

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ ЗА ПОШКОДЖЕНІ АБО ЗНИЩЕНІ, ВНАСЛІДОК ЗБРОЙНОЇ АГРЕСІЇ, ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА З ВИКОРИСТАННЯМ ПОСЛУГИ ЄВІДНОВЛЕННЯ

адвокат, радник Асоціації органів місцевого самоврядування Харківської області з питань відновлення та розвитку територіальних громад, експерт з правових питань

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

Постановою Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2025 р. № 1525 було внесено зміни до Порядку № 381 **(набирають чинності з 05 січня 2026 року)**.

1) **Передбачено “презумпцію подання заяви від імені всіх співвласників” у разі перебування пошкодженого об'єкта нерухомого майна та подання щодо нього заяви про надання компенсації одним із співвласників.**

Відповідно до нового абзацу десятого пункту 3 Порядку № 381, згідно з яким у разі коли пошкоджений об'єкт нерухомого майна перебуває у спільній власності, заяву про надання компенсації може подати один із співвласників такого об'єкта. Заява, подана одним із співвласників, вважається поданою всіма співвласниками за відсутності заперечень інших співвласників, які подаються відповідно до пункту 13-2 цього Порядку. Отримувач компенсації бере на себе зобов'язання відновити пошкоджений об'єкт нерухомого майна.

2) *Новий обов'язок отримувача компенсації у вигляді інформування співвласників щодо подання заяви про отримання компенсації*

Відповідно до нового підпункту 6-1 пункту 13 Порядку № 381, у разі коли пошкоджений об'єкт нерухомого майна перебуває у спільній власності, надати разом із заявою про отримання компенсації підтвердження про інформування інших співвласників щодо подачі заяви шляхом надання до комісії оригіналу або засвідченої заявником копії повідомлення про вручення співвласнику рекомендованого поштового відправлення або поштового відправлення з оголошеною цінністю з відміткою про вручення співвласнику, або оригіналу чи засвідченої заявником копії рекомендованого поштового відправлення або поштового відправлення з оголошеною цінністю з позначкою про відмову співвласника про одержання такого відправлення, або інформування їх у інший спосіб.

3) *Уточнено наслідки для розгляду заяви у разі не подання згоди або заперечень співвласником*

Відповідно до нового абзацу четвертого підпункту 7 пункту 13 Порядку № 381, у разі коли співвласником пошкодженого об'єкта нерухомого майна не надано згоду або заперечення на отримання компенсації заявником, комісія приймає рішення про надання такої компенсації.

4) *Новий обов'язок отримувача компенсації у вигляді забезпечення виконання робіт і суми компенсації, зазначених у чек-листі*

Відповідно до нового абзацу дев'ятого підпункту 10 пункту 13 Порядку № 381, у разі коли пошкоджений об'єкт нерухомого майна перебуває у спільній власності, забезпечити виконання робіт з відновлення об'єкта згідно з переліком, включеним до чек-листа, з урахуванням обсягу робіт і суми компенсації, зазначених у чек-листі.

5) *Врегульовано процедуру подання заперечень співвласником щодо отримання компенсації іншим співвласником*

Відповідно до нового пункту 13-2 Порядку № 381, співвласник пошкодженого об'єкта може подати до комісії заперечення щодо отримання компенсації іншим співвласником.

Заперечення до комісії подає співвласник або інші уповноважені особи, що визначені абзацами другим - п'ятим пункту 3 цього Порядку, протягом 15 календарних днів з дати подання іншим із співвласників заяви на отримання компенсації. Заперечення подаються письмово у довільній формі.

У разі наявності заперечень від одного із співвласників щодо отримання компенсації заявником комісія приймає рішення про відмову у наданні компенсації.

Спори між співвласниками щодо отримання компенсації вирішуються шляхом перемовин та досягнення взаємної згоди або у судовому порядку відповідно до законодавства України.

