

ЄВІДНОВЛЕННЯ: НОВАЦІЇ ЗАКОНОДАВСТВА ТА ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ

експерт Швейцарсько-Українського проекту «Децентралізація для розвитку демократичної освіти» - DECIDE

Огляд останніх законодавчих змін щодо 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

1. Останні зміни до Закону України № 2923-IX від 23 лютого 2023 року “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” (Закону № 2923-IX).

Законом України “№ 4114-IX від 04 грудня 2024 року “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо пріоритетного права деяких категорій внутрішньо переміщених осіб на отримання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна” було доповнено перелік осіб, які мають пріоритетне право на отримання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, **внутрішньо переміщеними особами відповідно до критеріїв, визначених Кабінетом Міністрів України** (зміни до статті 9 Закону № 2923-IX).

Додатково змінами до Закону № 2923-IX передбачено, **що внутрішньо переміщеним особам компенсація за пошкоджений / знищений об'єкт нерухомого майна може здійснюватися в межах і за рахунок коштів, передбачених у Законі України “Про Державний бюджет України на 2024 рік” центральному органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері соціального захисту населення, відповідно до критеріїв, умов та порядку, визначених Кабінетом Міністрів України** (зміни до підпункту 5 пункту 3 статті 15 Закону № 2923-IX).

Порядком, який на виконання вимог статті 15 Закону № 2923-IX визначає критерії, умови та механізм 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 (далі - компенсація), за рахунок коштів, передбачених Мінсоцполітики у Державному бюджеті України на 2024 рік за бюджетною програмою 2501530 “Соціальний захист громадян, які потрапили у складні життєві обставини” є Порядок 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, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2024 р. № 1432 (далі - Порядок № 1432).

ВАЖЛИВО!!! Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені та/або пошкоджені об'єкти нерухомого майна не забезпечує реалізацію Порядку № 1432.

Реалізація Порядку № 1432 забезпечуються після прийняття уповноваженим органом рішення про затвердження рішення Комісії про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (абзац другий пункту 2 Порядку № 1432), за участю Мінрозвитку, ДП “Дія”, ДП “Інформаційно-обчислювальний центр Міністерства соціальної політики України”, ПФУ та Мінсоцполітики.

Критеріями, за яких здійснюється виплата коштів компенсації відповідно до вимог Порядку № 1432 є:

- перебування на обліку ВПО та наявність чинників складних життєвих обставин (в значенні Закону України “Про соціальні послуги”);
- відсутність інших житлових об'єктів нерухомого майна у такої особи-ВПО (не враховуються житлові об'єкти нерухомого майна, розташовані на територіях активних бойових дій та тимчасово окупованій території, а також житлові об'єкти нерухомого майна, про які в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна є відомості про їх знищення).

II. Останні зміни 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 р. № 473 (Порядок № 473).

Постановою Кабінету Міністрів України від 14 березня 2025 р. № 296 було внесено зміни до ряду постанов, що регулюють питання надання компенсації, зокрема і до Порядку № 473.

Змінами до Порядку № 473 передбачено, що акт комісійного обстеження, крім висновків щодо необхідності проведення технічного обстеження відповідно або інформації щодо руйнування/знищення об'єкта, повинен містити **зазначення категорії пошкоджень згідно з додатком 3 до Методики проведення обстеження та оформлення його результатів, затвердженої наказом Мінрегіону від 6 серпня 2022 р. № 144.**

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 14 березня 2025 р. № 296 було внесено зміни до ряду постанов, що регулюють питання надання компенсації, зокрема і до Порядку № 381.

1) Розширено перелік отримувачів компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна.

Змінами до пункту 3 Порядку № 381 врегульовано питання отримання компенсації щодо майна:

- **осіб безвісно відсутніх, або осіб, зникла безвісті за особливих обставин** (отримувачем компенсації в такому випадку є опікун над майном такої особи).

Опіка встановлюється нотаріусом відповідно до вимог статті 44 Цивільного кодексу України та підтверджується Свідцтвом про призначення опікуна над майном зниклої особи;

- **осіб, стосовно яких встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України** (отримувачем компенсації є член сім'ї такої особи).

Документом, що підтверджує статус особи, стосовно якої встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України, та статус члена сім'ї такої особи є Виписка з Єдиного реєстру осіб, стосовно яких встановлено факт позбавлення особистої свободи внаслідок збройної агресії проти України

Подання заяв для отримання компенсації у таких випадках здійснюється в паперовому вигляді.

