

Тематичний огляд законодавства

Тематичний огляд законодавства, підготовлений УВКБ ООН щодо Закону України Про компенсацію за пошкоджене та знищене житло та Державний реєстр пошкодженого та знищеного майна¹

23 лютого 2023 року Верховна Рада України прийняла Закон України "Про компенсацію за знищене та пошкоджене майно та Державний реєстр знищеного та пошкодженого майна" (*спрощена назва*), який регулює процес надання компенсації за знищене та пошкоджене житло внаслідок війни в Україні. Метою закону є встановлення загальних правових рамок процедури надання компенсації за пошкоджене або знищене житло, в тому числі визначення термінології, різних механізмів компенсації, переліку осіб, що мають право на компенсації, ролей та обов'язків органів влади, а також вимоги до документації, яку потрібно подати в процесі отримання компенсації.

Цей документ має на меті надати короткий огляд нормативно-правового регулювання, що встановлюється цим законом, разом з його ключовими положеннями та іншими важливими деталями.

За які житлові об'єкти можна отримати компенсацію згідно Закону?

Закон визначає наступні типи житлової нерухомості, які можуть бути включені в поняття "пошкоджене/знищене житло":

Пошкоджене житло - об'єкти житлової нерухомості, які були пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та можуть бути відновлені шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції чи реставрації, відновлення яких є економічно доцільним:

Знищене житло - об'єкти житлової нерухомості, які стали непридатними для проживання 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

- квартири, інші житлові приміщення в будівлі, будинки садибного типу, садові та дачні будинки;
- житлові об'єкти, щодо яких не були завершені будівельні роботи. Однак компенсація за об'єкти будівництва буде надаватись лише за об'єкти: (i) із зведеними несучими та зовнішніми огорожувальними конструкціями (щодо будинків садибного типу, садових та дачних будинків) та (ii) щодо яких було отримано право на виконання будівельних робіт (для всіх об'єктів будівництва);

¹ Текст за [посиланням](#)

- спільне майно багатоквартирного будинку може бути включене тільки в частині компенсації за пошкоджене житло.
- Компенсація надаватиметься виключно (i) за житло, що знаходилось на території, яка перебувала під контролем Уряду України станом на 24 лютого 2022 року, (i) і яке було пошкоджене або знищене після цієї дати

Хто матиме право на отримання компенсації?

- Закон надає право на отримання компенсації особам, які мають громадянство України та належать до будь-якої з наступних категорій:
 - власники пошкодженого або знищеного житла;
 - замовники будівництва;
 - особи, які інвестували грошові кошти у спорудження житлових об'єктів;
 - члени житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які викупили житло кооперативу, але не оформили право власності на нього;
 - спадкоємці будь-якої з вищеперелічених категорій.
- ОСББ можуть бути отримувачами компенсації лише щодо спільного майна багатоквартирного будинку.
- Заявники повинні мати право власності на житло, що може бути підтверджене відповідними документами.
- Наступні категорії населення **не можуть бути отримувачами компенсації**:
 - Громадяни України, які перебувають під дією санкцій;
 - особи, засуджені за злочини проти основ національної безпеки²;
 - спадкоємці будь-якої з вищеперелічених категорій³.

Які види компенсації передбачені Законом?

Закон передбачає різні види компенсації для знищеного та пошкодженого житла:

Знищене житло:

- Житлові сертифікати – надання електронного документу, який гарантує фінансування для придбання житлової нерухомості, в тому числі інвестування/фінансування будівництва такого об'єкту, в обсязі, що дорівнює грошовій сумі, зазначеній у такому документі. Фізичні особи, які є власниками знищених квартир, інших житлових приміщень у багатоповерхових будинках, або таких об'єктів, що знаходились на етапі будівництва, можуть отримати компенсацію тільки у формі житлових сертифікатів;
- Грошова компенсація - надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання. Ця компенсація може бути використана тільки для фінансування будівельних робіт.
- Фізичні особи, які є власниками Знищених будинків садибного типу, садових або дачних будинків, або таких об'єктів, що знаходились на етапі будівництва, можуть отримати компенсацію або у формі житлових сертифікатів, або у формі грошової компенсації, залежно від їхнього вибору.

