

(/)

Коли закон на Вашому боці

 Спробувати
 (<http://product.ligazakon.ua/demouz-ua/>)
№30 [Перейти до змісту номера \(/ua/magazine/900715\)](/ua/magazine/900715)
 Оформити передплату
 (<http://product.ligazakon.ua/buy-uz-ua/>)

 або замовити у [регіонального партнера](http://www.ligazakon.ua/dealers/)
 (<http://www.ligazakon.ua/dealers/>)

 Підписатися на анонси свіжих
 номерів издания:

ОК

Знищення чи пошкодження майна: які дії власника

[Дивитись всі номери](/ua/magazine_archive)
 (/ua/magazine_archive)

 Анастасія Ахламова, помічник адвоката, адвокатського об'єднання "Юріс Феррум"
 Надія Гніздовська, партнер, АО "Юріс Феррум"

Останні номери:

Компетентна думка

Шляхи отримання компенсації збитків (EA016858)

Фіксація збитків від бойових дій (EA016859)

Позови проти РФ в іноземних судах. Міжнародна судова практика (EA016860)

Актуально

Євдновлення (EA016861)

Поширення військової агресії на території України призвело до масових руйнувань, збитків і пошкоджень житлового й нежитлового фонду. Актуальним на сьогодні є питання для власників такого майна щодо їхніх прав та дій, які потрібно зробити за цих надзвичайних обставин.

Правове регулювання захисту знищеного та/або пошкодженого майна

26 березня 2022 року Кабінет Міністрів України видав постанову № 380, якою, зокрема, затвердив Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією росії проти України (далі – Порядок).

Законодавець надав визначення пошкоджених і знижених об'єктів для впровадження подальшого механізму компенсації.

Пошкоджені об'єкти – це об'єкти нерухомого майна, які розташовані на території України та пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією росії проти України.

Головна особливість таких об'єктів полягає в тому, що їх можливо відновити за допомогою поточного або капітального ремонту, реконструкції чи реставрації та їх відновлення є економічно доцільним.

Зниженими об'єктами потрібно вважати об'єкти нерухомого майна, які розташовані на території України та стали непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією росії проти України.

 №32
 (/ua/magazine/90071
 (/ua/magazine/900717))

 №31
 (/ua/magazine/90071
 (/ua/magazine/900716))

 №30
 (/ua/magazine/90071
 (/ua/magazine/900715))

 №29
 (/ua/magazine/90071
 (/ua/magazine/900714))

Особливість цих об'єктів у тому, що відновити їх за допомогою поточного або капітального ремонту, реконструкції реставрації неможливо або таке відновлення є економічно недоцільним.

РУБРИКИ (/UA/#RUBRIC) ІНТЕРФЕЙС (/UA/#INTERFACE) ЯК ОФОРМИТИ ПЕРЕДПЛАТУ (/UA/#BUYING) АРХІВ (/UA/MAGAZINE_ARCHIVE)

Об'єкти відмінні від пошкодженими та знищеними об'єктами полягає в можливості та/або доцільності їх відновлення.



Перелік об'єктів, які фіксують для подальшої виплати компенсації, є вичерпним. А саме, до нього належать:

- квартири, інші житлові приміщення будівлі, будинки садибного типу, садові та дачні будинки;
- об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки), у яких на момент пошкодження зведено несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій і 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 зведено несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій і заповнення дверних прорізів), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт;
- спільне майно багатоквартирного будинку, відмінне від земельної ділянки.

22 травня 2023 р. набув чинності Закон України "Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією росії проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією росії проти України" від 23.02.2023 р. № 2923-IX (далі – Закон).

До цього часу Уряд повинен був затвердити план заходів із його реалізації та ухвалити відповідні рішення, необхідні для реального запуску абсолютно нового механізму компенсації, уперше закріпленого на рівні закону.

Хочемо зауважити, що поки що було врегульовано лише порядок надання компенсації для відновлення окремих категорій пошкоджених об'єктів нерухомості з використанням електронної публічної послуги "єВідновлення". Так, постановою Уряду від 21.04.2023 р. № 381 було затверджено Порядок надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією росії, з використанням електронної публічної послуги "єВідновлення" (далі – Порядок єВідновлення).

