути незалежними від отримувача.

У цьому контексті варто зазначити, що в ході опитування було виявлено, що респонденти, які отримали компенсацію у формі грошових коштів і використали її, подекуди зустрічалися з наступними складнощами, зокрема:

- складнощі з пошуком підрядника;
- завищені ціни від підрядників, які працювали в рамках програми «Відновлення»;
- труднощі зі звітуванням;
- відсутність чіткого розуміння, як саме і де витратити надані кошти компенсації.

Крім цього, респонденти - власники пошкодженого житла, які отримали та повністю використали суму наданої компенсації, здебільшого відзначили недостатність отриманої компенсації:

- 46 % з них довелося дофінансовувати ремонт, що здійснювалося переважно власним коштом, але декілька респондентів додатково відзначили допомогу від друзів/родичів, міжнародних, громадських та благодійних організацій, органів місцевого самоврядування;
- 43 % повідомили, що суми компенсації було достатньо для повного відновлення житла;
- ще 11 % були змушені призупинити або не завершити ремонтні роботи через нестачу коштів.

Основною причиною того, що компенсації не вистачило, респонденти називали те, що сума не враховує актуальні ціни на будівельні матеріали та вартість робіт, які зростають через економічну ситуацію в країні.

Звітність і верифікація

З огляду на цільове призначення компенсації, на нормативному рівні передбачено процедури звітності та верифікації, покликані забезпечити контроль за ефективним і належним використанням компенсаційних коштів.

Подання звітності отримувачем компенсації є обов'язковим етапом використання компенсаційних коштів і полягає в наданні підтвердження виконання ремонтних, будівельних робіт та використання коштів відповідно до їх цільового призначення. Зі змісту чинного нормативного регулювання, можна виокремити **проміжну** та **фінальну** звітність.

Проміжна звітність встановлена для випадків, коли компенсація надається частинами. У випадку надання компенсації для проведення ремонту категорії Б, вона передбачає подання повідомлення про завершення проміжного етапу ремонтних робіт. До повідомлення обов'язково додається фотофіксація проведених ремонтних робіт та придбаної будівельної продукції, що були здійснені за рахунок першого траншу компенсації. Строк подання такого повідомлення — 15 робочих днів після придбання будівельної продукції та оплати ремонтних робіт за рахунок першого платежу компенсації.

У разі звітування за використані кошти першого платежу компенсації для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку проміжна звітність включає подання двох повідомлень — про проведення проміжного етапу будівництва та про можливість здійснення проміжної верифікації цільового використання компенсаційних коштів.

Варто зазначити, що постанова № 600 не встановлює вимоги до переліку підтвердних документів, які додаються до зазначених повідомлень. Водночас на практиці, відповідно до електронної форми повідомлення, що формується засобами Порталу Дія, зокрема його мобільним додатком, передбачається подання фотофіксації, копій чеків на придбання бу-

дівельної продукції або, за наявності, виписки банку зі спеціального рахунка, а також копій актів виконаних робіт або наданих послуг, пов'язаних зі створенням об'єкта будівництва (у разі залучення підрядних організацій).

При цьому, нормативне регулювання не встановлює чіткого строку для подання таких повідомлень, однак передбачає, що вони мають подаватися після придбання будівельної продукції та/або оплати будівельних робіт і послуг на суму не менше ніж 90 % першого платежу. Невизначеність у строках подання звітності може зумовлювати зволікання з боку отримувачів компенсації, що підвищує ймовірність недотримання передбачених строків використання коштів.

Фінальна звітність виконує функцію підтвердження фактичного використання компенсаційних коштів та фіксує завершення відповідних ремонтних або будівельних робіт. Вона передбачає подання отримувачем повідомлення про завершення ремонтних робіт (у разі проведення ремонту) або завершення будівництва (у разі будівництва будинку). Повідомлення про завершення ремонтних робіт має бути подане протягом 15 робочих днів, але не пізніше 12 місяців (у разі проведення ремонту категорії А) або 18 місяців (у разі проведення ремонту категорії Б) із дня зарахування коштів. У разі будівництва індивідуального будинку повідомлення про його завершення подається протягом 30 робочих днів після завершення робіт, але не пізніше 18 місяців з дати зарахування другого траншу компенсації.

Подання повідомлення про завершення відповідних ремонтних або будівельних робіт передбачено одним із способів:

- засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка «Дія», з урахуванням його технічних можливостей;
- в паперовій формі через адміністратора ЦНАПу, посадову особу органу соціального захисту населення (наразі не реалізується) або нотаріуса.

Наступним елементом контролю за використанням компенсаційних коштів є **процедура верифікації**, яка доповнює звітність та передбачає проведення оцінки фактичного стану виконання зобов'язань отримувачем компенсації.

Процедура верифікації здійснюється комісією з розгляду питань щодо надання компенсації та включає комплекс дій, спрямованих на встановлення факту використання компенсаційних коштів відповідно до їх цільового призначення. Законодавством передбачено два види верифікації — **проміжну** та **кінцеву**.

- **Проміжна верифікація** проводиться для перевірки цільового використання коштів першого траншу компенсації, що є актуальним у разі ремонту житла категорії Б або будівництва індивідуального будинку.
- **Кінцева верифікація** полягає в перевірці відповідності фактично проведених робіт та/або придбаної будівельної продукції за кожним видом ремонтних робіт, визначених у чек-листі (у разі проведення ремонту пошкодженого житла) або фіксації факту завершення будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку за рахунок коштів компенсації (у разі будівництва індивідуального будинку).

За загальним правилом, кінцева верифікація проводиться не щодо всіх повідомлень, а вибірково, зокрема:

- для ремонту категорії А — перевірі підлягає не менш як 5 % від загальної кількості повідомлень, поданих упродовж місяця;
- для ремонту категорії Б, а також у разі будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку — не менш як 10 %.

Вибір повідомлень для верифікації здійснюється автоматично на основі даних РПЗМ.

Водночас, якщо отримувач не подав у встановлений строк повідомлення про завершення ремонтних або будівельних робіт, законодавство передбачає обов'язок комісії здійснити кінцеву верифікацію. На практиці ця нормативна вимога має істотне значення, адже зволікання з боку отримувача компенсації, зумовлене, зокрема, недостатньою обізнаністю або нерозумінням вимог до звітності, призводить до суттєвого збільшення кількості перевірок:

«На сьогодні в нас вже більше двох тисяч таких фінальних верифікацій, які потрібно перевірити та підтвердити», — зазначив член комісії з розгляду питань щодо надання компенсації в Харківській області під час проведення глибинного інтерв'ю.

Така ситуація своєю чергою створює надмірне навантаження на комісії та ускладнює оперативність розгляду нових заяв.

Проведення верифікації передбачає виїзд комісії на об'єкт, його безпосередній огляд, фотофіксацію та порівняння фактично проведених робіт і придбаної будівельної продукції з переліком, зазначеним у чек-листі (у разі проведення ремонту), або з кошторисною документацією (у разі будівництва індивідуального будинку).

