

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

І. Найновіші 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 “eВідновлення”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 р. № 381 (Порядок № 381).

Постановою Кабінету Міністрів України від 07 липня 2025 р. № 802 було внесено зміни до Порядку № 381.

1) Передбачено можливість повторного звернення за отриманням компенсації, отримувачами компенсації які з об'єктивних обставин не використали кошти компенсації протягом 12 (ремонт категорії А) або 18 місяців (ремонт категорії Б).

Новим пунктом 17-2 Порядку № 381 передбачено, що отримувач компенсації, що з об'єктивних обставин не використав кошти компенсації (повністю або частково) у строки, визначені пунктом 21 цього Порядку, може повторно звернутися із заявою за отриманням компенсації або її залишку.

Об'єктивними обставинами для цілей пункту 17-2 Порядку № 381 є:

- проходження військової служби у Збройних Силах, інших військових формуваннях, які створені відповідно до законів, правоохоронних органах спеціального призначення;
- негативна безпекова ситуація (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.

Інформація щодо підтвердження об'єктивних обставин фіксується комісією в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна.

Додатково, комісія здійснює верифікацію/**уточнення даних акта верифікації цільового використання коштів компенсації для проведення ремонту** з метою придбання будівельної продукції для проведення ремонту за кожним видом ремонтних робіт, визначених у чек-листі. Така верифікація/уточнення даних акта верифікації здійснюється для закриття заяви в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна.

2) Передбачено наслідки нецільового використання коштів “грошової компенсації”

Новим пунктом 28-1 Порядку № 381 передбачено, що у разі виявлення комісією факту нецільового використання коштів компенсації отримувач несе відповідальність за нецільове використання компенсації та повинен повернути їх у повному обсязі.

II. 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 Свідoctвом 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

Дякую за увагу!