2) **Змінено умови надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна**

Змінами до пунктів 6,14 та нового пункту 25-1 Порядку № 381 передбачено, що компенсація за пошкоджене майно надається лише у разі коли обсяг пошкоджень не перевищує суму компенсації, визначену в абзацах п'ятнадцятому і шістнадцятому пункту 10 цього Порядку, а саме:

- не перевищує 350 тис. гривень - для квартир (житлових приміщень) у багатоквартирному будинку; або
- 500 тис. гривень - 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.

Визначення цих обставин можливо лише за умови складення чек-листа, в порядку передбаченому пунктом 10 Порядку № 381.

У разі ж перевищення за результатами складення чек-листа наведених вище сум, **комісія приймає рішення про відмову у наданні компенсації** (абзац сімнадцятий пункту 14 Порядку № 381 та пункт 25-1 Порядку № 381).

Пунктом 25-1 Порядку № 381 передбачено виняток, за якого можливо надати компенсацію за пошкоджені об'єкти нерухомого майна у разі перевищення розрахованого обсягу пошкоджень, а саме 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. У разі наявності такого співфінансування, Комісія приймає рішення на загальних підставах.

Додатково, передбачено, що у разі наявності щодо майна обтяження у вигляді іпотеки, компенсація надається за умови отримання оригіналу згоди кредитора, що подається до комісії.

3) Врегульовано питання надання компенсації у разі повторного пошкодження об'єкта

Новим пунктом 10-2 Порядку № 381 передбачено, що у разі повторного пошкодження об'єкта нерухомого майна подання заяви отримувачем компенсації та її розгляд комісією здійснюються в порядку та строки, передбачені пунктами 3-12 цього Порядку.

У разі коли на момент повторного пошкодження об'єкта нерухомого майна не пройдена верифікація, до подання заяви заявнику компенсації необхідно:

- закрити спеціальний рахунок; та
- подати заяву до комісії про здійснення верифікації цільового використання компенсації для проведення ремонту з метою придбання будівельної продукції для проведення ремонту за кожним видом ремонтних робіт, визначених у чек-листі.

Розрахунок компенсації комісія здійснює з обов'язковим визначенням обсягу пошкоджень об'єкта нерухомого майна та з урахуванням виконаних робіт та даних акта верифікації, зокрема про наявну придбану будівельну продукцію для проведення ремонту за кожним видом ремонтних робіт, визначених у чек-листі.

4) *Врегульовано питання надання компенсації у разі смерті отримувача компенсації*

Новим пунктом 10-3 Порядку № 381 врегульовано питання отримання компенсації у разі смерті отримувача компенсації. При цьому пунктом 10-3 Порядку № 381 розрізнено процедури отримання компенсації залежно від наявності співвласників об'єкта нерухомого майна або наявності спадкоємців.

У разі наявності спільної власності на об'єкт нерухомого майна, звернутися за отримання компенсації може один із співвласників об'єкта нерухомого майна, що надавав згоду. При цьому згода співвласника-спадкоємця не вимагається.

У разі подання заяви спадкоємцем особи, яка померла, комісія приймає рішення про надання компенсації за пошкоджений об'єкт нерухомого майна після отримання свідоцтва про право на спадщину. Спадкоємець може подати заяву про надання компенсації за пошкоджений об'єкт до отримання свідоцтва про право на спадщину. У такому разі свідоцтво про право на спадщину для отримання компенсації подається додатково після його отримання.

Пунктом 10-3 Порядку № 381 передбачено передумови за яких розглядається заяв співвласників, спадкоємців отримувача компенсації, а саме Комісія здійснює верифікацію цільового використання компенсації для проведення ремонту з метою придбання будівельної продукції для проведення ремонту за кожним видом ремонтних робіт, визначених у чек-листі. Така верифікація здійснюється для закриття заяви в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна, що була подана отримувачем компенсації, який помер.

Розрахунок компенсації для проведення ремонту за заявою одного із співвласників або спадкоємця комісія здійснює із складенням нового чек-листа.

Розгляд та подання заяв здійснюється в порядку та строки, передбачені пунктами 3-12 цього Порядку.