Якщо за результатами перевірки комісія встановлює, що компенсаційні кошти були використані не за цільовим призначенням, це тягне за собою обов'язок їх повернення. Варто зауважити, що Порядок надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів було доповнено цією нормою лише в липні 2025 року. До цього наслідки такого нецільового використання не були визначені, унаслідок чого, за словами членів комісій, мали місце випадки нецільового використання компенсації. Для багатьох постраждалих осіб повернення коштів є непідйомним фінансовим зобов'язанням, з огляду на їхнє вразливе становище внаслідок пошкодження житла. Щоб мінімізувати такі ризики, важливим є своєчасне інформування отримувачів компенсації про вимоги до використання коштів, а також забезпечення належного супроводу на етапі реалізації компенсації.

Аналогічні положення містяться також у постанові № 600 для повністю знищених об'єктів. Відповідні норми передбачають, що в разі виявлення комісією факту нецільового використання грошових коштів компенсації отримувач несе відповідальність за нецільове використання та має повернути їх у повному обсязі. Так само, з метою запобігання ситуаціям, коли нецільове використання коштів компенсації або їх частини є результатом помилки або незнання встановлених правил, що тягне значні негативні наслідки для отримувача компенсації, доцільною вважається додаткова роз'яснювальна робота з цього приводу.

Порядок використання житлового сертифіката

Використання компенсації у формі житлового сертифіката має низку нормативних та процедурних особливостей, які суттєво відрізняють цей інструмент від механізму використання наданих в порядку компенсації грошових коштів.

Реалізація житлового сертифіката включає низку послідовних дій, що здійснюються отримувачем компенсації. Насамперед отримувач самостійно обирає об'єкт житлової

нерухомості, який планує придбати із використанням сертифіката. Це може бути як об'єкт житлової нерухомості, прийнятий в експлуатацію, так і об'єкт, що перебуває на етапі будівництва, а також земельна ділянка, на якій розташований такий об'єкт, або частка в праві власності на таке майно. Вартість, умови придбання такого житла узгоджуються безпосередньо між власником або замовником будівництва та отримувачем компенсації. Водночас законодавство встановлює територіальні обмеження щодо розташування житла, яке може бути придбане з використанням житлового сертифіката, що були докладніше описані в підрозділі 1.3.1.

Наступним обов'язковим кроком є припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна, за знищення якого надається компенсація, що є передумовою для реалізації житлового сертифіката. На практиці реалізація цього етапу може ускладнюватися, зокрема, коли знищений об'єкт перебував у спільній сумісній власності. Згідно з пунктом 75 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень⁸⁰, якщо майно відповідно до закону належить подружжю (колишньому подружжю) на праві спільної сумісної власності, заява про припинення права повинна бути підписана кожним із подружжя (колишнього подружжя) — незалежно від того, чи зареєстроване право лише на одного з них, чи ні.

У цьому питанні механізм надання компенсації має певну неузгодженість в регулюванні участі співвласників, не зазначених у ДРРП. З одного боку, ці особи не визнаються суб'єктами отримання компенсації, тобто не враховуються під час визначення права на компенсацію чи ухвалення рішення про її надання. З іншого боку, їхня згода є обов'язковою умовою для припинення права власності на знищене майно, що є передумовою для реалізації житлового сертифіката особою, яка отримала компенсацію. Таким чином, реалізація компенсації стає залежною від волі осіб, які формально не є учасниками процедури.

На практиці така ситуація створює високий ризик унеможливлення реалізації права на отримання компенсації, особливо в умовах збройної агресії та триваючого воєнного стану, зокрема у разі втрати зв'язку між співвласниками, їх перебування за кордоном або на тимчасово окупованих територіях, зникнення безвісти або перебування в полоні тощо. Зважаючи на наведене, чинний порядок припинення права власності на знищене внаслідок збройної агресії Російської Федерації майно в контексті реалізації житлового сертифіката потребує додаткового нормативного врегулювання або запровадження спеціальних процедурних механізмів, які б надали можливість усунути залежність реалізації житлового сертифіката від наявності згоди на припинення права власності співвласника, не залученого до компенсаційної процедури.

Після виконання зазначених вище умов отримувач компенсації укладає договір купівлі-продажу об'єкта житлової нерухомості, який підлягає нотаріальному посвідченню. Такий договір — поряд із фактом державної реєстрації набутого права власності у ДРРП — є підставою для перерахування уповноваженим виконавцем програми компенсаційних коштів продавцю відповідного майна.

80 Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

У процесі посвідчення договору нотаріус виконує низку функцій, передбачених Порядком надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, зокрема:

- перевіряє відповідність об'єкта житлової нерухомості, що набувається, та продавця такого об'єкта встановленим вимогам;
- перевіряє факт припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна;
- забезпечує внесення відомостей про укладений договір купівлі-продажу до РПЗМ у момент вчинення нотаріальної дії.

Отже, нотаріус не лише посвідчує правочин, але і здійснює контроль за дотриманням ключових вимог, пов'язаних із реалізацією житлового сертифіката.

Водночас особливої уваги потребує той факт, що відповідно до чинного нормативного регулювання витрати, пов'язані з проведенням оцінки нерухомого майна, вчиненням нотаріальних дій, сплатою адміністративного збору за проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, інші обов'язкові податки, збори та платежі, не покриваються коштом компенсації. Це означає, що фінансове навантаження, пов'язане з реалізацією житлового сертифіката, частково покладається на самого отримувача компенсації. Для соціально вразливих категорій отримувачів компенсації, які не мають стабільного доходу або можливості самостійно профінансувати відповідні супровідні витрати, це може створювати додатковий бар'єр в реалізації наданого їм права на компенсацію. У зв'язку із цим доцільним є розгляд можливості часткової або повної компенсації зазначених витрат для таких категорій населення. Створення окремої цільової програми або внесення змін до чинного механізму компенсації в цій частині надало б можливість забезпечити рівний доступ до реалізації житлового сертифіката.

Окремим елементом механізму реалізації житлового сертифіката є встановлення обмежень щодо подальшого розпорядження об'єктом, який було придбано з використанням житлового сертифіката. Відповідно до чинного нормативного регулювання, отримувач компенсації позбавлений права відчужувати об'єкт житлової нерухомості, земельну ділянку, на якій він розташований, або частку в праві власності на таке майно, якщо вони були придбані з використанням житлового сертифіката, протягом п'яти років з моменту набуття права власності. Таке обмеження реєструється нотаріусом як обтяження в ДРРП.

При цьому, у контексті реалізації житлового сертифіката визначальне значення мають не лише змістовні вимоги до процедури придбання житла, але і строки, у межах яких отримувач компенсації має здійснити відповідні дії. Відповідно до положень Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна строк використання коштів, заброньованих за житловим сертифікатом, становить 30 календарних днів із дня прийняття рішення про підтвердження фінансування. Протягом цього строку отримувач компенсації має укласти договір купівлі-продажу об'єкта житлової нерухомості, а також здійснити державну реєстрацію набутого права власності в ДРРП. У разі невчинення зазначених дій, звернення про фінансування придбання житла вважається відкликаним.

Ймовірно, для частини отримувачів зазначений строк може бути достатнім особливо за умови попереднього обрання житла, яке отримувач компенсації має намір придбати з використанням житлового сертифіката, належної обізнаності щодо процедури укладання

договору купівлі-продажу нерухомості. Водночас певні категорії отримувачів, зокрема особи похилого віку або особи з інвалідністю, можуть потребувати додаткового часу для організації процесу реалізації житлового сертифіката з огляду на недостатню обізнаність, обмежені ресурси або потребу в супроводі. Крім того, є ймовірність затримок, пов'язаних із зовнішніми чинниками, як-от відсутність на ринку житлової нерухомості об'єкта, вартість якого відповідала б розміру суми, зазначеної в житловому сертифікаті, затримка в отриманні повідомлення про підтвердження фінансування тощо.

