



Надія Гніздовська,
*адвокатка, голова
Комітету з питань
будівельного права Ради
адвокатів Одеської
області, партнерка
АО «Юріс Феррум»,
членкиня Будівельного
комітету НААУ*



Ганна Гніздовська,
*адвокатка, секретарка
Комітету з питань
будівельного права
Ради адвокатів
Одеської області,
керуюча партнерка
АО «Юріс Феррум»*



Анастасія Ахламова,
*помічниця адвоката
АО «Юріс Феррум»*



ПРОБЛЕМИ ПІДТВЕРДЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО З МЕТОЮ ОТРИМАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ У РАЗІ ЙОГО ЗНИЩЕННЯ ПІД ЧАС ВІЙНИ

У сучасних умовах питання отримання компенсації за знищення майна внаслідок бойових дій набуває надзвичайної актуальності. Фізичні особи збирають документи, подають їх, щоб зафіксувати факт знищення свого майна та отримання згодом компенсації.

Процес подання документів врегульований законодавчо, вже існує певна усталена практика, але іноді виникають проблеми. Одна з головних, на нашу думку, коли фізична або юридична особа не може належним чином підтвердити своє право власності на знищене нерухоме майно.

У статті ми проаналізуємо існуюче законодавство у цій сфері, судову практику та спробуємо розібратися, як краще захищати права тих осіб, у яких виникають складнощі в підтвердженні свого права власності на зруйноване нерухоме майно.

**Законодавче регулювання питання
щодо отримання компенсації
за знищене або зруйноване нерухоме
майно внаслідок бойових дій**

За останні два роки були прийняті такі нормативно-правові акти:



1. *Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації* (прийнятий постановою Кабінету Міністрів України № 326 від 20.03.2022 року). Цим Порядком регулюється процес встановлення та облік збитків, нанесених державі, громадянам, підприємствам та установам в Україні внаслідок бойових дій, починаючи з 2014 року. Він включає в себе методику оцінки та обчислення матеріальних та нематеріальних втрат, спричинених бойовими діями, а також визначає механізм документування та підтвердження збитків.

2. *Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України* (прийнятий постановою Кабінету Міністрів України № 380 від 26.03.2022 року). Відповідно до цього Порядку здійснюється систематизація інформації про нерухоме майно громадян України, що було пошкоджене або зруйноване внаслідок бойових дій та терористичних актів. Також даним Порядком регламентується процедура подання інформаційних повідомлень про такі пошкодження.

3. *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»* (прийнятий постановою Кабінету Міністрів України № 381 від 21.04.2023 року). Цим Порядком встановлюється процедура отримання компенсації через електронну публічну послугу «Відновлення», а також визначаються критерії та умови надання компенсації, включаючи порядок подання заявок, розгляд документів, оцінку збитків та прийняття рішень щодо виплати компенсації. Порядком також встановлюються механізми контролю та звітності для забезпечення прозорості та ефективності процесу відновлення пошкодженого майна.

4. *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»* (прийнятий Верховною Радою України від 22.05.2023 року) (далі — Закон № 2923-IX). Відповідно до Закону № 2923-IX визначаються правові та організаційні аспекти надання компенсації за пошкодження нерухомого майна внаслідок воєнних дій та терористичних актів. Закон № 2923-IX передбачає

створення та ведення Державного реєстру майна, пошкодженого внаслідок воєнних подій.

Розглянемо ключові моменти Закону № 2923-IX:

— власники житла, знищеного або зруйнованого внаслідок бойових дій, мають право на отримання компенсації;

— власник нерухомого майна повинен подати заяву до відповідного виконавчого органу (сільської, селищної, міської, районної у місті ради, військової адміністрації населеного пункту або військово-цивільної адміністрації населеного пункту) про надання компенсації;

— виконавчий орган, який отримав заяву, створює Комісію з розгляду питань щодо надання компенсації;

— Комісія розглядає питання щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України;

— отримати відшкодування за знищені помешкання двома способами: компенсація у вигляді житлового сертифіката та компенсація у вигляді грошової виплати.