² Злочини передбачені Розділом I Особливої Частини Кримінального Кодексу України

³ Дана норма не відповідає принципу індивідуалізації юридичної відповідальності

Пошкоджене житло:

- Ремонтні роботи - виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення, або надання будівельних матеріалів чи проектною документацією для таких робіт. Цей вид компенсації не передбачає перерахування коштів на рахунок отримувача компенсації.

Чи отримання гуманітарної допомоги буде впливати на можливість отримання компенсації?

- Згідно з положеннями Закону, отримання гуманітарної допомоги не підставою для відмови в отриманні компенсації від держави. Однак, важливо відзначити, що відповідні підзаконні акти, які детально регулюватимуть механізми компенсації, мають бути прийняті протягом двох наступних місяців. Ці підзаконні акти можуть розширяти або звужити перелік осіб, які мають право на компенсацію.
- Компенсація за пошкоджене житло буде надаватися лише у вигляді шляхом виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення. Наразі залишається невідомим, як відбуватиметься процес цієї компенсації для тих, чий будинок вже відновлено. Очікується, що це буде врегульовано відповідними підзаконними актами, які будуть прийняті у майбутньому.

Як отримати компенсацію?

- Заяви на компенсацію можна подати під час дії воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування. Якщо житло було пошкоджено/знищено внаслідок замінування чи розмінування після скасування воєнного стану, заяви на отримання компенсації можна буде подати до трьох років з моменту такого скасування.
- Заявки можна подавати:
 - онлайн через портал Дія;
 - в паперовій формі через ЦПАН, орган соціального захисту населення або нотаріуса.
 - заяви можна подати незалежно від місця реєстрації заявника або місця розташування пошкодженого/знищеного об'єкту.
- Заяви на компенсацію за **знищене житло** перенаправляються на відповідну Комісію з розгляду питань щодо надання компенсації, яка є спеціальним органом, що створюється місцевою радою або військовою адміністрацією. Якщо заява не містить долучених документів (наприклад, у разі подання заяви онлайн або в разі втрати або пошкодження документів), Комісія може запросити ці документи від іншого органу. Не потрібно подавати документи, які містять інформацію, що вже знаходиться в державних реєстрах.
- Комісія має 30 днів на прийняття рішення щодо заяви, цей строк може бути продовжений на ще 30 днів, якщо житло розташоване в районі проведення воєнних дій або перебуває в тимчасовій окупації. Після того, як заява буде розглянута і буде прийняте відповідне рішення, місцева рада або військова адміністрація має погодити його протягом 5 днів. Закон передбачає інші строки для спеціальних випадків (наприклад, у разі втрати документів, отримання компенсації спадкоємцями тощо).
- Якщо особа не погоджується з рішенням, прийнятим Комісією, вона має право оскаржити його в суді.

- Детальна процедура отримання компенсації за **пошкоджене житло** ще не визначена та буде в подальшому врегульовано в відповідних підзаконних актах.

Чи будуть прийняті перші рішення про компенсацію найближчим часом?

- Це залежить від того як швидко Кабінет Міністрів України прийме підзаконні акти, необхідні для імплементації процедури компенсації. Закон створює загальні нормативно-правові рамки процедури компенсації, в тому числі надає визначення поняття, процедур, перелік осіб, що мають право на отримання компенсації, вимоги до документації. Проте детальне регулювання кожного із механізмів надання компенсації, необхідне для їх імплементації, повинне бути розроблене та прийняте Кабінетом Міністрів України. Уряду надано двомісячний строк для прийняття усіх необхідних підзаконних актів

Який буде розмір компенсації?

- Закон не встановлює чітку суму. Розмір компенсації буде розраховуватись індивідуально в кожному окремому випадку виходячи із загальної площі знищеного житла та вартості одного квадратного метра площі знищеного житла. Однак у Законі не міститься методологія обчислення вартості одного квадратного метра, проте зазначається, що так методологія буде міститись у відповідному підзаконному акті.