Відтак існує ризик, що частина отримувачів не зможе дотриматися визначеного строку, що своєю чергою тягне за собою припинення резервування коштів, необхідність повторного звернення щодо фінансування придбання житла та повторне очікування фінансування, що істотно ускладнює доступ до реалізації компенсації.

Запровадження механізмів продовження строку в обґрунтованих випадках або збільшення строку використання заброньованих коштів могло б зменшити ймовірність таких негативних наслідків.

СИСТЕМНІ ВИКЛИКИ

Серед системних викликів, що ускладнюють реалізацію етапу використання компенсації, можна відзначити такі:

1. Неможливість припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна в разі наявності зареєстрованих обтяжень речових прав на таке майно.

Однією з передумов реалізації компенсації, що надається шляхом фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування / фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки в праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката, є припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна. Втім, на практиці продовжують існувати перешкоди в реалізації такої вимоги, що можуть унеможливити подальше використання отриманого житлового сертифіката.

Ключовою проблемою є наявність зареєстрованих обтяжень речових прав на знищений об'єкт нерухомого майна, що, відповідно до частини четвертої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», є підставою для відмови в державній реєстрації припинення права власності. Таким чином, за наявності обтяжень речових прав на нерухоме майно державний реєстратор не має правових підстав для проведення державної реєстрації припинення права власності навіть у разі знищення об'єкта нерухомого майна внаслідок збройної агресії⁸¹.

Одним із прикладів таких обтяжень речових прав на нерухоме майно є накладення нотаріусом заборони відчуження на майно, що входить до складу спадщини, якщо особу оголошено померлою за рішенням суду. Таке обтяження прямо передбачено законодавством і не залежить від волевиявлення власника або спадкоємців. В умовах війни кількість випадків оголошення особи померлою

81 Лист Міністерства юстиції України одо надання роз'яснення законодавства з деяких питань припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва у зв'язку з його знищенням за наявності зареєстрованих обтяжень на таке майно від 04.06.2024 № 82378/93935-9-24/8.4.4 // Офіційний вебсайт Міністерства юстиції України. URL: <https://minjust.gov.ua/files/general/2024/06/06/20240606171918-50.pdf>

значно зросла, що посилює актуальність цієї проблеми. У результаті спадкоємці знищеного житла, навіть за наявності законного права на компенсацію, не можуть припинити право власності через наявне обтяження, а отже не можуть і використати компенсацію, надану у формі житлового сертифіката.

Аналогічна проблема виникає також в разі знищення житла, яке було придбано з використанням житлового сертифіката. У таких ситуаціях нерухомість, придбана за кошти компенсації, обтяжується заборороною на відчуження протягом п'яти років. Внаслідок цього власники або їхні спадкоємці не можуть повторно скористатися механізмом надання компенсації (з огляду на неможливість зареєструвати припинення права власності на знищений об'єкт через накладене обтяження), навіть якщо таке житло було зруйноване через збройну агресію. Це створює значний правовий бар'єр для власників (спадкоємців) знищеного житла, які, відповідно до вимог чинного законодавства, не можуть завершити процедуру отримання компенсації.

2. Відсутність процедури реалізації житлового сертифіката спадкоємцем у разі смерті його власника

Аналіз зібраних під час дослідження даних також свідчить про те, що чинне нормативне регулювання не містить процедури реалізації житлового сертифіката спадкоємцем у разі смерті його власника. При цьому Закон України №2923-IX прямо встановлює, що житловий сертифікат може бути використаний виключно його власником або спадкоємцем та не може бути відчужений третім особам. Однак на практиці, як зазначили члени комісій з розгляду питань щодо надання компенсації, у разі смерті особи, яка отримала житловий сертифікат, спадкоємець змушений повторно подавати заяву про надання компенсації в загальному порядку (що, однак, виявиться неможливим, якщо після отримання житлового сертифікату спадкодавець встиг зареєструвати припинення права власності в ДРРП у зв'язку зі знищенням об'єкта, тобто юридично відповідного майна вже не існує).

При цьому комісія скасовує попереднє рішення, що стосувалося спадкодавця, та лише потім розглядає нову заяву спадкоємця. Такий підхід фактично нівелює передбачене законом право спадкоємця на використання житлового сертифіката, отриманого спадкодавцем, та призводить до затягування строків реалізації права на компенсацію спадкоємцем, втрати черговості в її отриманні та додаткового навантаження на комісії.

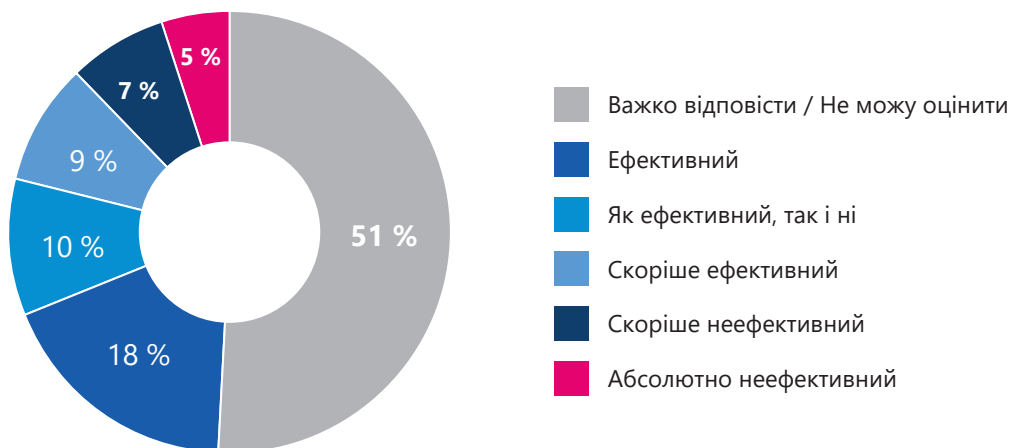
2.3. Загальна оцінка компенсаційного механізму з боку постраждалого населення, членів комісії і юристів

Здебільшого опитані респонденти, обізнані про чинний національний механізм надання компенсації за знищене та пошкоджене житло, мали труднощі з оцінкою ефективності цього механізму. Зокрема:

- 51 % не змогли оцінити ефективність механізму;
- 18 % вважають його ефективним;
- решта респондентів — коливаються між позитивною та негативною оцінкою.