Проблеми отримання компенсації у разі відсутності правовстановлювальних документів на знищене нерухоме майно

Відповідно до п. 1 ч. 7 ст. 4 Закону № 2923-IX до заяви про компенсацію за знищений або зруйнований об'єкт нерухомого майна необхідно додати правовстановлювальний документ на цей об'єкт.

Відповідно до діючого законодавства документами, що підтверджують право власності на об'єкт нерухомого майна, можуть бути:

— договір купівлі-продажу;

— договір дарування;

— свідоцтво про право на спадщину;

— свідоцтво про право на власність, яке видавали органи місцевої влади.

Якщо право власності заявника зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі — Реєстр), то до заяви додається лише витяг з цього Реєстру. Тоді навіть у разі втрати правовстановлювальних документів право власності заявника на об'єкт нерухомого майна можна легко підтвердити, отримавши відповідний витяг.

Однак, якщо право власності на нерухомість не зареєстровано у Реєстрі, необхідно відновити втрачені документи для отримання компенсації. З цього моменту й можуть початися певні проблеми.

Одна з основних проблем полягає у знищеній документації або втраті доступу до реєстраційних баз державних органів внаслідок окупації частини територій України.



Додатковою складністю у цьому випадку є те, що окупація територій України призводить до зміни адміністративних меж та статусу територій, що ускладнює визначення компетентного органу для вирішення питання відновлення документів про право власності на нерухоме майно.

У цій ситуації важливу роль грає адаптація законодавства до складних умов воєнного часу та сприяння вирішенню юридичних проблем. 25 квітня 2024 року в Києві відбувся круглий стіл на тему «Доступ до компенсації за зруйноване житло: проблеми підтвердження права власності та шляхи їх вирішення». Захід був підтриманий проектами Ради Європи «Посилення судових та позасудових засобів захисту прав постраждалих від війни в Україні» та «Сприяння розробці житлових рішень для осіб, постраждалих від війни в Україні», у співпраці з громадською організацією «Поверни своє».

Однією з ключових проблем, обговорюваних на вказаному круглому столі, була тема процедури розгляду заяв за статтею 392 щодо визнання права власності у випадку втрати документів. Основним питанням було, чи буде заява громадян розглядатися як відновлення титулу власника або як вирішення питань, пов'язаних з відсутністю правовстановлювального документа.

Наприклад, Реєстр не містить інформації про право власності на житло, а якщо втрачений правовстановлювальний документ на житлову нерухомість було набуто до 2013 року, то відновити своє право власності можна лише у судовому порядку. У зв'язку з цим важливим питанням є доступ до архіву БТІ, яке раніше здійснювало реєстрацію права власності на житло на тимчасово окупованих територіях.

Учасники заходу представили рекомендації щодо спрощення судового механізму визнання права власності на нерухомість у разі втрати правовстановлювальних документів для цілей отримання компенсації. Зокрема запропоновано скоротити тривалості розгляду справ щодо визнання права власності у зв'язку з втратою правовстановлювального документа шляхом усунення наявних суперечностей у застосуванні судами спрощеного позовного провадження для цієї категорії справ. Для цього необхідно забезпечити методичну підтримку місцевих судів з боку Верховного Суду щодо відповідних питань правозастосування, а також внести зміни до ч. 4 ст. 19 Цивільного процесуального кодексу України, розширивши перелік справ, які можуть розглядатися в порядку спрощеного позовного провадження.

Наразі вищерозглянутим Законом № 2923-IX було змінено п. 21 ч. 1 ст. 5 Закону України «Про судовий збір», за яким власники знищеного або зруйнованого

нерухомого майна звільняються від сплати судового збору у справах щодо «викрадення, втрати документів, необхідних для отримання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, а також порушення права власності на рухоме та/або нерухоме майно».

Вважаємо, що це дає можливість більш ефективного захисту прав осіб, які повинні звертатися до суду з відповідною позовною заявою у зв'язку з втратою документів (у тому числі правовстановлювальних), необхідних для отримання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій.