Інші необхідні порядки на дату цієї публікації Уряд не затвердив, залишивши тим самим на сьогодні низку питань щодо механізму компенсації без чітких відповідей.

Отримувачі компенсації за пошкоджене та/або знищене майно

Порядок і Закон містять положення, які дають можливість визначити повний перелік тих осіб, які мають право на компенсацію.

До них належать:

1. Фізичні особи, які є:

- власниками пошкодженого та/або знищеного нерухомого майна;
- замовниками будівництва, якщо пошкоджено / знищено об'єкти будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;
- 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;
- особами, які здійснили інвестування / фінансування будівництва об'єктів будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;
- членами житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які викупили квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок кооперативу, але не оформили право власності на нього;
- спадкоємцями вказаних вище осіб.

№28

(/ua/magazine/90071

/ua/magazine/900713)

Дивитись всі номери
(/ua/magazine_archive)

Спробувати
(<http://product.ligazakon.ua/demcuz-ua/>)

Оформити передплату
(<http://product.ligazakon.ua/buy-uz-ua/>)

або замовити у регіонального партнера
(<http://www.ligazakon.ua/dealers/>)

У Законі перелік, раніше визначений Порядком, розширено з метою охоплення майже всіх наявних видів нерухомого майна.



ЮРИДИЧНИЙ ІНТЕРФЕЙС (UA/#INTERFACE) ЯК ОФОРМИТИ ПЕРЕДПЛАТУ (UA/#BUYING) АРХІВ (UA/MAGAZINE_ARCHIVE)
ПІДТРИМКА (UA/#SUPPORT)

– власниками (балансоутримувачами) відповідного нерухомого майна чи замовниками будівництва щодо об'єктів будівництва або за якими таке майно (об'єкти будівництва) закріплено на праві господарського відання чи праві оперативного управління;

– особами, 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);

– об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків, управителями багатоквартирних будинків, житлово-будівельними (житловими) кооперативами, які здійснюють утримання відповідних будинків;

– правонаступниками вказаних юридичних осіб.

Порядок не містить положення щодо осіб, які не можуть бути отримувачами компенсації за пошкоджене / знищене майно. Законом це питання було врегульовано та встановлено, що на компенсацію не мають права:

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

– особи, які мають судимість за вчинення злочину проти основ національної безпеки України;

– спадкоємці щодо пошкоджених / знижених об'єктів нерухомого майна, які належали за життя вказаним вище спадкодавцям.

Спірним залишається питання поширення таких обмежень на осіб, строк застосування санкцій до яких закінчився. На цей час законодавчо це питання не вирішено, тому вбачається, що такі особи можуть оскаржувати неможливість отримання компенсації за пошкоджене / знищене майно.

Компенсація за пошкоджене нерухоме майно

Закон майже не регулює питання компенсації за пошкоджене майно. Зокрема, відповідно до ст. 10 Закону компенсацію за пошкоджений об'єкт нерухомого майна надають через:

– виконання робіт, пов'язаних із будівництвом (у тому числі розроблення проектної документації на будівництво, проведення її експертизи, виконання будівельних робіт), на пошкодженому об'єкті для його відновлення;

– надання будівельної продукції для виконання таких робіт.

Порядок надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна визначає Кабінет Міністрів України.

Порядок «Відновлення» регулює впровадження електронної послуги «Відновлення» на Порталі «Дія» для надання компенсації на відновлення / ремонт окремих категорій пошкоджених об'єктів. Компенсацію можна витратити лише на придбання будівельної продукції або замовлення виконання відповідних послуг і робіт із ремонту пошкодженого об'єкта.

Але квартири (житлові приміщення) у багатоквартирному будинку входять до їх числа тільки в разі, коли місця загального користування не пошкоджені. Розмір компенсації за один пошкоджений об'єкт не може перевищувати 200 тис. гривень.