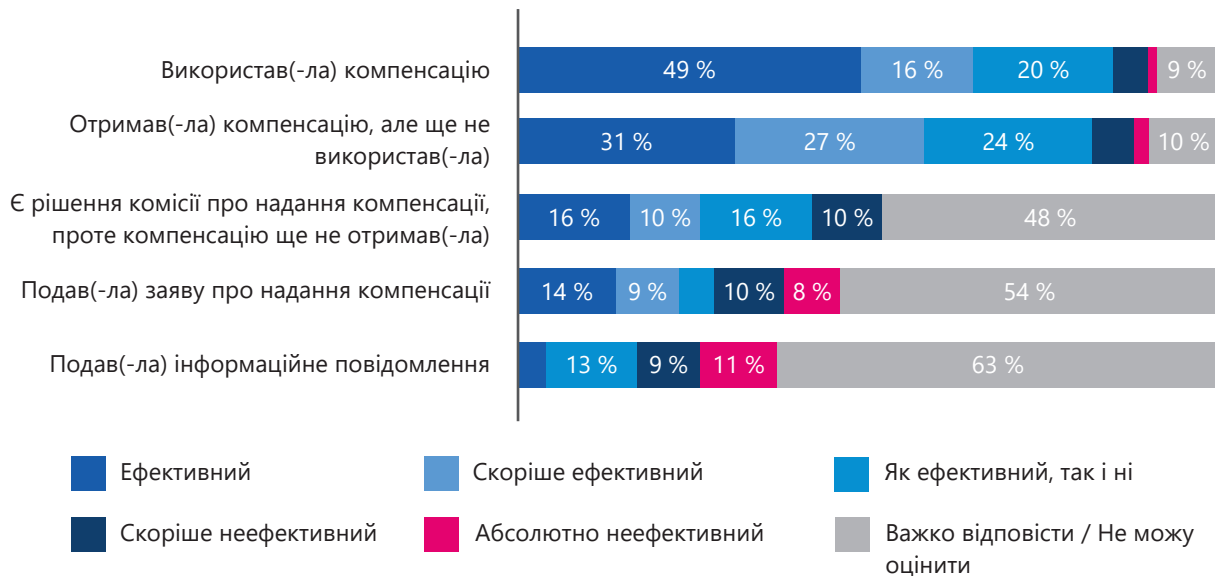
Оцінка компенсаційного механізму

Наскільки ефективним, на Вашу думку, є чинний національний механізм компенсації за зруйноване або пошкоджене майно?



Аналіз відповідей респондентів демонструє, що оцінка ефективності тісно пов'язана з етапом, на якому перебуває особа в процесі отримання компенсації. Найбільш позитивно оцінюють механізм ті, хто вже використав компенсацію (49 %). Натомість серед тих, хто лише подав інформаційне повідомлення, ефективним вважають цей механізм лише 4 %.

Наскільки ефективним, на Вашу думку, є чинний національний механізм компенсації за зруйноване або пошкоджене майно?



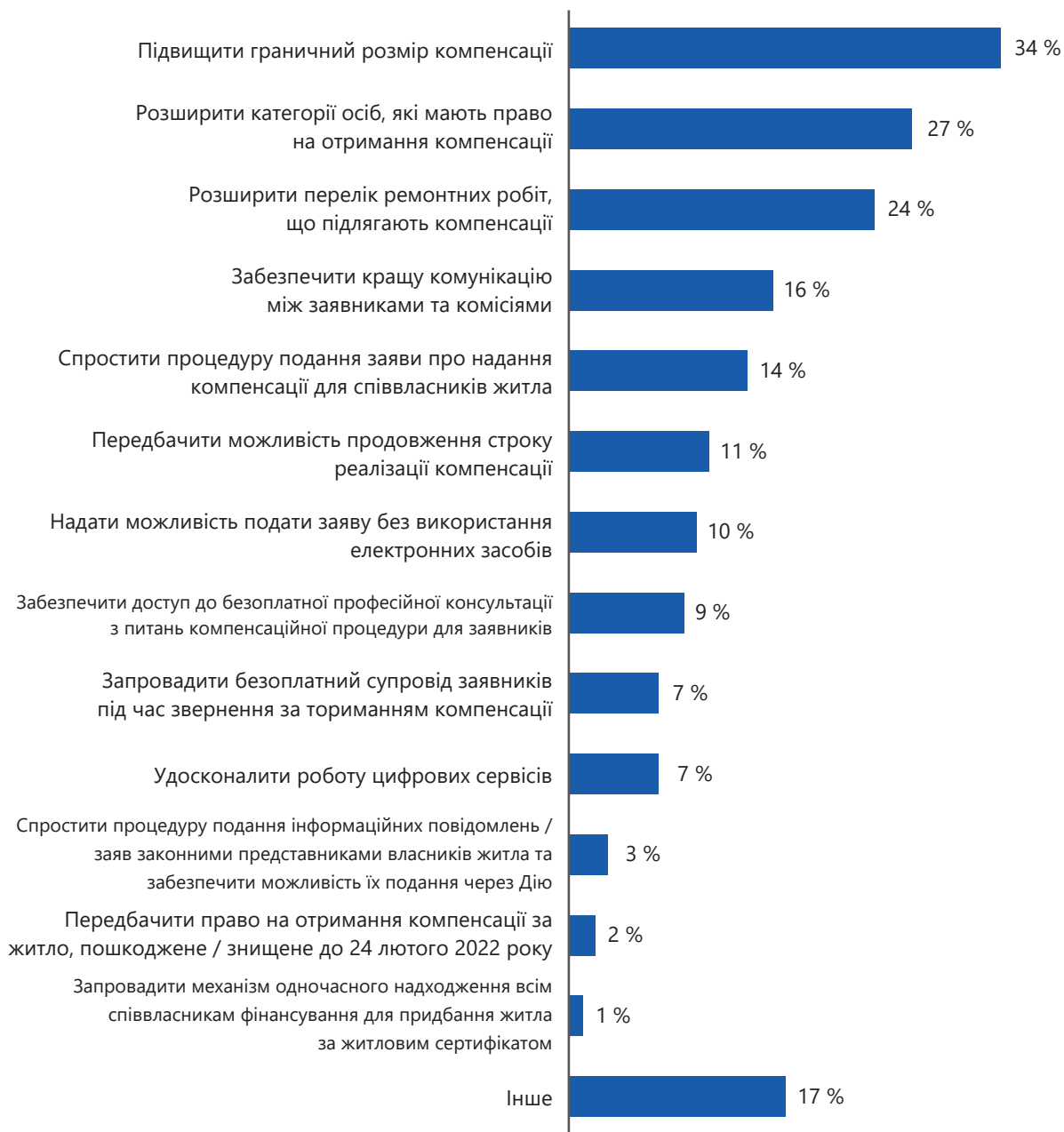
Аналіз відповідей респондентів, які вважають чинний компенсаційний механізм неефективним або недостатньо ефективним, свідчить про наявність конкретних очікувань щодо його вдосконалення. Найчастіше висловлювалася потреба в підвищенні граничного розміру компенсації, що є критично важливим для реального відновлення житла (34 % респондентів).

Також серед пріоритетних напрямів удосконалення респонденти зазначили, зокрема:

- розширення категорій осіб, які мають право на отримання компенсації, та переліку робіт, що підлягають компенсації (відповідно 27 % і 24 %);
- забезпечення кращої комунікації між заявниками та комісіями (16 %);
- спрощення процедури подання заяви для співвласників (14 %);
- продовження строків реалізації (використання) компенсації (11 %);
- можливість подання заяви без використання електронних засобів (10 %);
- доступ до професійних консультацій та безоплатного супроводу заявників (9 % і 7 %);
- удосконалення цифрових сервісів (5 %).

Пропозиції вдосконалення компенсаційного механізму

Що саме, на вашу думку, слід удосконалити у механізмі компенсації за зруйноване або пошкоджене житло?