Актуальна судова практика у справах щодо визнання права власності на знищене нерухоме майно

Судова практика у вказаній категорії справ тільки формується, але вже є низка позитивних рішень.

Розглянемо зокрема судову справу № 217/225/23. Так, рішенням Авдіївського міського суду Донецької області у справі від 18.09.2023 року було задоволено позовну заяву Особи_1 до Авдіївської міської військової адміністрації Покровського району Донецької області про визнання права власності на квартиру.

На думку суду, передумовою для задоволення позовних вимог у контексті застосування ст. 392 ЦК України стала відсутність іншого, крім судового, шляху для відновлення порушеного права. Позивачами у позові про визнання права власності є особи, які вже є власниками. Вказана стаття не породжує, а підтверджує наявне у позивача право власності, набуте раніше на законних підставах, у тому випадку, якщо відповідач не визнає, заперечує або оспорує наявне в позивача право власності, а також у разі втрати позивачем документа, який посвідчує його право власності.

Отже, суд у справі № 217/225/23 дійшов висновку про обґрунтованість позовних вимог, оскільки позивачем було доведено його право власності на спірну квартиру, проте оскільки у Реєстрі дані відомості відсутні, а отримати інформацію щодо зареєстрованого права власності позивача на спірну квартиру у БТІ з тимчасово окупованої території (м. Донецьк) на даний час неможливо, позивач не може розпоряджатися своїм майном, що порушує його право власності, у зв'язку з чим заявлені ним позовні вимоги підлягають задоволенню.

Аналогічних висновків дійшли місцеві суди у своїх рішеннях, зокрема Миргородський міський районний суд Полтавської області у рішенні по справі № 541/2168/23 від 8 вересня 2023 року та

Дружківський міський суд Донецької області по справі № 219/1726/22 від 3 липня 2023 року.

Переконливим доказом у переважній більшості аналогічних справ було підтвердження неможливості отримати дублікат втраченого документа. У кожному випадку позивачі заздалегідь зверталися письмово до відповідних установ з проханням видати дублікат документа. Відсутність відповіді або офіційне підтвердження неможливості видачі дубліката використовувалися як докази в суді. На підставі цих доказів суди здебільшого приймають рішення на користь позивачів.

Одним з найголовніших висновків таких судових справ для потенційних позивачів є те, що такий спосіб захисту не створює нових прав, а підтверджує наявне у позивача право власності, яке було набуто на законних підставах. Тобто суд має встановити, що правостановлюючий документ дійсно існував.

Зазначене було підтверджено рішенням Великоновосілківського районного суду Донецької області від 19.01.2024 року у справі № 204/13158/23, відповідно до якого позовні вимоги були задоволені в повному обсязі. Суд виходив з мотивів, що доказом

неможливості отримати правостановлювальний документ була офіційна відповідь Вугледарської державної нотаріальної контори, з якої вбачалось, що доступ до вже заведеної спадкової справи був відсутній через окупацію Вугледара, що перешкоджало отриманню свідоцтва про право на спадщину та призвело до неможливості завершити спадкування та отримати свідоцтво про право на спадщину в нотаріальному порядку.

З огляду на вказане зміни у законодавстві мають відповідати сучасним викликам та реаліям воєнного часу. Вони повинні спрямовуватися на забезпечення швидкого, справедливого та ефективного механізму компенсації для постраждалих громадян. Зокрема це включає в себе й встановлення чітких процедур підтвердження прав власності з метою подальшого отримання компенсацій.

Вважаємо, що усунення існуючих прогалин у законодавстві стосовно підтвердження права власності на зруйноване або знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій для отримання компенсації є необхідним кроком для забезпечення захисту прав постраждалих осіб та їх підтримки.



«Я син народу, що вгору йде...»

І. Франко

1856–1916

ІВАН ЯКОВИЧ ФРАНКО

як геніальний поет, український патріот і просто людина

Не святі ліплять горщики. Погляньмо ж і на геніального Івана Франка також як на звичайну людину, скориставшись дослідницькою інформацією з відкритих інтернет-джерел.