5) Передбачено виняток для надання згоди співвласника

Змінами до пункту 13 Порядку № 381 передбачено, що згода співвласника об'єкта нерухомого майна, який є іноземцем, особою без громадянства, не вимагається

6) Розширено перелік підстав для відмови у наданні компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна

Крім згаданої вище нової підстави для відмови у наданні компенсації у вигляді перевищення сум компенсації, змінами до пункту 14 Порядку № 381 передбачено нові підстави для відмови у наданні компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, а саме:

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

Додатково, звужено підставу для відмови у наданні компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна у разі повторного подання заяви для отримання компенсації тієї ж форми щодо одного і того самого об'єкта нерухомого майна у разі, коли було прийнято рішення про надання компенсації, передбачивши що ця підстава не застосовується до випадків, визначених пунктами 10-2 (прямо не зазначено, але текстово врегульовано), 10-3 та 17-1.

7) *Визначено форму рішення за результатами проміжної верифікації*

Абзацом шостим пункту 16 Порядку № 381 у новій редакції передбачено, що залишок в обсязі 30 відсотків суми компенсації для проведення ремонту виплачується після подання повідомлення про завершення проміжного етапу ремонтних робіт відповідно до пункту 27 цього Порядку та висновку комісії про виплату залишку коштів за результатами проміжної верифікації, **що оформляється рішенням комісії.**

8) *Передбачено можливість повернення коштів компенсації у разі неможливості виконання робіт, передбачених чек-листом, у зв'язку з включенням території населеного пункту до Переліку.*

Відповідно до нового пункту 17-1 Порядку, 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.

У разі визначення для населеного пункту, на території якого розташований пошкоджений об'єкт нерухомого майна, дати завершення бойових дій на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України згідно з переліком територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженим Мінрозвитку, отримувач компенсації може подати повторну заяву про надання компенсації.”

9) *Врегульовано певні особливості проведення верифікації.*

Змінами до пункту 28 Порядку № 381 врегульовано такі особливості верифікації:

- узгоджено форму акту верифікації з програмними засобами Реєстру пошкодженого та знищеного майна і передбачено, що замість номеру повідомлення про проведення проміжної верифікації цільового використання коштів компенсації/про завершення ремонтних робіт зазначається номер заяви про надання компенсації;
- передбачено можливість проставляти в акті верифікації відповідну позначку у разі невикористання коштів компенсації та повернення їх на рахунок АТ “Ощадбанк” у повному обсязі;
- передбачено можливість проставляти в акті верифікації відповідну позначку у разі неможливості встановити факт проведення робіт чи придбання будівельної продукції у зв’язку з незалежними від отримувача компенсації чи ***комісії обставинами.***

IV. Останні основні зміни до Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 р. № 600 (Порядок № 600).

Постановою Кабінету Міністрів України від 14 березня 2025 р. № 296 було внесено зміни до ряду постанов, що регулюють питання надання компенсації, зокрема і до Порядку № 600

1) Змінено вимоги до розрахунку розміру компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна

Змінами до пункту 16 Порядку № 600 передбачено, що показник опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами відповідно до місцезнаходження такого майна, затверджений наказом Мінрозвитку, який застосовується під час обрахунку розміру компенсації визначається **станом на дату затвердження уповноваженим органом рішення Комісії про надання компенсації**

2) Змінено порядок обрахунку днів для подання отримувачем заперечень на рішення Комісії

Змінами до пункту 17-1 Порядку № 600 передбачено, у разі незгоди з рішенням Комісії про надання/відмову в наданні компенсації, зокрема з розміром компенсації, заявник має право подати заперечення до уповноваженого органу протягом п'яти календарних днів з дати прийняття рішення Комісією

Постановою Кабінету Міністрів України від 31 березня 2025 р. № 359 було внесено ряд змін до Порядку № 600.

1) *Нові вимоги до отримання “грошової компенсації”*

Змінами до пункту 24 Порядку № 600 передбачено, що отримувачі компенсації за знищений індивідуальний житловий будинок для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку, що будуть співвласниками такого об'єкта нерухомого майна, **мають отримати документи, що дають право на виконання будівельних робіт.**

2) *Впорядковано умови отримання “грошової компенсації”*

Змінами до пункту 26 Порядку № 600 передбачено, що виплата компенсації для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку здійснюється з урахуванням умов, наведених у пунктах 13, 16 та 24 цього Порядку, двома платежами - 50 та 50 відсотків суми компенсації.