Більшість ключових інформантів — членів комісій з розгляду питань щодо надання компенсації (14 із 16 KI) загалом позитивно оцінили діючу модель компенсаційного механізму, відзначаючи її доступність, дієвість та адаптивність до умов воєнного часу. Водночас юристи, які надають допомогу постраждалому населенню, вказують на численні недоліки механізму надання компенсації та необхідність його подальшого розвитку.

РОЗДІЛ 3.

ДОСТУП ДО ІНФОРМАЦІЇ ПРО КОМПЕНСАЦІЙНИЙ МЕХАНІЗМ

Доступ до своєчасної, повної та зрозумілої інформації є ключовою передумовою ефективної реалізації компенсаційного механізму за пошкоджене та знищене житло. Достатня поінформованість постраждалого населення безпосередньо впливає на кількість поданих заяв, своєчасність звернень та правильність виконання процедурних вимог.

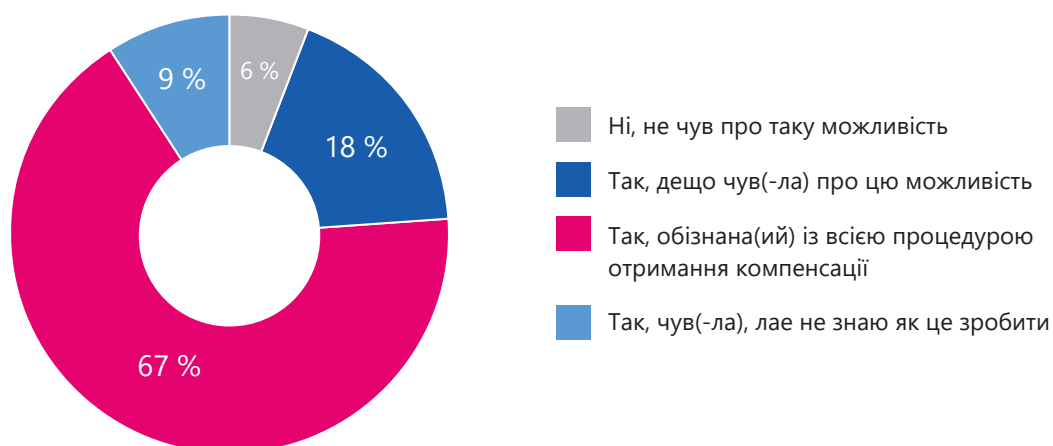
Для оцінки інформаційного складника реалізації механізму надання компенсації за пошкоджені або знищені об'єкти нерухомого майна в межах дослідження було поєднано два підходи: (i) аналіз рівня поінформованості постраждалого населення через опитування респондентів, та (ii) контент-аналіз офіційних вебсайтів територіальних громад, спрямований на виявлення обсягу та якості розміщених матеріалів щодо механізму компенсації. Такий підхід дає змогу зіставити суб'єктивну оцінку респондентів із фактичною наявністю інформаційних ресурсів на місцевому рівні.

3.1. Поінформованість постраждалого населення

Попри те, що механізм надання компенсації за пошкоджене або знищене житло діє вже понад два роки, рівень обізнаності постраждалого населення залишається недостатнім. Зокрема, результати опитування свідчать, що:

- 6 % опитаних не чули про можливість отримання компенсації від держави;
- частина респондентів (27 %) має лише загальне уявлення про цей механізм, але не є достатньо обізнаною з усією процедурою отримання компенсації.

Поінформованість постраждалого населення
Чи чули про можливість компенсації



Найчастіше респонденти дізнавалися про можливість отримання компенсації з таких джерел, як-от:

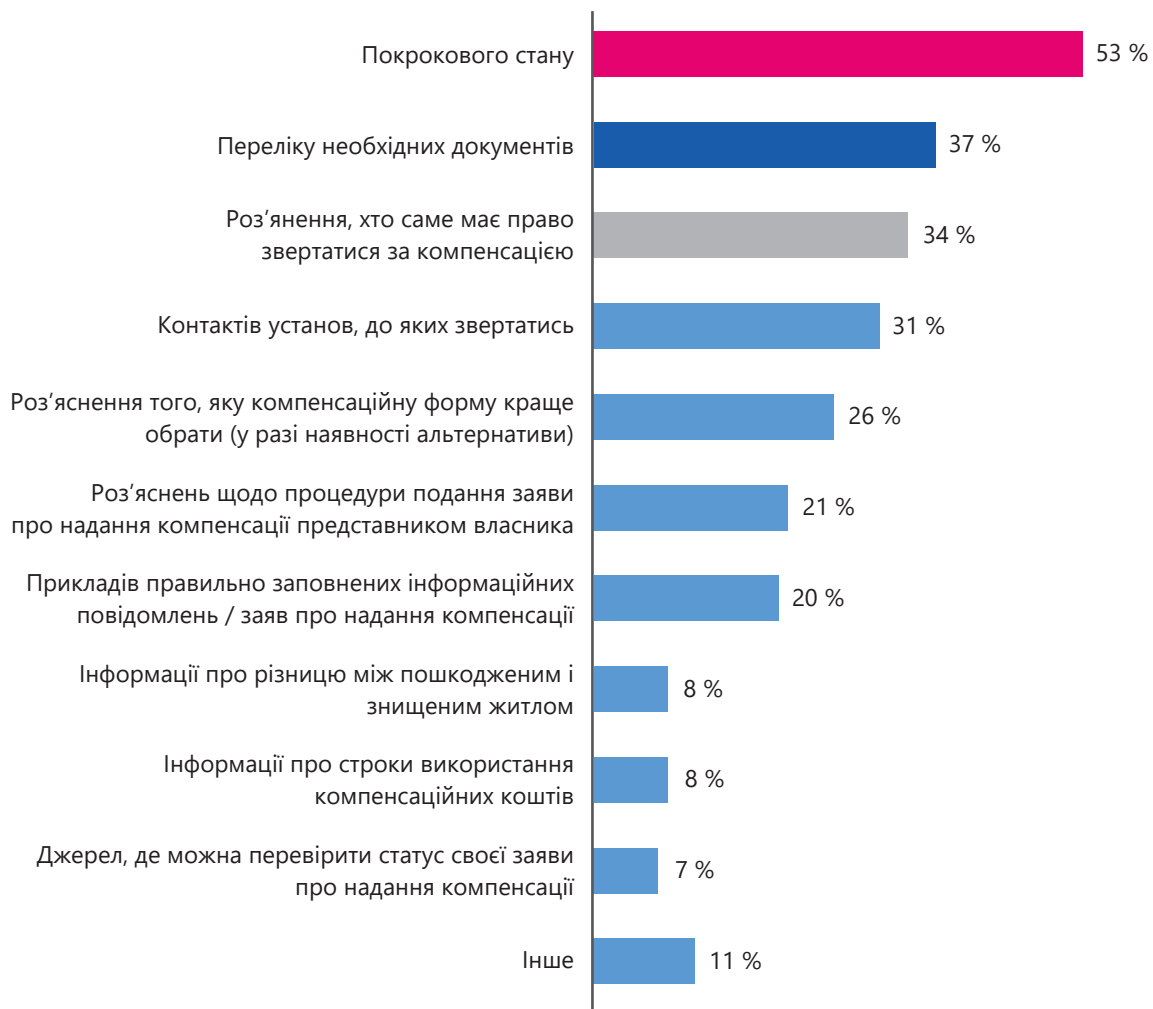
- 45 % — від представників органів місцевого самоврядування (ОМС) або ЦНАПів;
- 39 % — від родичів/знайомих;
- 21 % — із соціальних мереж.
- Інші канали (консультації громадських та благодійних організацій, медіа, сайти громад) згадувалися респондентами меншою мірою. Два найвищі показники (45 % та 39 %) свідчать про провідну роль особистого спілкування в поширенні інформації.