Для отримання компенсації через послугу «Відновлення» необхідно:

– установити мобільний застосунок "Дія" на електронному носії та пройти електронну ідентифікацію і автентифікацію;

– подати інформаційне повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно. Зазначений нижче Порядок детальніше регулює, що повинно містити таке повідомлення та як його можна подати;

– переконатися, що пошкоджений об'єкт унесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або в разі, якщо такого запису немає, зареєструвати його;

– відкрити поточний рахунок із спеціальним режимом використання для зарахування компенсації в одному з банків України, з яким Мінцифри укладено відповідний договір інформаційної взаємодії, та перевірити номер спеціального рахунку (за стандартом

IBAN) для виплати компенсації, інформацію щодо якого передано банком та який наявний у мобільному застосунку "Дія";



Сторінка в мобільному застосунку "Дія" електронну службу підтримки (ПІДТРИМКА (/UA/#SUPPORT)

APXIB (/UA/MAGAZINE_ARCHIVE)

— сформулювати відповідну заяву, заповнивши поля та вказавши інформацію щодо об'єкта;

– надати згоду співвласників об'єкта нерухомого майна на отримання компенсації заявником (у разі спільної власності на об'єкт нерухомого майна). Така згода може бути або в електронній, або в паперовій формі (нотаріально посвідченій);

– отримати засобами Порталу "Дія" автоматичні повідомлення про реєстрацію поданої заяви та про початок її розгляду;

– у разі отримання засобами Порталу "Дія" відповідних повідомлень від комісії забезпечити подання запитаної в них інформації.

Строк розгляду заяви становить до 30 календарних днів.

Відповідно до Порядку єВідновлення для розгляду питання надання компенсації виконавчими органами сільської, селищної, міської, районної в місті (у разі її створення) ради, військовими адміністраціями населеного пункту або військово-цивільними адміністраціями населеного пункту утворюють спеціальну комісію.

Компенсація за знищене нерухоме майно

Порядок та вимоги для отримання такої компенсації визначено Законом, відповідно до положень якого вона буває двох типів:

– грошові кошти для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку;

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

У разі знищення окремих категорій нерухомого майна законодавець надає можливість обирати спосіб компенсації.

Зокрема, за знищений будинок садибного типу, садовий або дачний будинок, об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки) можна отримати або грошові кошти, або фінансування з використанням житлового сертифіката.

Питання надання компенсації за знищене нерухоме майно розглядає спеціальна комісія 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 (далі – Комісія).

Комісія діє як консультативно-дорадчий орган виконавчого органу сільської, селищної, міської, районної в місті (у разі її створення) ради, військової адміністрації населеного пункту або військово-цивільної адміністрації населеного пункту.

Комісія ухвалює рішення про надання / відмову в наданні компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна.

Порядок отримання компенсації за знищене нерухоме майно

Особа, яка має право на отримання компенсації, повинна:

1. Подати заяву про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.

Заяву потрібно подавати до відповідної Комісії на території, де розташована зруйнована нерухомість.

Щодо кожного знищеного об'єкта нерухомості необхідно подати окрему заяву, до якої долучити визначені Законом документи.

Подати її можна двома способами:

– в електронній формі через Єдиний державний вебпортал електронних послуг (Портал "Дія");

– у паперовій формі через центр надання адміністративних послуг (ЦНАП), органи соціального захисту населення або нотаріуса.

ЦНАПи й органи соціального захисту населення повинні забезпечити роботу виїзних пунктів прийому заяв для зручності заявників.



2. Надати додаткові документи Комісії у разі такого запиту ПІДТРИМКА (/UA/#SUPPORT) МИТИ ПЕРЕДПЛАТУ (/UA/#BUYING) APXIB (/UA/MAGAZINE_ARCHIVE)

Під час розгляду заяви Комісія може запросити додаткові документи в особи, яка хоче отримати компенсацію. Комісія може призупинити розгляд заяви, якщо не всі необхідні документи або відомості було подано в повному обсязі. Рішення про призупинення розгляду заяви Комісія може ухвалити протягом строку, встановленого для розгляду заяви. Заявнику має бути повідомлено про це не пізніше за наступний робочий день після такого рішення. Якщо обставини, що стали підставою для призупинення розгляду, усунуто, то розгляд заяви поновлюють протягом п'яти робочих днів після отримання Комісією відповідних відомостей про це.

3. Отримати рішення про надання компенсації.

Якщо подана заява та документи відповідають дійсності та вимогам чинного законодавства, Комісія ухвалює рішення про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.