- 50 відсотків 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 Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а також наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва документів, що надають право на виконання будівельних робіт.**
- Залишок в обсязі 50 відсотків суми компенсації виплачується після подання Комісії отримувачем компенсації повідомлення про проведення проміжного етапу будівництва та складення нею акта проміжної верифікації за результатами проміжної верифікації, проведеної в порядку, визначеному пунктом 32-1 цього Порядку, який містить висновок щодо виплати залишку коштів компенсації.

3) *Предбачено наслідки нецільового використання коштів “грошової компенсації”*

Змінами до пункту 26 Порядку № 600 передбачено, що у разі виявлення Комісією факту нецільового використання грошових коштів компенсації отримувач несе відповідальність за нецільове використання грошових коштів компенсації та має повернути їх у повному обсязі.

4) *Обов'язок отримувача компенсації розробляти кошторисну документацію*

Змінами до пункту 32-1 Порядку № 600 передбачено, що вимогу до отримувача компенсації розробляти кошторисну документацію відповідно до вимог кошторисних норм України “Настанова з визначення вартості будівництва”.

5) *Обов'язок отримувача компенсації повідомляти про проведення технічної інвентаризації закінчених будівництвом об'єктів та прийяття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта*

Змінами до пункту 32-2 Порядку № 600 передбачено, що вимогу до отримувача компенсації повідомляти про проведення технічної інвентаризації закінчених будівництвом об'єктів та прийяття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта

6) *Обов'язок Комісії під час проведення верифікації перевіряти відповідність переліку та обсягу виконаних робіт кошторисній документації*

Змінами до форми акту верифікації передбачено, що комісія робить висновки про відповідність переліку та обсягу виконаних робіт кошторисній документації

Огляд релевантної судової практики та відповідних проблемних питань

1) *Рішення Київського окружного адміністративного суду від 11 червня 2025 року справа № 320/63129/24 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/128042703>) рішення не набрало законної сили.*

В обґрунтування позовних вимог позивачем зазначено, що вона є власницею пошкодженого (знищеного) об'єкту нерухомого майна за адресою: АДРЕСА_1 на підставі Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 12.08.2024 (індексний номер витягу: 390498771). Вказано, що звернувшись із заявою щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України на території Дмитрівської сільської територіальної громади, відповідачем прийнято протиправне рішення про відмову в наданні компенсації.

Комісією 22.10.2024 прийнято рішення №186/2 про відмову в наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна у зв'язку з тим, що станом на 19.08.2024 житловий будинок повністю відновлений, а також з урахуванням того, що позивачу рішенням від 19.04.2024 №137 було відмовлено в наданні компенсації, оскільки об'єкт відновлено.

Мотиви СУДУ

Суд вважає безпідставними твердження відповідача з приводу того, що станом на момент розгляду Комісією заяви №ЗВ-13.08.2024-124740, громадянкою ОСОБА_1 не надано жодних документів, які б свідчили про факт руйнації об'єкта за адресою: АДРЕСА_1, оскільки з долучених до відзиву матеріалів убачається, що такі документи як звіт від 21.08.2024 №ТЗ-02/2108-2024, за результатами проведеного обстеження у червні 2022 року та акт, складений на підставі звіту від 21.08.2024 №ТЗ-02/2108-2024, були надані Комісії під час розгляду питання щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України на території Дмитрівської сільської територіальної громади.

Судом були враховані роз'яснення Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України у листі від 21.05.2024 №9222/28/10-24, що основною умовою отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна є наявність акту комісійного обстеження, звіту технічного обстеження, в яких зазначено інформацію, що об'єкт нерухомого майна є знищеним внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України.

Тобто, згідно з роз'ясненнями Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України, у разі повної відбудови об'єкта нерухомого майна, отримувач компенсації не позбавлений права на компенсацію, а лише обмежується правом вибору надання такої компенсації - виключно шляхом отримання житлового сертифікату.