6) *Визначено наслідки подання заперечень співвласником щодо отримання компенсації іншим співвласником*

Відповідно до нового абзацу 7 пункту 14 Порядку № 381 подання одним із співвласників пошкодженого об'єкта нерухомого майна заперечення щодо отримання компенсації іншим співвласником є підставою для відмови в наданні компенсації є

7) “Повернуто редакцію підстави для відмови у наданні компенсації у вигляді розташування пошкодженої квартири в багатоквартирному будинку, в якому пошкоджені місця загального користування житлового будинку та/або який підлягає ремонту”

Змінами до абзацу чотирнадцятого пункту 14 Порядку № 381 передбачено “повернення” до попередньої редакції вказаної підстави, а саме підставою для відмови у наданні компенсації є розташування пошкодженої квартири в багатоквартирному будинку, в якому пошкоджені місця загального користування житлового будинку (крім випадків, коли пошкодження місць загального користування було усунуто на дату подання заяви або прийнято рішення щодо їх відновлення за рахунок інших джерел) та/або який підлягає **капітальному або реставраційному ремонту**;

8) Виключено підставу для зупинення розгляду заяви про надання компенсації у вигляді відсутності згоди співвласника (співвласників) об’єкта нерухомого майна на отримання компенсації заявником

Відповідно до змін передбачено виключення абзацу двадцять сьомого пункту 14 Порядку № 381 згідно з яким відсутність згоди співвласника (співвласників) об’єкта нерухомого майна на отримання компенсації заявником є підставою для зупинення розгляду заяви.

9) “Приховані” зміни до форми Акту верифікації

Змінами до Додатку 4 до Порядку № 381 (форма акту верифікації) передбачено внесення змін до форму акту верифікації у вигляді необхідності комісії заповнювати відомості про ремонтні роботи, виконані із заміною обсягу робіт та/або виду будівельної продукції за пунктами чек-листа.

II. Передостанні 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 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.

III. 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) внесені протягом року.

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 15 вересня 2025 р. № 1150 було внесено зміни до ряду постанов, що регулюють питання надання компенсації, зокрема і до Порядку № 600

1) Встановлено нове обмеження на використання “грошової компенсації” за знищене майно

Новим пунктом 32-3 Порядку № 600 передбачено, що отримувачі компенсації не можуть використовувати її під час отримання державної допомоги відповідно до Порядку надання державної допомоги внутрішньо переміщеним особам та особам, які проживають на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або які перемістилися на ці території з територій, тимчасово окупованих Російською Федерацією, за кредитами, забезпеченими предметом іпотеки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2025 р. № 998.

V. 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) протягом року

Постановою Кабінету Міністрів України від 07 липня 2025 р. № 815 було внесено зміни до пункту 15 Порядку № 600, зокрема передбачено **“обов'язок перевірки комісією в РПЗМ актів/звітів з обстеження”** як невід'ємної складової розгляду заяви про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна.

Відповідно до нової редакції пункту 15 Порядку № 600, для підтвердження факту знищення об'єкта нерухомого майна Комісія перевіряє наявність в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна таких відомостей:

- акт комісійного обстеження, проведеного відповідно до пункту 8-1 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 (Офіційний вісник України, 2022 р., № 37, ст. 1981);
- та/або звіт з технічного обстеження, проведеного відповідно до пункту 9 зазначеного Порядку;
- або акт дистанційного обстеження, проведеного відповідно до особливостей проведення дистанційного обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, які розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 7 липня 2025 р. № 815.

У разі відсутності таких відомостей в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна Комісія вживає заходів до проведення обстеження відповідно до законодавства шляхом звернення до уповноваженого органу або самостійно, якщо вона виконує функції Комісії відповідно до зазначеного Порядку та особливостей проведення дистанційного обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, які розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 7 липня 2025 р. № 815.

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 прийняття 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 прийняття 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

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

VI. Важлива судова практика

- 1) **Постанова Другого апеляційного адміністративного суду від 02 грудня 2025 р. по справі № 520/33601/24 (посилання в Єдиному державному реєстрі судових рішень - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132252209>):**

ОСОБА_1 (далі ОСОБА_1 , позивач) звернувся до Харківського окружного адміністративного суду з позовом до Барвінківського виконавчого комітету міської ради Ізюмського району Харківської області (далі відповідач, апелянт), в якому просив скасувати рішення Виконавчого комітету Барвінківської міської ради від 19.11.2024 №1091/24 щодо затвердження Рішення Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкодження окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, Барвінківського виконавчого комітету міської ради Ізюмського району Харківської області від 07.11.2024 №636 без розгляду в обов'язковому порядку скарги ОСОБА_1 від 13.11.2024, яка не врахована уповноваженим органом під час прийняття одного з рішень.

ВИСНОВКИ СУДУ:

- Отже, у випадку незгоди особи з рішенням Комісії про відмову у наданні компенсації, така особа має право подати до уповноваженого органу свої заперечення протягом п'яти робочих днів з дати отримання повідомлення про прийняття Комісією такого рішення. Розгляд та врахування уповноваженим органом таких заперечень є обов'язковим при прийнятті ним відповідного рішення за результатами розгляду прийнятого Комісією рішення.