Джерела поінформованості постраждалого населення Джерела інформації про можливість отримати компенсацію



Водночас для об'єктивного розуміння ситуації з поінформованістю постраждалого населення про механізм надання компенсації важливо враховувати не лише джерела отримання інформації, але й те, як самі постраждалі оцінюють його якість та зрозумілість. За результатами опитування, середня оцінка зрозумілості та достатності інформації становить 3,8 бала з 5 можливих. Хоча цей показник не є критично низьким, він демонструє необхідність суттєвого покращення роботи в сфері інформування населення. Аналіз відповідей респондентів свідчить, що найбільше респондентам не вистачає покрокової інструкції (53 % респондентів), переліку необхідних документів (37 % респондентів), роз'яснень, хто має право звертатися за компенсацією (34 %) та контактів установ, до яких звертатися (31 %).

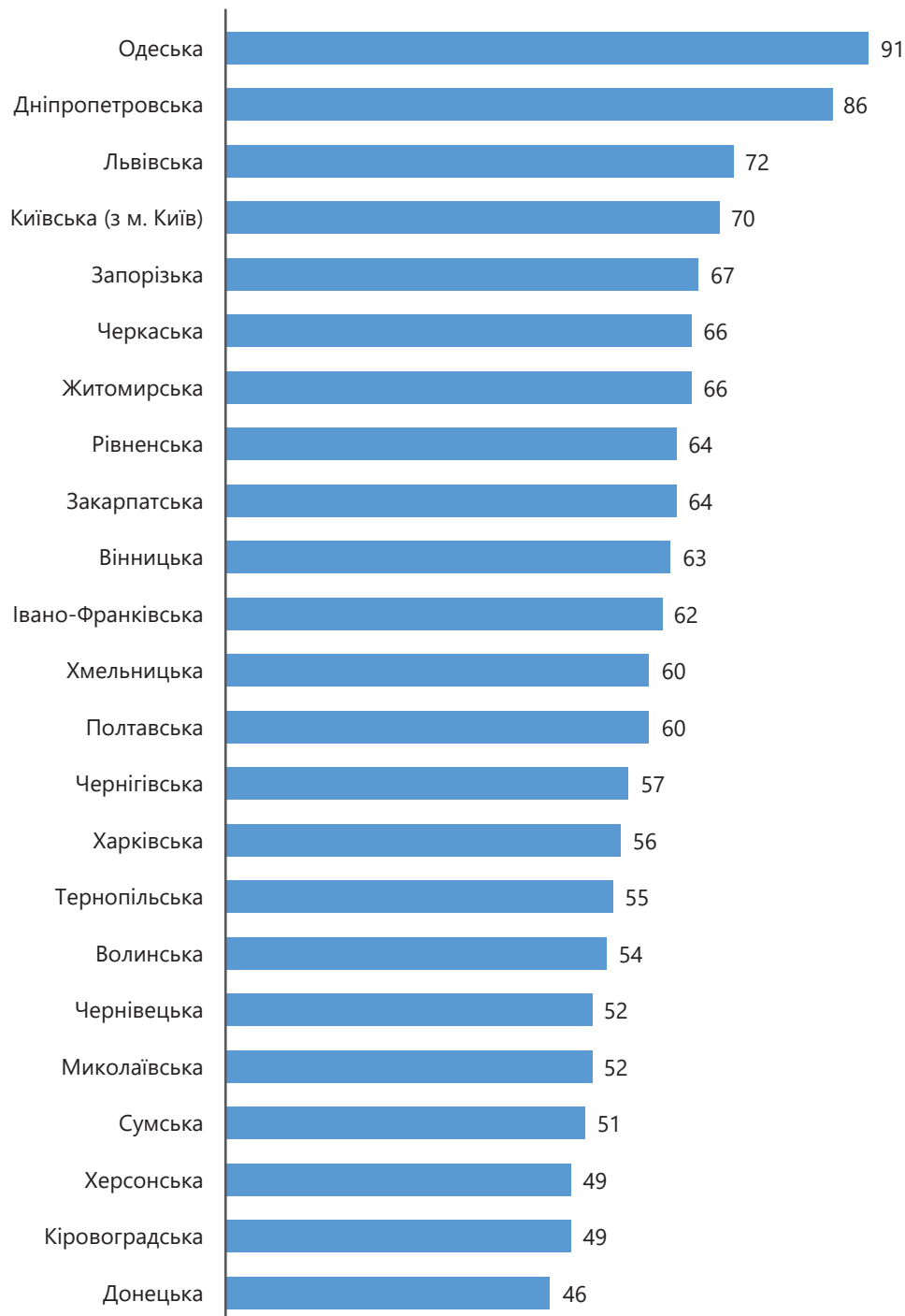
Чого не вистачило в інформації про умови та порядок отримання компенсації



Тож, інформаційна підтримка населення щодо механізму отримання компенсації залишається фрагментарною, а забезпечення населення доступною та зрозумілою інформацією про можливість і порядок отримання компенсації потребує додаткових зусиль.

3.2. Результати контент-аналізу онлайн-ресурсів територіальних громад

З метою оцінювання доступу до інформації населення про механізм надання компенсації було проведено контент-аналіз 1 412 сайтів громад усіх областей України та м. Київ. Розподіл за кількістю охоплених громад в областях має такий вигляд:



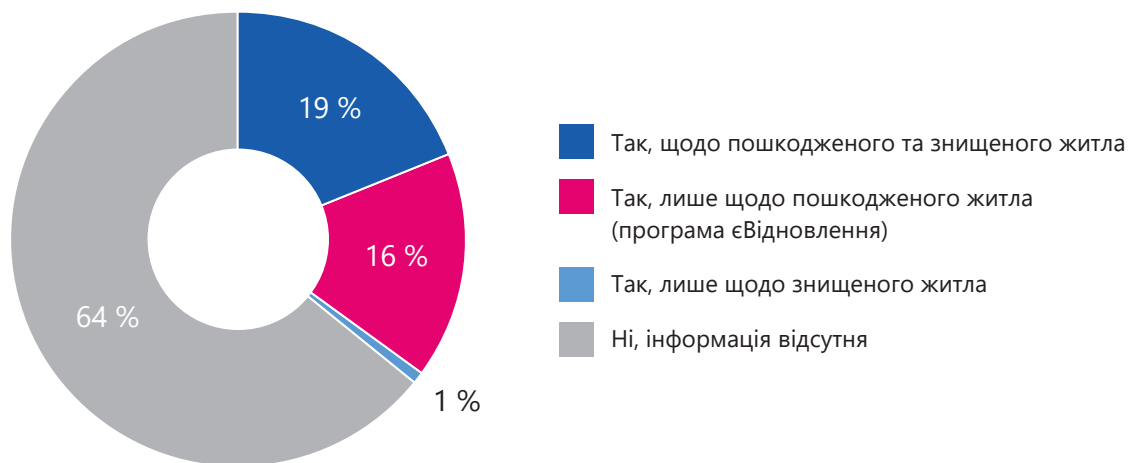
Результати аналізу офіційних вебсайтів громад свідчать про суттєві прогалини в забезпеченні належного рівня інформування населення про механізм надання компенсації за знищене або пошкоджене житло. Виявлені показники демонструють як регіональні диспропорції, так і системні проблеми у форматі та структурі подання інформації.