2) Рішення Житомирського окружного адміністративного суду від 20 травня 2025 року справа № 240/4609/25 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/127474697>) рішення не набрало законної сили.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що 08.03.2022 внаслідок російської авіабомби було зруйновано багатоквартирний будинок у м.Житомирі, зокрема квартиру ОСОБА_1 за адресою АДРЕСА_1 . ОСОБА_1 11.04.2022 через мобільний застосунок «Дія» подав заяву про руйнування нерухомості, а 04.08.2023 заяву про компенсацію. Комісія 30.08.2023 прийняла рішення про надання компенсації у розмірі 1103321,25 грн шляхом видачі житлового сертифікату, яке затверджено виконавчим комітетом 01.09.2023. ОСОБА_1 вважає суму компенсації заниженою, оскільки вона не відповідає ринковій вартості житла в Житомирі. Він стверджує, що не був повідомлений про хід розгляду заяви та не мав можливості оскаржити рішення в адміністративному порядку. Після внесення змін до Порядку №600 від 12.03.2024, які збільшили коефіцієнт для розрахунку компенсації, ОСОБА_1 01.10.2024 звернувся із заявою про скасування попередньої заяви та анулювання сертифікату, але отримав відмову від 14.10.2024. Позивач наполягає, що порушення процедури повідомлення та неможливість перерахунку компенсації з урахуванням нових коефіцієнтів порушують його право власності.

У відзиві на позовну заяву, поданому до суду 18.03.2025, відповідач - виконавчий комітет Житомирської міської ради зазначив, що комісія діяла відповідно до законодавства, чинного на момент розгляду заяви ОСОБА_1 від 04.08.2023. Рішення про компенсацію у розмірі 1103321,25 грн було прийнято 30.08.2023 на основі формули, передбаченої Порядком №600, і затверджено 01.09.2023. Житловий сертифікат ЖС-06.09.2023-11 сформовано 06.09.2023 і надіслано позивачу в електронній формі. Відповідач стверджує, що інформація про засідання комісії та виконавчого комітету була оприлюднена на сайті ради 28.08.2023 та 31.08.2023 відповідно. Виконавчий комітет вважає, що комісія не має процесуальної правосуб'єктності, а позивач пропустив шестимісячний строк звернення до суду, оскільки дізнався про рішення у вересні 2023. Відповідач заперечує можливість анулювання сертифікату чи перерахунку компенсації, посилаючись на відсутність таких механізмів у законодавстві.

Мотиви СУДУ

Суд зазначає, що він не перевіряє доцільність встановленої Урядом методики розрахунку, а лише досліджує правильність її застосування Комісією та виконавчим комітетом.

Поряд із цим, суд звертає увагу, що ОСОБА_1 оскаржував не неправильність розрахунку, а неможливість реального придбання житла за розраховану суму. Фактично суть позову зводиться до незгоди позивача із відмовою у перегляді розрахованої суми компенсації у зв'язку зі зміною коефіцієнта за роком забудови.

При цьому, у даній справі компенсація за знищене майно є одноразовою дією, а Порядок №600 не містить положень про ретроспективне застосування змін від 12.03.2024. Крім того, стаття 58 Конституції України чітко вказує на неможливість зворотної дії нормативних актів, якщо це не передбачено законом, а лист ДП «Дія» від 01.01.2024 також підтверджує технічну неможливість анулювання заяви в Реєстрі, що додатково обмежує можливість перегляду розміру компенсації.

Оскільки станом на час розгляду заяви ОСОБА_1 відповідач застосував чинну редакцію Порядку №600, то в суду відсутні підстави для висновку про порушення відповідачем норм чинного законодавства. **Суд наголошує, що жодним нормативно-правовим актом не передбачено (і не було передбачено) можливості перегляду розміру компенсації за знищене майно, тому відповідач не мав іншого варіанту правомірної поведінки, крім того, який ним було обрано.**

3) *Рішення Миколаївського окружного адміністративного суду від 16 травня 2025 року справа № 400/12252/24 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/127400863>) рішення не набрало законної сили.*

В обґрунтування позовних вимог позивачка зазначила, що спірне рішення є протиправним, оскільки зруйноване майно було придбане під час перебування позивачки з третьою особою в шлюбі, а тому житловий сертифікат мав бути виданий на двох співвласників: ОСОБА_2 , ІНФОРМАЦІЯ_1 , та ОСОБА_1 ІНФОРМАЦІЯ_2 . Тому, просить суд скасувати оскаржуване рішення відповідача.

Від відповідача до суду надійшов відзив на позовну заяву, в якому просить відмовити у задоволенні позовних вимог та зазначив, що від третьої особи ОСОБА_2 надійшла заява про надання компенсації за знищені об`єкти, до якої було додано повний пакет документів. На засіданні комісії 21.06.2024 було розглянуто заяву третьої особи та додані до неї документи і прийнято рішення №37 Про надання компенсації за зруйноване майно нерухомого об`єкту ОСОБА_2 . Зазначене рішення вважає таким, що прийняте у відповідності до чинного законодавства.