Батько Івана Яковича був сільським ковалем, і кузня слугувала не тільки ремісничим цехом, а й своєрідним сільським клубом, де люди спілкувалися. Малий Франко слухав там як реальні історії, так і казки.

Батько, який тяжко працював, робив великі ставки на освіту сина, інвестував у нього. Тому віддав його навчатися до сусіднього села, де була краща школа, а потім — до гімназії в Дрогобичі. Він тішився його успіхам. Поет згадує, як батька запросили на іспит, на якому нагороджували найуспішніших учнів. Він голосно заплакав, коли почув першим ім'я свого сина.

У день свого весілля Іван Франко зник. Коли весільна процесія була готова до церемонії — зібралися друзки, бояри, гості, молода одягла фату, — нареченого все ще не було. Франка знайшли в кабінеті батька нареченої. Іван забув про весілля, бо знайшов стару книжку й ретельно переписував із неї рідкісного вірша.

Прикладом для своїх чотирьох дітей був сам Франко, який, окрім ранкових водних процедур, до старості вправлявся гантелями та любив довгі піші походи.

Іван Франко став першим українським письменником, який почав заробляти на життя пером. Він — автор ориєнтовно 6000 творів, серед них — 10 поетичних збірок, 1 збірка поем (усього їх 50), 10 творів великої прози і приблизно 100 — малої, понад 3000 публіцистичних статей та наукових праць із різних галузей знань і суспільного життя.

Франко був одержимий книжками: бібліотеку почав збирати в Дрогобицькій гімназії, заробляючи на нові книжки тим, що писав творчі

ВАРТО ЗНАТИ

роботи для однокласників. Так назбирав аж пів тисячі томів. Згодом Франкова особиста бібліотека налічувала ориєнтовно 12 тисяч книг.

Джеджалик — перший псевдонім Франка (усього їх було майже 100), яким підписано його ранні твори. Юний поет «позичив» це ім'я у Филона Джеджалика (Пилипа Джеджалія), військовика й дипломата з найближчого товариства гетьмана Богдана Хмельницького.

Іван Франко прожив неповних 60 років, з них понад 40 віддав активній творчій діяльності. 40 років — 6000 творів. Це означає, що кожних 2 дні з-під пера письменника виходив новий твір, який міг бути віршем, новелою, повістю, романом чи монографією.

Знав 19 мов.

Франко відомий своїм інтересом до індійської культури, він вивчав літературу, філософські твори, тексти. Серед перекладів Івана Франка — біблійна «Книга Буття». Досі це найбільш точний переклад цієї частини Біблії українською мовою.

Франко носив вишиванки і в будні, й у свята. Мав колекцію й дуже любив бойківські візерунки. Він був першим чоловіком, який одягнув вишиту сорочку з класичним європейським костюмом, започаткувавши нову моду. Це сталося, коли він читав відкриту лекцію на право викладання в Львівському університеті.

Одягався скромно, на урочисті випадки позичав фрак у товаришів.

Під час ювілейного свята Франку подарували лаврового вінка — на знак визнання його хисту й заслуг. Той вінок довго висів у нього вдома, аж доки дружина не знайшла йому практичного застосування: потайки почала скубити і додавати пахучі листки до борщу.

Не був вибагливий до їжі. Серед улюблених страв — смажені гриби з молодю картоплею. Снідав кавою з булкою, обідав овочевою юшкою чи бульйоном. Любив мінеральні води та чай.

Рибальство — улюблене хобі Франка. Унаслідок цього в нього почав розвиватися ревматоїдний поліартрит. Хвороба вражає не тільки суглоби, а й нирки, серце. Його паралізовані руки з 1908 року — це наслідок цього.

Помер самотній у своєму домі. Перед Першою світовою війною його донька поїхала до Києва до родичів і опинилася по той бік лінії фронту; дружину госпіталізували в психіатричну лікарню; сини Петро й Тарас — на війні, а Андрій помер перед війною...