Наявність інформації про механізм надання компенсації

Аналіз показав, що більшість досліджених сайтів громад не забезпечують належного інформування населення щодо механізму надання компенсації. Зокрема, 64 % сайтів взагалі не містять жодної інформації про процедуру чи умови її отримання.

Найнижчий рівень інформування зафіксовано в Черкаській області, де 95 % сайтів не публікують жодних відомостей про механізм отримання компенсації. Водночас найкращі показники спостерігаються в Київській (інформація розміщена на 67 % сайтів) та Херсонській (55 %) областях.

Наявність інформації про процедуру та умови отримання компенсації



Способи розміщення та формат оприлюднення інформації

Здебільшого інформація про механізм надання компенсації розміщується в розділі новин або оголошень (≈ 66 % сайтів). Лише 12 % сайтів мають окремий розділ, присвячений механізму компенсації або роботі комісій.

Щодо форматів оприлюднення інформації, то переважають текстові статті або посилання на зовнішні ресурси (Портал Дія, Урядовий портал). Деякі громади додатково використовують покрокові інструкції та/або інфографіку, які можуть як доповнювати текстові матеріали, так і слугувати самостійним джерелом інформації. Рідше зустрічається (але також наявне на деяких вебсайтах громад) розміщення інформації через відповіді на поширені запитання, відеоінструкції або відеозаписи (роз'яснення, вебінар тощо), презентації або слайди тощо.

Водночас, 58 % сайтів громад не мають логічної навігації. Знайти інформацію можна лише за допомогою пошукової системи, а не через логічну навігацію в меню. Це значно ускладнює пошук потрібної інформації.

Серед ресурсів, де інформація все ж розміщена, 68 % публікацій датовані періодом до 2024 року, лише 23 % оновлені у 2025 році, а 9 % взагалі не мають дати публікації.

Наявність інформації про комісії

Понад 85 % проаналізованих сайтів громад не містять інформації про комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищене або пошкоджене житло. Ще більш критичним є показник щодо прозорості їхньої роботи — 91 % ресурсів не публікують результати засідань чи ухвалені рішення. Це ускладнює громадський контроль та знижує прозорість реалізації компенсаційного механізму.

Контактна інформація

95 % сайтів не містять актуальних контактів для отримання консультації щодо отримання компенсації.

Доступність для людей із порушенням зору

Технічна доступність для користувачів із порушенням зору забезпечена лише на 40 % сайтів. Це створює додаткові бар'єри для однієї з найуразливіших категорій населення.

Аналіз офіційних інтернет-ресурсів громад засвідчує, що попри ключову роль органів місцевого самоврядування в забезпеченні доступу населення до інформації про механізм надання компенсації, переважна більшість їхніх вебсайтів не виконує цю функцію в належному обсязі. Брак базових відомостей, недостатня структурованість та актуальність матеріалів, обмежена доступність для вразливих груп і відсутність контактних даних формують суттєвий інформаційний розрив, який може безпосередньо впливати на здатність постраждалих осіб скористатися своїм правом на компенсацію.

ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ КОМПЕНСАЦІЙНОГО МЕХАНІЗМУ

Проведене моніторингово-аналітичне дослідження підтверджує факт існування низки викликів і бар'єрів у доступі до національного механізму надання компенсації, сформованого відповідно до положень Закону України № 2923-IX та відповідних постанов Кабінету Міністрів України, для осіб, житло яких було знищено або пошкоджено внаслідок збройної агресії Російської Федерації. Зокрема, вони включають:

- 1) системні обмеження**, що визначають сферу дії національного компенсаційного механізму з погляду часових та територіальних меж, а також кола осіб, які можуть бути отримувачами компенсації згідно з законом;
- 2) прогалини нормативно-правового регулювання**, як-от:
 - відсутність регулювання низки процесів, критично важливих для повноцінного функціонування механізму надання компенсації, наприклад, порядку надання компенсації за пошкодження спільного майна багатоквартирного будинку, відмінного від земельної ділянки;
 - відсутність регулювання широкого кола процедурних аспектів, необхідних для ефективної реалізації передбачених законодавством механізмів. Серед іншого, ця проблема включає відсутність адміністративної процедури виправлення можливих помилок у житлових сертифікатах, що ускладнює процес їх використання;
 - наявність розходжень в регулюванні окремих питань надання компенсації, що можуть негативно вплинути на можливість доступу постраждалого населення до компенсаційного механізму;
- 3) недосконалість технічного функціону Порталу Дія та мобільного додатка «Дія»**, а також **недоліки програмного забезпечення РПЗМ** (наприклад, відсутність опції автоматичного формування акта верифікації в системі);
- 4) практичні та операційні виклики**, пов'язані з діяльністю комісій та інших суб'єктів, задіяних в процесі надання та використання компенсації, зокрема відсутність технічних спеціалістів у складі комісій, що знижує якість оцінювання пошкоджень і потребує залучення сторонніх експертів;
- 5) обмеженість фінансових ресурсів**, що є основним фактором, який визначає встановлений на законодавчому рівні розмір компенсації, а також можливість своєчасного впровадження необхідних рішень для постраждалого населення, як-от: механізм надання компенсації за вже виконаний ремонт на пошкодженному об'єкті, можливість надання компенсації тим, чиє знищене або пошкоджене житло знаходиться на тимчасово окупованих територіях України, наприклад, як це було запропоновано законопроектом № 11161;

- 6) недостатній рівень реалізації** державою / громадами та громадянами **інших важливих процесів**, що своєю чергою впливають на можливість доступу постраждалих до компенсаційного механізму (недостатній рівень оцифрування архівів БТІ, обмежене наповнення ДРРП, відсутність можливостей проведення ремонтних робіт на пошкоджених об'єктах в зоні активних бойових дій);
- 7) практичні питання, пов'язані зі специфікою контексту триваючої збройної агресії**, як-от: знищення правовстановлюючих документів, втрата зв'язків із співвласниками майна, позбавлення особистої свободи громадян внаслідок збройної агресії проти України, що впливає на можливість отримання компенсації за знищення житла таких осіб або їхніх співвласників (регулювання чого наразі було запропоновано лише для випадків пошкодження житла);
- 8) недостатня поінформованість постраждалого населення** про функціонування механізму надання компенсації, його умови, вимоги, покрокову процедуру, органи, до яких необхідно звернутися для цілей отримання компенсації;
- 9) інші виклики та бар'єри**, що виникають або ідентифікуються в процесі реалізації механізму надання компенсації і не в кожному випадку можуть бути завчасно спрогнозовані та виправлені.

