

ОРГАНІЗАТОР
**ЮРИДИЧНА
ПРАКТИКА**
ЗАВЕТА ПРАКТИКАЛЬНА КІРМІТЬ

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПАРТНЕР
GRAMATSKIY & PARTNERS
ATTORNEYS AT LAW
EST. 1998

BUSINESS & LEGAL REAL ESTATE FORUM

ЕКСПЕРТНИЙ ПАРТНЕР
ADER HABER

ПРОФЕСІЙНИЙ ПАРТНЕР
LES
FOR LEGAL & ECONOMIC SECURITY
AND TRANSPARENT BUSINESS

4 жовтня 2023 року



СПІКЕР:

Олександр КОВАЛЬ

Адвокат, керівник практики захисту бізнесу

Gramatskiy & Partners

**Компенсації за пошкоджену/знищену нерухомість:
національні інструменти (Закон № 2923-IX)**

**КАТЕГОРІЇ ОБ'ЄКТІВ нерухомого майна,
пошкодження/знищення яких компенсується**





КОМПЕНСАЦІЯ

надається за пошкодження/знищення об'єктів внаслідок:

бойових дій,
терористичних актів,
диверсій,
спричинених збройною агресією рф проти
України

з дня набрання чинності Указом Президента
України «Про введення воєнного стану в
Україні» від 24.02.2022 року

обставин,
спричинених збройною агресією рф проти
України (замінування, розмінування
тощо)

якщо об'єкти пошкоджені/знищені після
припинення або скасування воєнного
стану

ОТРИМУВАЧІ КОМПЕНСАЦІЇ за пошкоджені/знищені об'єкти

ФІЗИЧНІ ОСОБИ – громадяни України

власники пошкоджених/знищених об'єктів

замовники будівництва

власники спеціального майнового права на неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти житлової нерухомості
особи, які частково сплатили ціну такого об'єкта та на користь яких зареєстровано обтяження речових прав на такий об'єкт

члени житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які викупили об'єкти, але не оформили на них право власності

спадкоємці вказаних вище фізичних осіб

- ОСББ
- управителі багатоквартирних будинків
- житлово-будівельні (житлові) кооперативи, які здійснюють утримання багатоквартирних будинків
- особи, уповноважені співвласниками багатоквартирних будинків

особи, які здійснили інвестування/фінансування будівництва об'єктів будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт до набрання чинності ЗУ «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»



для розгляду питань щодо надання компенсації утворюється

КОМІСІЯ
з розгляду питань щодо надання компенсації

1. утворюється виконавчим органом (сільської, селищної, міської, районної у місті) ради військовою (військово-цивільною) адміністрацією населеного пункту, надалі – «уповноважений орган»
2. утворюється у складі не менше 5-ти осіб з можливістю додаткового залучення представників державних органів, ОМС, експертів, архітекторів, оцінювачів, представників міжнародних та громадських організацій
3. є консультативно-дорадчим органом уповноваженого органу
4. серед основних повноважень – надання інформації та консультацій з питань отримання компенсації, розгляд заяв (інформаційних повідомлень) та прийняття за результатами розгляду рішення про надання / відмову в наданні компенсації
5. утворює для виконання покладених на Комісію завдань тимчасові робочі групи (за потреби)
6. має доступ та право на отримання документів та/або інформації з інформаційно-комунікаційних систем державної та комунальної форм власності



подання заяви про надання компенсації

1. заява подається до Комісії за місцем розташування (де розташовувався) пошкоджений (знищений) об'єкт
2. заява подається під час дії воєнного стану та протягом одного року з дати припинення або скасування воєнного стану на території місцезнаходження об'єкту (щодо об'єкту, пошкодженого/знищеного внаслідок обставин розмінування – протягом 3-х років) з дати припинення або скасування воєнного стану на території місцезнаходження об'єкту
3. заява подається щодо кожного пошкодженого/знищеного об'єкта
4. може подаватись як в електронній формі (через Портал ДіЯ), так і в паперовій формі (через ЦНАП, орган соціального захисту населення, або нотаріуса) незалежно від задекларованого/зареєстрованого місця проживання (перебування) отримувача компенсації
5. до заяви отримувач компенсації додає копію документа, що підтверджує одне з вказаних нижче прав:
 - право власності на об'єкт
 - право на виконання будівельних робіт
 - придбання неподільного ОНБ / МОН, підтверджує сплату грошових коштів за такий об'єкт
 - копію договору чи іншого документа, що підтверджує інвестування/фінансування будівництва об'єкта та сплату коштів за такий об'єкт