Мотиви СУДУ

Таким чином, громадян України, який є власником пошкодженого/знищеного будинку садибного типу, садового або дачного будинку, які розташовані в Україні та стали непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок 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, мають право на отримання компенсації за знищений об`єкт нерухомого майна. ***Суд відхиляє відхиляє обґрунтування позивачки, що спірне рішення мало бути прийняте з урахуванням двох співвласників, а саме: ОСОБА_2 , ІНФОРМАЦІЯ_1 , та ОСОБА_1 ІНФОРМАЦІЯ_2 , оскільки до суду не було надано жодного доказу перебування частки квартири за адресою: АДРЕСА_3 у власності позивачки. Тоді як, з витягів з Держаного реєстру речових прав № 369032125 від 08.03.2024 та № 374033619 від 12.04.24 р. вбачається, що позивач був на час подання заяви до відповідача єдиним власником квартири площею 80,7 кв.м. за адресою: АДРЕСА_3 .***

5) Рішення Миколаївського окружного адміністративного суду від 08 жовтня 2024 р. справа № 400/3476/24 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/122159531>) рішення набрало законної сили.

На обґрунтування позовних вимог ОСОБА_1 вказав, що законних підстав для відмови у наданні йому компенсації не було. У задоволенні заяви ОСОБА_1 Комісія відмовила.

У Рішенні (арк. 50) вказано: «... державна реєстрація права власності ОСОБА_1 на житловий будинок по АДРЕСА_2 ... була проведена 19.12.2023р., при цьому документами, що подані для державної реєстрації, були технічний паспорт, виданий 16.12.2023р., та відомості з ДЗК, видані 19.12.2023р., тобто до 19.12.2023 право власності на вищевказаний житловий будинок взагалі не було належним чином зареєстровано державою, інші правовстановлюючі документи на будинок були відсутні, а до моменту видачі згаданого технічного паспорта цей житловий будинок не міг вважатися закінченим будівництвом об'єктом, тож на момент пошкодження (15 квітня 2022 року) об'єкт не був прийнятий в експлуатацію, право власності на нього як на нерухоме майно або об'єкт незавершеного будівництва не було зареєстровано, а значить ОСОБА_1 був власником будівельних матеріалів, а не нерухомого майна ...». Відмовляючи у задоволенні заяви, Комісія послалася на пункти 12, 14 затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.04.2023 № 381 «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»» (далі Порядок № 381), і вказала, що нею був виявлений факт недостовірності даних, зазначених у заяві про надання компенсації за пошкоджений об'єкт, та «... заявник є особою, яка не може бути отримувачем компенсації відповідно до Порядку ... № 381 ...».

Мотиви СУДУ

Комісія послалася на виявлення факту недостовірності даних, зазначених у заяві позивача.

Недостовірністю даних, згідно з текстом Рішення, є та обставина, що право власності на житловий будинок було зареєстровано лише у грудні 2023 року (арк. 58), отже, на думку Комісії, позивач не був власником пошкодженого (у квітні 2022 року) об'єкта нерухомого майна.

Суд таке тлумачення визнав хибним. Ані Закон, ані Порядок № 381 не містять умови, що компенсація надається тільки у тому випадку, якщо державну реєстрацію право власності було проведено до пошкодження об'єкта нерухомого майна. Відсутність інформації про пошкоджений об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, про що вказано вище, є самостійною підставою для відмови в наданні компенсації (пункт 14 Порядку).

Суд зазначає, що у цій нормі йдеться саме про актуальну інформацію, тобто інформацію у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що є достовірною на час подання заяви. На момент звернення ОСОБА_1 право було зареєстровано, тому доводи про недостовірність даних, зазначених у заяві позивача, є безпідставними.

Суд врахував, що позивач з 1997 року є власником відповідної земельної ділянки (арк. 16-20); ще у 2013 році було складено технічний паспорт на житловий будинок, що розташований на цій земельній ділянці (арк. 26-28); з листопада 2002 року зареєстрованим місцем проживання позивача і його дружини є адреса: АДРЕСА_2 (арк. 29-31).