Є кілька підстав, через які може бути відмовлено в наданні компенсації:

- 1) подання заяви особою, яка не є законним отримувачем компенсації або не має повноважень для подання такої заяви;
- 2) виявлення недостовірних даних, зазначених у заяві;
- 3) подання заяви після закінчення строку, визначеного відповідним Законом.

Після того як Комісія ухвалила рішення про надання компенсації, його має затвердити виконавчий орган ради, військової адміністрації населеного пункту або військово-цивільної адміністрації населеного пункту протягом п'яти календарних днів із дня ухвалення Комісією такого рішення.

Після цього копію рішення про надання компенсації завантажує посадова особа відповідного виконавчого органу ради або військової адміністрації населеного пункту до Державного реєстру майна, що пошкоджене або знищене внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України (далі – Реєстр пошкодженого та знищеного майна), протягом п'яти робочих днів із дня ухвалення цього рішення.

У разі ухвалення Комісією рішення про надання компенсації через видачу житлового сертифіката Комісія виготовляє житловий сертифікат і надсилає його заявнику:

- в електронній формі – засобами Порталу "Дія" або на адресу електронної пошти;
- у паперовій формі – на поштову адресу, зазначену заявником, у разі подання заяви в паперовій формі та відсутності електронної пошти.

Для фінансування придбання об'єкта нерухомості з використанням житлового сертифіката отримувач компенсації звертається до визначеної Кабінетом Міністрів України юридичної особи. Таке звернення можливе протягом п'яти років із дня отримання житлового сертифіката, а розгляд займатиме не більш як 10 робочих днів.

На цей час, оскільки Уряд не визначив юридичної особи, що відповідатиме за фінансування придбання об'єктів нерухомості з використанням житлового сертифіката, це породжує додаткові питання та потребу в уточненнях. Передбачається, що Уряд повинен визначити таку юридичну особу протягом двох місяців із дня публікації Закону.

© ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2023

У разі цитування або іншого використання матеріалів, розміщених у цьому продукті ЛІГА:ЗАКОН, посилання на ЛІГА:ЗАКОН обов'язкове. Повне або часткове відтворення чи тиражування будь-яким способом цих матеріалів без письмового дозволу (<http://company.ligazakon.ua/pravy-la-vykorystannya>) ТОВ "ЛІГА ЗАКОН" заборонено.

[Перейти до змісту номера \(/ua/magazine/900715\)](http://ua/magazine/900715)

Мати доступ до номерів і всіх статей видання Ви зможете за умови [передплати на електронне видання ЮРИСТ&ЗАКОН](http://product.ligazakon.ua/buy-uz-ua/) (<http://product.ligazakon.ua/buy-uz-ua/>).

© Інформаційне агентство "ЛІГА:ЗАКОН", 2010–2023.
РУБРИКИ (UA/#LIGAZAKON), 2010–2023.
ІНТЕРФЕЙС (UA/#INTERFACE)
© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 1991–2023.
ПІДТРИМКА (UA/#SUPPORT)
bigmir.net (<http://www.bigmir.net/>)

Все права на матеріали (<http://company.ligazakon.ua/pravyla-vykorystannya>), розміщені на ligazakon.ua (включно з <http://company.ligazakon.ua/pravyla-vykorystannya>) захищені законодавством України та інших країн. Будь-яке використання матеріалів без дозволу редакції суворо забороняється. Будь-яке цитування, републікація новостей ligazakon.ua (<http://ligazakon.ua/>) в повнотекстовому виді і цитування інтерв'ю, Інтернет-конференцій, авторських, аналітичних статей в об'ємі не більше 500 знаків для виробництва одного інформаційного матеріалу. При цьому обов'язковою є посилка на "ЛІГА:ЗАКОН" як джерело інформації, а для Інтернет-ресурсів – ще і пряма гіперпосилка на текст матеріалу, не захищений від індексації пошуковими системами. Гіперпосилка повинна бути розміщена в першому абзаці матеріалу. Подібно [правила републікації](http://company.ligazakon.ua/pravyla-vykorystannya) (<http://company.ligazakon.ua/pravyla-vykorystannya>).
Для ілюстрування матеріалів і створення рекламних макетів використовуються фотографії та ілюстрації Thinkstock