2) Рішення Чернігівського окружного адміністративного суду від 06 листопада 2025 року по справі № 620/9551/25 (посилання в Єдиному державному реєстрі судових рішень - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/131587907>) - набрало законної сили 08 грудня 2025 року

ОСОБА_1 звернулась до суду з позовом до Семенівської міської ради Новгород-Сіверського району Чернігівської області, Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України. Відповідно до обставин справи, рішенням комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України від 05.02.2025 № 68 було відмовлено позивачу у наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, що розміщується за адресою: АДРЕСА_1 у зв'язку з відсутністю правовстановлюючих документів на будинок, на момент його знищення 05.09.2024. Відповідно до витягу з реєстру речових прав №396571769 від 26.09.2024, первинна реєстрація на будинок здійснена 24.09.2024 (а.с. 8).

ВИСНОВКИ СУДУ:

- Отже, до 05 серпня 1992 року закон не передбачав процедуру введення нерухомого майна в експлуатацію при оформленні права власності. Документом, що засвідчував факт існування об'єкта нерухомого майна й містив його технічні характеристики, був технічний паспорт на такий об'єкт, виготовлений за результатом його технічної інвентаризації.
Аналогічних висновків дійшов Верховний Суд у постановах від 01.07.2019 у справі №206/6298/16-ц, від 26.02.2020 у справі № 607/16873/18.
- У матеріалах справи наявна копія технічного паспорта 246 від 16.09.2024, згідно якого роком спорудження будинку за адресою АДРЕСА_1 є 1963 рік (а.с. 30-32). Крім того, згідно Акту комісійного обстеження об'єкта, пошкодженого внаслідок збройної агресії російської федерації від 25.09.2024, рік будівництва об'єкта, що обстежувався, зазначено 1963 (а.с. 16-18). **Тобто, житловий будинок із господарськими будівлями та спорудами побудовано до 05.08.1992, та належав ОСОБА_1 на момент руйнування 05.09.2024.**

3) Рішення Харківського окружного адміністративного суду від 10 жовтня 2025 р. по справі № 520/18769/25(посилання в Єдиному державному реєстрі судових рішень -<https://reyestr.court.gov.ua/Review/130932436>) - набрало законної сили 11 листопада 2025 року

До Харківського окружного адміністративного суду звернувся позивач, ОСОБА_1 , з адміністративним позовом до Курилівської сільської військової адміністрації Куп`янського району Харківської області. В обґрунтування позовних вимог зазначає, що 03 лютого 2025 року позивачем подана заява через електронний сервіс «Дія» про надання компенсації за знищене нерухоме майно відповідно до Закону України № 2923-IX від 23.02.2023 та Постанови КМУ №600 від 30.05.2023. Однак, відповідно до листа Курилівської сільської військової адміністрації № 03-14/194 від 04.06.2025, розгляд заяви позивача призупинено на підставі пункту 15 Порядку № 600 у зв`язку із неможливістю проведення комісійного обстеження через бойові дії. Позивач вважає, що така підстава є необґрунтованою та суперечить вимогам Закону України № 2923-IX від 23.02.2023, так як, на думку позивача, чинним законодавством передбачено прийняття рішення про надання відповідної компенсації без проведення фізичного обстеження об`єкту нерухомості. Вказує, що відповідно підпунктів 1 і 2 пункту 3 статті 15 Закону України № 2923-IX від 23.02.2023 до заяв про надання компенсації прирівнюються подані громадянами інформаційні повідомлення про знищення об`єктів нерухомого майна, зафіксовані через електронні сервіси, зокрема «Дія». Уважає, що оскільки 15 червня 2024 року нею отримано підтвердження факту знищення її житлового будинку повідомлення із сервісу «Дія» № ІП-15.06.2024-304244 «Фіксація пошкоджень: ЗРУЙНОВАНО. Внаслідок влучання ракети повністю зруйноване майно», то відповідач має прийняти рішення щодо надання позивачу компенсації за зруйноване житло згідно з таким повідомленням, без проведення обстеження, у вигляді житлового сертифіката відповідно до Закону №2923-IX та Порядку, затвердженого Постановою КМУ № 600.