Вирішення зазначених питань, а також усунення основних бар'єрів у доступі до компенсаційного механізму вимагатиме комплексного підходу та скоординованої співпраці держави, громад, експертної спільноти, громадянського суспільства і постраждалих, житло яких було знищено або пошкоджено, що передбачатиме, щонайменше, здійснення кроків за такими напрямками:

1) нормативно-правове вдосконалення:

- внести зміни до Закону України № 2923-IX та відповідних постанов Кабінету Міністрів України з метою розширення сфери дії національного компенсаційного механізму на випадки знищення та пошкодження окремих категорій об'єктів нерухомого майна, що відбулося внаслідок збройної агресії Російської Федерації до 24 лютого 2022 року, а також на об'єкти, які на зазначену дату знаходилися на тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України;
- затвердити всі необхідні порядки і процедури для надання компенсації щодо всіх передбачених Законом України № 2923-IX об'єктів нерухомого майна, в тому числі спільного майна багатоквартирного будинку, відмінного від земельної ділянки, а також врегулювати питання надання компенсації для проведення більш вартісних ремонтів, аніж передбачено постановою № 381 станом на липень 2025 року;
- розробити та затвердити додаткові рішення для захисту прав осіб, які наразі не можуть отримати компенсацію, зокрема, через відсутність порядку проведення дистанційного обстеження житла, розташованого на тимчасово окупованих територіях (станом на кінець липня 2025 року такі рішення для зазначених осіб не були запроваджені державою);
- переглянути підходи до вимог щодо надання згоди співвласниками об'єкта нерухомого майна на отримання компенсації заявником;

- врегулювати процедуру надання компенсації спадкоємцям осіб, чиє житло було знищено або пошкоджено, зокрема у випадках, коли отримувач компенсації помер після отримання житлового сертифіката (без необхідності повторного звернення із заявою про надання компенсації спадкоємцем);
- визначити процедуру виправлення помилок, допущених у житловому сертифікаті;
- унормувати та роз'яснити порядок підтвердження наявності співфінансування у випадках перевищення суми, необхідної для повного відновлення пошкодженого об'єкта, максимального розміру компенсації, встановленого постановою № 381;
- здійснити перегляд затвердженого постановою № 381 чек-листа на предмет розширення передбаченого ним переліку ремонтних робіт;
- здійснити перегляд показників усередненої вартості одиниці вимірювання, наведеної у чек-листі, затвердженому постановою № 381, із внесенням відповідних змін до Порядку надання компенсації для відновлення пошкоджених об'єктів (до відповідного чек-листа). У випадку прийняття рішення про відсутність необхідності внесення змін до чек-листа, обґрунтування такого рішення доцільно довести до відома громадськості і постраждалих;
- передбачити нормативне регулювання механізму індексації суми компенсації у разі істотного розриву в часі між ухваленням рішення про її надання та фактичною виплатою;
- додатково розглянути можливість продовження строків використання компенсації у випадках, коли її використання в установлений строк є неможливою з незалежних від отримувача причин (в якості альтернативи поверненню залишків коштів компенсації у визначених випадках із наступним зверненням за її повторним отриманням у загальному порядку);
- передбачити можливість продовження строку звернення для 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 у випадках, коли серед співвласників знищеного об'єкта нерухомого майна є особа, визнана безвісно відсутньою, або особа, зникла безвісті за особливих обставин, чи особа, стосовно якої встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України, що унеможлиблює для інших співвласників реалізацію їхнього права на компенсацію через неможливість отримання згоди від таких осіб щодо припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна;
- передбачити чітку процедуру дій членів комісій у разі неможливості проведення верифікації цільового використання компенсації, наданої для проведення ремонту пошкодженого об'єкта, зокрема через фізичну відсутність отримувача компенсації або недопуск членів комісії на об'єкт, відновлення якого здійснювалося коштом компенсації;
- спростити адміністративну процедуру внесення до ДРРП відомостей про право власності на об'єкти, знищені та пошкоджені внаслідок збройної

агресії Російської Федерації, із забезпеченням необхідних запобіжників для уникнення можливих недоброчесних дій та шахрайства, а також спрощення процедури визнання права власності на такі об'єкти в судовому порядку;

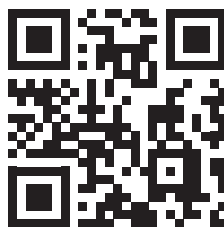
2) технічне вдосконалення цифрових інструментів і процедур:

- забезпечити належні технічні можливості Порталу Дія та мобільного додатка «Дія», необхідного для подання інформаційних повідомлень та заяв про надання компенсації в повному обсязі, передбаченому чинним законодавством (зокрема, інформаційних повідомлень щодо майна, знищеного або пошкодженого до 24 лютого 2022 року, як визначено Урядом, заяв про надання компенсації власниками житлових приміщень, зареєстрованих у ДРРП як «кімната», тощо);
- забезпечити автоматизацію ключових процесів у РПЗМ, зокрема впровадити функціонал автоматичного формування актів верифікації;
- розробити та запровадити цифрове рішення для обліку допомоги, наданої громадянам благодійними фондами та міжнародними організаціями на відновлення пошкодженого житла для здійснення перевірки факту отримання заявником грошової та/або матеріальної допомоги для проведення у повному обсязі ремонтних (ремонтно-відновлювальних) робіт, необхідних для відновлення пошкодженого об'єкта нерухомого майна, а також в якості технічного інструмента підтвердження наявності співфінансування у випадках, коли його наявність є передумовою для надання компенсації відповідно до постанови № 381;
- забезпечити повноцінне оцифрування архівів БТІ;

3) інформаційне забезпечення:

- **Мінрозвитку** — розмістити на офіційному сайті міністерства окремий розділ, присвячений механізму надання компенсації за пошкоджене та знищене житло, що міститиме повну, структуровану та регулярно оновлювану інформацію стосовно нормативної бази, умов та покрокової процедури отримання компенсації, вимог до документів, строків розгляду, роз'яснень з проблемних питань надання компенсації, а також контактну інформацію гарячої лінії та Групи підтримки «Відновлення»;
- **Мінрозвитку** (із залученням громадського сектору та експертів) — здійснювати регулярне проведення цільових інформаційних кампаній, орієнтованих на постраждале населення, з акцентом на роз'ясненні основних умов та етапів процедури отримання компенсації, умов подання заяви, переліку необхідних документів, можливостей для отримання консультаційної підтримки, а також ключових строків і способів звернення — із залученням різних каналів комунікації (серед яких радіо, друковані матеріали, соціальні мережі, місцеві ЗМІ тощо).
- **органам місцевого самоврядування** створити на сайтах громад окремий розділ, що міститиме повну, структуровану та регулярно оновлювану інформацію про реалізацію компенсаційного механізму на місцевому рівні — зокрема склад та графік роботи комісії, ухвалені рішення, алгоритм дій для заявників, контакти відповідальних осіб та посилання на корисні ресурси; забезпечити доступність інформації на вебресурсах громад для вразливих категорій населення, зокрема осіб із порушенням зору (відповідно до принципів цифрової інклюзії).

Більше про діяльність
БФ «ПРАВО НА ЗАХИСТ»
ви можете дізнатися на сайті:
R2P.ORG.UA



Якщо ви вважаєте, що під час роботи представники БФ «Право на захист» порушили ваші права чи ви зафіксували неналежну поведінку — звертайтеся, будь ласка!

✉ complaint@r2p.org.ua

☎ 099 217 58 95

Усі звернення конфіденційні.

Також ви можете залишити скаргу, запит, відгук чи пропозицію, натиснувши на кнопку «Зворотний зв'язок» на нашому сайті за QR-кодом