Інформація про наявність будь-якого спору щодо права власності на житловий будинок, або про те, що право на компенсацію має будь-яка інша особа, у Рішенні відсутня. На підставі викладеного суд встановив, що відмова ОСОБА_1 у наданні компенсації не ґрунтується на нормах Закону і Порядку № 381 і порушує законне право позивача, тому суд дійшов висновку про задоволення позову.

6) Рішення Сумського окружного адміністративного суду від 04 жовтня 2024 року справа № 480/5065/24 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/122094980>) рішення набрало законної сили.

Свої вимоги мотивує тим, що є внутрішньо переміщеною особою. Майно позивачки знаходилося в м.Лиман Донецької області, але знищено внаслідок активних бойових дій. 08.05.2023 Комісією з обстеження об'єктів, пошкоджених внаслідок агресії російської федерації було здійснено обстеження житлового будинку та встановлено, що вказаний об'єкт нерухомості непридатний для використання за цільовим призначенням, повністю втратив свою економічну цінність, рекомендовано, зокрема, виконання невідкладних робіт щодо демонтажу (ліквідації) об'єкта.

За наслідками вказаного обстеження було складено відповідний акт комісійного обстеження об'єкта від 08.05.2023. З метою отримання компенсації за знищений об'єкт нерухомості засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг ОСОБА_1 було подано заяву про надання компенсації у вигляді житлового сертифіката.

Рішенням комісії з обстеження будівель і споруд на території Лиманської міської територіальної громади, прийнято рішення від 30.04.2024 № 81 «Про зупинення розгляду заяви ЗВ-07.04.2024-96567 ОСОБА_1 щодо надання житлового сертифікату за знищений об'єкт нерухомого майна» та фактично зупинено розгляд заяви у зв'язку з розташуванням вказаного об'єкта нерухомого майна на території активних бойових дій до виключення Лиманської міської територіальної громади з Переліку територій активних бойових дій.

Мотиви СУДУ

Підставою для зупинення Комісією зазначено розташування вказаного спірного об'єкта нерухомого майна на території активних бойових дій відповідно до наказу Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22 грудня 2022 р № 309 (із змінами), а також зазначено строк зупинення розгляду заяви позивача - до виключення Лиманської міської територіальної громади з Переліку територій активних бойових дій.

Суд зазначає, що нормами ст. 7 Закону № 2923-IX не передбачено такої підстави для зупинення розгляду поданої заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.

Судом враховується, що відповідно до статті 8 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 Кабінет Міністрів України постановою від 30.05.2023 №600 затвердив «Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна». Так, п. 15 Порядку №600 передбачено, що розгляд заяви здійснюється Комісією відповідно до статей 6, 7, частин четвертої - шостої статті 8 Закону. Комісія має право зупинити розгляд заяви щодо знищених об'єктів нерухомого майна, якщо проведення обстеження об'єкта є неможливим з міркувань безпеки.

Разом із тим, зазначені в спірному рішенні підстави для зупинення розгляду заяви позивачки не передбачені взагалі нормами ст. 7 Закону № 2923-IX. Крім того, слід зазначити, що відповідно до абз. 2 п.15 Порядку №600 Комісія має право зупинити розгляд заяви щодо знищених об'єктів нерухомого майна, якщо проведення обстеження об'єкта є неможливим з міркувань безпеки. Разом із тим, Комісією не доведено і в спірному рішенні не зазначено, що відносно майна позивача взагалі не проведено обстеження майна, і саме зазначена обставина є необхідною умовою для зупинення розгляду заяви позивачки, а наявний акт від 08.05.2023 №45 не надає права Комісії прийняти відповідне рішення за результатом поданою заявою ОСОБА_1 .

7) Рішення Харківського окружного адміністративного суду від 07.10.2024 р. справа №520/20774/24 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/122131026>) рішення набрало законної сили.

Аргументуючи ці вимоги зазначив, що рішення виконкому та рішення комісії є незаконними, оскільки, за твердженнями заявника, житловий будинок за адресою АДРЕСА_1 загальною площею 65,5 кв.м. зруйновано повністю, що підтверджено звітом про проведення технічного обстеження від 05.04.2024р. Заявник зазначає, що Саме на підставі складених за наслідками комісійного обстеження та/або технічного обстеження актів (та/або звітів) Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації може розглядати питання щодо наявності підстав для надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (за відсутності прямо передбачених законодавством України підстав для відмови в наданні такої компенсації).