ВИСНОВКИ СУДУ:

- Позивач не погоджується із неможливістю прийняття рішення про компенсацію за зруйноване житло без проведення обстеження, оскільки вважає, що інформаційне повідомленням сервісу «Дія» №ІП-15.06.2024-304244, отримане 15 червня 2024 року, є належним та достатнім підтвердження факту знищення її житлового будинку, а отже відповідач має прийняти рішення щодо надання позивачу компенсації за зруйноване житло згідно з таким повідомленням відповідно до Закону №2923-ІХ та Порядку, затвердженого Постановою КМУ № 600. Суд зазначає про помилковість наведеного твердження позивача з огляду на таке. Отже, суд дійшов висновку, що повідомлення Порталу Дія №ІП-15.06.2024-304244, отримане позивачем 15 червня 2024 року, з урахуванням приписів Закону №2923-ІХ та Порядку № 600, не є підставою для прийняття відповідачем рішення про надання відповідної компенсації.
- Отже, на час розгляду справи Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 року № 473 Про затвердження Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії російської федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд (далі Постанова № 473) передбачена можливість фіксації факту знищення об'єкту, який розташований на територіях активних бойових дій, шляхом проведення комісією дистанційного обстеження відповідно до особливостей проведення дистанційного обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, які розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 7 липня 2025 року № 815, для цілей реалізації положень Закону №2923-ІХ. ***Проте, за матеріалами справи, Виконавчим комітетом Курилівської сільської ради Куп'янського району Харківської області розгляд заяви ОСОБА_1 №ЗВ-03.02.2025-165604 про надання компенсації за знищене нерухоме майно не поновлено.*** Доказів повідомлення позивача про поновлення розгляду заяви відповідно до Порядку № 600 відповідачами до суду не надано.

4) Рішення Харківського окружного адміністративного суду від 29 вересня 2025 року по справі № 520/9153/25 (посилання в Єдиному державному реєстрі судових рішень - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/130577566>) - набрало законної сили 30 жовтня 2025 року

ОСОБА_1 , ОСОБА_2 , ОСОБА_3 звернулися до Харківського окружного адміністративного суду з позовом до Золочівської громади в особі Золочівської селищної ради Богодухівського району Харківської області. В обґрунтування позовних вимог позивачі зазначили, що 15 березня 2022 року внаслідок артилерійського обстрілу окупаційними військами РФ їх житловий будинок було частково зруйновано. З цього приводу 13.02.2023 року ними подано відповідну заяву до Відділення поліції №2 (сmt. Золочів) Богодухівського РВП ГУНП в Харківській області, що підтверджується талоном-повідомленням єдиного обліку №707. Ккомісією Золочівської селищної ради у складі посадових осіб місцевого самоврядування та представника Богодухівської РДА було проведено обстеження вказаного будинку, за результатами якого складено акт №322-ГІС. У висновку комісії зазначено, що об'єкт має пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, характер і ступінь яких свідчать про необхідність проведення робіт з часткового демонтажу, підсилення конструкцій, а також капітального ремонту або реконструкції. При цьому встановлено, що виявлені пошкодження спричинені бойовими діями та потребують додаткового обстеження сертифікованими спеціалістами у порядку, передбаченому постановою Кабінету Міністрів України від 12.04.2017 №257.

ВИСНОВКИ СУДУ:

- Суд звертає увагу, що підставою для відмови у наданні компенсації позивачам за знищений об'єкт нерухомого майна відповідач зазначив пункт 1 частини шостої статті 6 Закону № 2923-ІХ, мотивуючи це тим, що заяви були подані особами, які не можуть бути отримувачами компенсації. Разом з тим, суд встановив, що позивачі - ОСОБА_1 , ОСОБА_2 та ОСОБА_3 - є співвласниками спірного житлового будинку, що підтверджується свідоцтвом про право власності на житло від 19.09.1997 року. Відповідно до частини першої статті 2 Закону № 2923-ІХ, саме фізичні особи громадяни України, які є власниками знищених об'єктів нерухомого майна, належать до кола отримувачів компенсації.
- **Суд також зазначає, що пункт 1 частини шостої статті 6 Закону № 2923-ІХ підлягає застосуванню лише у випадках, коли заяву подано особами, які не відповідають вимогам статті 2 цього Закону, зокрема: особами, до яких застосовано санкції, які мають судимість за злочини проти основ національної безпеки, або спадкоємцями, що не мають права на компенсацію.** Жодна з наведених у законі підстав непридатності позивачів до кола отримувачів компенсації у цій справі не встановлена. Навпаки, надані докази підтверджують, що позивачі є належними суб'єктами права на компенсацію.