- копію документа, що підтверджує членство громадянина України в житлово-будівельному (житловому) кооперативі, а також й те, що об'єкт таким членом було викуплено
- документи (в т.ч. матеріали фото – і відеофіксації) об'єкта до/після пошкодження/знищення (за наявності)

6. заява про надання компенсації є приєднанням отримувача компенсації до договору про відступлення державі/територіальній громаді права вимоги до РФ щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт в обсязі отриманої компенсації

(моментом переходу права вимоги від отримувача компенсації до держави/територіальної громади є факт зарахування грошових коштів на рахунок отримувача компенсації або на рахунок продавця об'єкта нерухомості)

7. строк розгляду заяви не повинен перевищувати 30-ти календарних днів з дня її подання; за рішенням Комісії цей строк може бути продовжено ще на 30-ть календарних днів, якщо пошкоджений/знищений об'єкт знаходиться на території територіальної громади, яка розташована в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебуває в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні).

Рішення про надання / відмову в наданні компенсації за пошкоджений/знищений об'єкт підлягає затвердженню рішенням уповноваженого органу протягом 5-ти календарних днів з дня прийняття комісією такого рішення. У цей же строк рішення завантажується до Реєстру пошкодженого/знищеного майна.



GRAMATSKIY & PARTNERS

ATTORNEYS AT LAW

EST. 1998

**КОМПЕНСАЦІЯ ЗА ПОШКОДЖЕНИЙ ОБ'ЄКТ
надається шляхом:**

**виконання робіт, пов'язаних з
будівництвом, на пошкодженому
об'єкті з метою його відновлення**

**надання будівельної продукції для
виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на
пошкодженому об'єкті з метою його відновлення**



КОМПЕНСАЦІЯ ЗА ЗНИЩЕНИЙ ОБ'ЄКТ

**за знищений будинок садового типу,
садовий або дачний будинок**
(як той, що був введений в експлуатацію,
так і за об'єкт будівництва)

надається шляхом
(спосіб отримання обирає отримувач компенсації самостійно)

перерахування грошових коштів на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання

(виключно для фінансування будівництва вказаних вище об'єктів; на ці кошти не може бути звернено стягнення та накладено арешт)

фінансування придбання об'єкта з використанням житлового сертифікату

**за знищену квартиру,
інше житлове приміщення в будівлі,
складову частину об'єкта будівництва**
(що після прийняття
в експлуатацію є самостійним об'єктом
нерухомого майна)



Розмір компенсації визначається щодо кожного отримувача компенсації та кожного знищеного об'єкта, виходячи із загальної площі та вартості 1 кв. м. площі знищеного об'єкта. Якщо знищений об'єкт перебував у спільній власності двох і більше отримувачів компенсації, розмір компенсації визначається пропорційно до розміру частки, що належить співвласнику. Отримувачі компенсації, які володіли знищеним об'єктом на праві спільної сумісної власності, вважаються власниками рівних часток.

Розмір компенсації за знищений об'єкт визначається пропорційно до відсотка ціни такого об'єкта, який фактично сплачений отримувачем компенсації. Вартість 1 кв. м визначається КМУ. Розмір компенсації розраховується із застосуванням різних коефіцієнтів.

Оплата різниці між фактичною вартістю об'єкта та вартістю, зазначеною у житловому сертифікаті, здійснюється отримувачем компенсації самостійно.