Мотиви СУДУ

Суд встановив, що відповідно до відомостей з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 20.03.2024 №370646654 заявнику на праві приватної власності належить об'єкт нерухомого майна житловий будинок, розташований за адресою: АДРЕСА_1 . На підставі заяви позивача експертом з технічного обстеження ОСОБА_2 було проведено роботи з обстеження конструкцій Житлового будинку, за результатами якого було складено Звіт №050424-155 від 05.04.2024р. про проведення технічного обстеження у зв'язку з пошкодженням внаслідок позапроектних впливів за адресою: АДРЕСА_1 . Згідно із вищенаведеним звітом встановлено 4 категорію пошкоджень об'єкта: Технічний стан об'єкта в цілому доцільно визначити як аварійний, об'єкт зазнав значних пошкоджень та руйнувань, внаслідок чого його елементи мають технічний стан аварійний. Є обвали конструкцій. Об'єкт не відповідає вимогам механічного опору та стійкості конструкцій які б могли забезпечувати його безпечну експлуатацію. Подальша безпечна та надійна експлуатація об'єкту технічно не можлива. Об'єкт повністю втратив свою економічну цінність, проведення робіт з його відновлення не доцільне. Рекомендовано провести виконання невідкладних робіт щодо демонтажу (ліквідації) об'єкта. Отже, Житловий будинок є непридатним для використання за цільовим призначенням, відновлення якого є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним.

Суд приймає до уваги зазначені обставини, повідомлені позивачем у заяві від 19.08.2024р., разом з тим зазначає, що суд не обмежує право заявника подати до суду будь-які докази цілісності об'єкта нерухомого майна - житлового будинку про АДРЕСА_1 , зокрема, фотографії будинку, квитанції про сплату комунальних послуг до 23.02.2022р., докази надання заявнику для користування природного газу та електроенергії до 23.02.2022р., складений представниками ДСНС акт про пожежу чи руйнування, повідомлення зі ЗМІ, офіційних сторінок правоохоронних органів, органів місцевого самоврядування, ДСНС, міжнародних організацій та інших інтернет-ресурсів, соціальних мереж; подання повідомлення до правоохоронних органів про вчинення кримінального правопорушення тощо. Проте до суду заявником жодних доказів цілісності нерухомого майна - житлового будинку про АДРЕСА_1 станом на 23.02.2022р. подано не було. Доказів придатності цього об'єкта до використання за призначенням станом на 23.02.2022р. позивач до суду також не подав.

8) Постанова Верховного Суду від 25 квітня 2025 року справа № 200/5556/24 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/126885224>) рішення набрало законної сили.

В обґрунтування позовних вимог зазначив, що він є громадянином Вірменії, постійно мешкає на території України на підставі посвідки на постійне проживання серії НОМЕР_1 , яка видана 16 січня 2016 року. Зазначає про те, що йому протиправно відмовили у задоволенні заяви про отримання компенсації за знищену квартиру з підстав, що він не є громадянином України та не може бути отримувачем компенсації відповідно до законодавства.

Мотиви СУДУ

41. Отже, виключні підстави для відмови в наданні такої компенсації закріплені в частині шостій статті шостої Закону № 2923-ІХ.

42. Ураховуючи підпункт1 пункту1 статті шостої Закону № 2923-ІХ, Комісія рішенням № 372 від 22 березня 2024 року відмовила позивачу в наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, а саме квартири АДРЕСА_2 , оскільки заявник не є громадянином України та не може бути отримувачем компенсації відповідно до вимог статті 2 Закону № 2923-ІХ.

46. З огляду на аналіз наведених положень законодавства, колегія суддів погоджується із висновками судів попередніх інстанцій, що у відповідності до вимог Закону № 2923-ІХ, отримувачами компенсації за пошкоджені/знищені об'єкти є фізичні особи - громадяни України, та не поширюються на інші категорії фізичних осіб, які законно перебувають на території України, зокрема іноземців, які могли бути/були власниками, замовниками будівництва або інвесторами у відповідні об'єкти нерухомості.

47. Позивач є громадянином Вірменії, а тому норми Закону № 2923-ІХ не розповсюджуються на нього, оскільки до предмету регулювання цього Закону відносяться правовідносини з надання компенсації за зруйноване житло саме громадянам України.

48. При цьому, суди попередніх інстанцій правильно звернули увагу, що позивач не обмежений у застосуванні інших способів захисту щодо порушеного права власності, внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російською федерацією проти України.

Дякую за увагу!