5) Постанова П'ятого апеляційного адміністративного суду від 23 вересня 2025 року по справі № 400/172/25 (посилання в Єдиному державному реєстрі судових рішень - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/130476310>)

08.01.2025р. ОСОБА_1 звернувся до Миколаївського окружного адміністративного суду з позовом до Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України Горохівської сільської військової адміністрації та третіх осіб - Горохівської сільської військової адміністрації та Баштанської районної державної адміністрації Миколаївської області. В обґрунтування позовних вимог позивач зазначив про те, що 29.08.2024р. Комісією 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 було винесено рішення №98, яким відмовлено в наданні компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, що розміщується за адресою: АДРЕСА_1 , який належить йому, у зв'язку з тим, що під час обстеження Комісією з питань надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України 12.06.2024р. виявлено новозведений будинок. Однак, таке рішення, на думку позивача, є протиправним, а вказані підстави відмови в отриманні компенсації не передбачені «Порядком надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна» (затв. постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.2023р. №600).

ВИСНОВКИ СУДУ:

- **Тобто, компенсація за пошкоджений (знищений) об'єкт нерухомого майна, надається саме щодо об'єкта нерухомого майна, який є власністю громадянина України на момент його пошкодження (знищення).**
- Як наслідок, на переконання колеґії суддів, на місці зруйнованого будинку Комісією зафіксовано не «новозведений будинок», а, як слідує зі змісту Акту від 12.06.2024р. №25 про обстеження та фіксації пошкодження об'єкту нерухомого майна, лише «каркасну конструкцію», яка наразі немає визначеного правового статусу «житлового будинку» та право власності на яку не зареєстровано. Очевидним залишається і той факт, що вказана конструкція не придатна для проживання. **В той час, як вірно зазначає сам позивач, зведення каркасної конструкції жодним чином не може нівелювати встановлений та неодноразово підтверджений факт руйнування житлового будинку.**

6) Рішення Дніпропетровського окружного адміністративного суду від 09 вересня 2025 року по справі № 160/12616/25 (посилання в Єдиному державному реєстрі судових рішень - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/130071273>) – набрало законної сили 10 жовтня 2025 року.

ОСОБА_1 в інтересах малолітньої доньки ОСОБА_2 звернулася до Дніпропетровського окружного адміністративного суду з позовом до 1- Центральної адміністрації Дніпровської міської ради; 2- Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкодженні/знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України Центральної адміністрації Дніпровської міської ради; третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмету спору на стороні відповідача Виконавчий комітет Дніпровської міської ради. В обґрунтування позовних вимог позивач посилається на протиправне прийняття Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкодженні/знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України Центральної адміністрації Дніпровської міської ради рішення про відмову в наданні ОСОБА_1 компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна. На переконання позивача Комісія помилково прийшла висновку, що квартира позивача відноситься до пошкодженого нерухомого майна, тоді як квартира після ракетної атаки російської федерації стала непридатною для використання і належить до знищеного нерухомого майна, що підтверджено відповідним Звітом за результатами основного технічного обстеження.

ВИСНОВКИ СУДУ:

- При прийнятті спірного рішення про відмову позивачу у компенсації Комісія виходила з того, що у «Звіті за результатами основного технічного обстеження будівельних конструкцій в осях 13-29 другого-п'ятого поверхів житлового будинку літ. А-5 по площа Вокзальна, буд.1 у м. Дніпро», шифр:176.2024.02-1 від 25.11.2024 рекомендовано виконання робіт з відновлення шляхом капітального ремонту об'єкта. Оскільки об'єкт культурної спадщини («житловий будинок з магазинами №10064») за адресою: площа Вокзальна, буд. 1 підлягає відновленню шляхом капітального ремонту (згідно Звіту), то об'єкт відноситься до категорії пошкоджений об'єкт. При цьому, посилаючись на надання позивачем недостовірних даних, Комісією не зазначено які саме відомості або документи містять такі недостовірні дані.
- Недостовірною вважається інформація, яка не відповідає дійсності або викладена неправдиво, тобто містить відомості про події та явища, яких не існувало взагалі або які існували, але відомості про них не відповідають дійсності (неповні або перекручені). Позивачем до заяви щодо надання компенсації були подані лише офіційні документи, які не можуть бути, визнані недостовірною інформацією.