Чи передбачене пріоритетне право на отримання компенсації?

знищене житло	пошкоджене житло
<ul style="list-style-type: none">▪ учасники бойових дій та особи, призвані на військову службу за призовом під час мобілізації▪ особи з інвалідністю внаслідок війни;▪ особи з інвалідністю I та II груп;▪ багатодітні сім'ї.	<ul style="list-style-type: none">▪ закон не визначає коло осіб із пріоритетним правом. Механізм компенсації за пошкоджене житло буде врегульовано відповідними підзаконними актами, які можуть передбачити такий пріоритет для певних груп.

Яким чином буде працювати механізм компенсації через надання житлових сертифікатів?

- У випадку надання житлового сертифікату, отримувач може використати сертифікат для придбання нового житла на ринку або інвестувати в житло, яке знаходиться на стадії будівництва.
- Отримувач сертифікату повинен самостійно вибрати бажаний житловий об'єкт, який не може знаходитись в районі проведення воєнних дій або територій поза контролем Уряду України.
- Після вибору житлового об'єкта отримувач повинен звернутись до визначеної Кабінетом Міністрів України юридичної особи, яка має 10 днів на розгляд цієї заяви. Цей строк може бути призупинений у разі відсутності коштів для фінансування придбання житла.
- Після схвалення заяви особа підписує договір про придбання житлового об'єкту з використанням житлового сертифіката
- Житло, придбане за рахунок житлового сертифікату, не можна відчужити протягом 5 років.

- Житловий сертифікат дійсний протягом 5 років з моменту видачі; цей документ повинен бути використаний особисто; його неможливо відчужити, подарувати, обміняти тощо;
- Спадкоємці можуть реалізувати своє право на спадщину на будь-якій із стадій надання компенсації. Після успадкування сертифікату новий власник має скористатися ним особисто. Заборона відчуження зберігається протягом 5 років з моменту видачі сертифікату.
- Якщо вартість обраного житлового об'єкту вища, ніж вартість житлового сертифікату, отримувач повинен покрити різницю за власні кошти.
Якщо вартість обраного житлового об'єкту нижча, ніж вартість житлового сертифікату – передбачене надання отримувачу різниці відбувається за рахунок грошових коштів, отриманих від Російської Федерації. Порядок компенсації різниці законом не врегульовано.

Яким чином буде працювати механізм грошової компенсації для знищеного житла?

- Це питання детально Законом не врегульовано. Закон передбачає, що процедура грошової компенсації за знищене житло буде встановлена у відповідних підзаконних актах, які повинні бути прийняті Кабінетом Міністрів України.

Яким чином буде працювати механізм компенсації шляхом виконання відновлювальних робіт для пошкодженого житла?

- Це питання детально Законом не врегульовано. Закон передбачає, що відповідні підзаконні акти визначать механізм компенсації шляхом виконання відновлювальних робіт для пошкодженого житла. Ці підзаконні акти повинні бути прийняті Кабінетом Міністрів України.

Чи передбачено регулювання щодо Реєстру пошкодженого та знищеного майна?

- Закон передбачає створення Реєстру пошкодженого та знищеного майна, який повинен містити наступну інформацію щодо:
 - осіб, чиє майно було пошкоджене або знищене;
 - пошкодженого або знищеного майна, незалежно від того, передбачена компенсація для цього типу майна чи ні;
 - розміру матеріальної шкоди;
 - прийняття рішень щодо компенсації та її надання.
- Порядок ведення Реєстру буде визначений окремим підзаконним актом, що має бути прийнятий Кабінетом Міністрів України. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України буде держателем Реєстру, а доступ до нього буде надано тільки органам влади, та організаціям, визначеним у Законі.

КОНТАКТИ

E-MAIL: UKRKI@UNHCR.ORG, ТЕЛ: +38 044 288-9710

ПОСИЛАННЯ

УВКБ ООН Україна: www.unhcr.org.ua/en - Twitter: www.twitter.com/UNHCRUkraine

Facebook: www.facebook.com/UNHCRKyiv - Instagram: www.instagram.com/unhcr_ukraine