Житловий сертифікат може бути використаний лише його власником або його спадкоємцем і не може бути відчужений третім особам.

Скористатись сертифікатом можна буде протягом 5-ти років з дня його видачі.

Звернення щодо фінансування придбання нового об'єкту розглядається протягом 10-ти робочих днів у порядку черговості їх надходження з урахуванням пріоритетного права на отримання компенсації. У разі відсутності коштів для фінансування придбання нового об'єкту строк розгляду звернення призупиняється.

Для придбання нового об'єкту може бути використано один або більше житлових сертифікатів. Пошук та вибір нового об'єкта здійснюється отримувачем компенсації самостійно. Вибір нового об'єкту



GRAMATSKIY & PARTNERS

ATTORNEYS AT LAW

EST. 1998

здійснюється на території будь-якої територіальної громади, крім: тимчасово окупованої території, території, що розташована в районі ведення воєнних (бойових) дій, або перебуває в оточенні (блокуванні).

Договір про придбання нового об'єкту з використанням житлового сертифікату підлягає нотаріальному посвідченню. Отримувач компенсації не має права відчужувати новий об'єкт протягом 5-ти років (на такий об'єкт нотаріусом накладається заборона відчуження).

Одночасно з наданням грошової компенсації за знищений об'єкт отримувач компенсації укладає договір про відступлення державі / територіальній громаді права вимоги до рф щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт в обсязі отриманої компенсації.

Право власності отримувача компенсації за знищений об'єкт припиняється у зв'язку з його знищенням.



**джерела фінансування компенсації
за пошкоджені / знищені об'єкти**

кошти державного бюджету

кошти міжнародних фінансових організацій,
інших кредиторів та інвесторів

кошти фонду відновлення майна та
зруйнованої інфраструктури

міжнародна технічна, поворотна чи
безповоротна фінансові допомоги

кошти фонду ліквідації наслідків збройної
агресії

репарації або інші стягнення з рф

кошти місцевого бюджету
(виконання місцевих програм,
використання спеціально створених для
компенсації фондів)

інші джерела, не заборонені законодавством
України

компенсація за подані (до набрання чинності цим
Законом) інформаційні повідомлення про
знищення / пошкодження об'єктів житлової
нерухомості надається у межах бюджетних
асигнувань



РЕЄСТР пошкодженого / знищеного майна

Створюється для забезпечення збирання, накопичення, обліку, обробки, зберігання та захисту інформації та документів про:

- 1) осіб, майно яких пошкоджено / знищено
- 2) пошкоджене / знищене майно (незалежно від того, чи передбачена за нього компенсація)
- 3) матеріальну шкоду, завдану внаслідок пошкодження / знищення майна
- 4) розгляд та прийняття рішення про надання компенсації
- 5) надання компенсації за пошкоджене / знищене майно та фінансування відновлення пошкодженого / знищеного майна

Обсяг інформації, що вноситься до Реєстру, визначається КМУ.

Реєстр є геоінформаційною системою. Його картографічною основою є картографічна основа Державного земельного кадастру, відомості містобудівного кадастру та кадастрів інших природних ресурсів.

Для збирання інформації про пошкоджене / знищене майно можуть використовуватися інформаційні продукти дистанційного зондування Землі, у т.ч. космічної зйомки.

Держателем Реєстру є Мінінфраструктури (Мінвідновлення). Адміністратором – ДП «Дія». Користувачами є визначені Законом органи центральної виконавчої влади, виконавчі органи рад..., фахівці, експерти, оцінювачі, інші особи, визначені КМУ в Порядку ведення Реєстру.

Доступ користувачів до Реєстру через електронний кабінет користувача Реєстру.

Програмне забезпечення Реєстру забезпечує його сумісність й електронну інформаційну взаємодію в режимі реального часу з іншими інформаційно-комунікаційними системами.

Внесена до Реєстру інформація є відкритою і загальнодоступною, крім персональних даних отримувачів компенсації, й підлягає оприлюдненню на офіційному веб-сайті держателя Реєстру.