7) Постанова П'ятого апеляційного адміністративного суду від 07 липня 2025 року по справі № 400/12049/24 (посилання в Єдиному державному реєстрі судових рішень - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128673049>)

19.12.2024 ОСОБА_1 звернулась до Миколаївського окружного адміністративного суду з позовом до Департаменту житлово - комунального господарства Миколаївської міської ради, Управління Державного архітектурно-будівельного контролю Миколаївської міської ради, Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України. В обґрунтування позовних вимог позивач вказувала, що 22.08.2022 внаслідок бойових дій (обстрілу міста) було пошкоджено її будинок за адресою: АДРЕСА_1. Вирішуючи спір та відмовляючи у задоволенні позовних вимог, суд першої інстанції виходив з того, що на момент пошкодження майна, право власності на це майно було зареєстроване у встановленому законом порядку на загальну площу 45,5 кв.м., проте на компенсацію подана заявка щодо житлового будинку площею 128,7 кв.м., право власності на який виникло після реконструкції старого будинку в 2023 році, тобто вже після факту пошкодження будинку внаслідок обстрілу збройними формуваннями російської федерації - 29.07.2022. Отже, відповідачі діяли та приймали рішення на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що визначені Конституцією та законами України, з використанням повноважень з метою, з якою ці повноваження надано; обґрунтовано та неупереджено.

ВИСНОВКИ СУДУ:

- **Матеріалами справи підтверджено, що на час пошкодження нерухомого майна (28.07.2022), за апелянтом, на підставі нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу від 04.12.2010, було зареєстроване право власності на одну другу частину нерухомого майна загальною площею 45,5 кв.м. за адресою: АДРЕСА_1 .**
- **Як правильно зауважив суд першої інстанції, технічний паспорт не є документом на підставі якого виникає право власності на нерухоме майно. Відповідно до правової позиції Великої Палати Верховного Суду, викладеної у постанові від 12.04.2023 року у справі №511/2303/19, право власності на новостворене нерухоме майно як об'єкт цивільних прав виникає з моменту його державної реєстрації. Самочинно збудоване нерухоме майно не є об'єктом права власності, та відповідно не може бути предметом компенсації за пошкодження. Отже, площа будинку в 128,7 кв.м. на час отримання пошкодження не була об'єктом права власності, а тому не підлягає компенсації.**

8) Постанова Шостого апеляційного адміністративного суду від 09 липня 2025 року по справі № 320/48639/23 (посилання в Єдиному державному реєстрі судових рішень - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128739192>)

ОСОБА_1 звернулася до Київського окружного адміністративного суду з позовом до Виконавчого комітету Дмитрівської сільської ради Бучанського району Київської області, в якому просила: визнати протиправним та скасувати рішення Виконавчого комітету Дмитрівської сільської ради Бучанського району Київської області від 27 липня 2023 року №259 «Про затвердження рішення комісії з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України від 20 липня 2023 року №71 «Про відмову у наданні компенсації на відновлення пошкодженого об'єкту гр. ОСОБА_1 за заявою №3В-12.05.2023-6221»». Рішенням Київського окружного адміністративного суду від 21 травня 2024 року у задоволенні адміністративного позову ОСОБА_1 відмовлено.

ВИСНОВКИ СУДУ:

- З наявного в матеріалах справи договору купівлі-продажу (а.с.17-19) вбачається, що ОСОБА_1 з 24 жовтня 2022 року є власницею житлового будинку, що розташований за адресою АДРЕСА_1 , та земельної ділянки під ним. Тобто, на момент пошкодження будинку внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України його власником була ОСОБА_2 , а позивач набула права власності на зазначений будинок більше ніж через п'ять місяців після влучання у нього боєприпасів.
- Крім того, наявними в матеріалах справи доказами, зокрема актом обстеження об'єктів, що зазнали руйнувань та пошкоджень внаслідок бойових дій військ російської федерації підтверджується, що ОСОБА_2 також зверталася із заявою про пошкодження її будинку.
- Враховуючи викладені вище обставини справи та приписи законодавства, які регулюють спірні правовідносини, колегія суддів Шостого апеляційного адміністративного суду погоджується з висновком суду першої інстанції, що враховуючи набуття права власності на «пошкоджений» об'єкт нерухомого майна громадянкою ОСОБА_1 вже після отримання ним пошкоджень внаслідок бойових дій, комісія правомірно прийняла рішення від 20 липня 2023 року №71 про відмову у наданні компенсації на відновлення пошкодження об'єкта, який на момент прийняття рішення комісії перебував на праві власності іншої особи.

Дякую за увагу!