

Правові та організаційні основи надання компенсації за знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України встановлено такими нормативно-правовими актами:

Закон 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» (далі – Закон);

Порядок виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.2022 р. № 473 (далі – Порядок № 473);

Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.2023 р. № 600 (далі – Порядок № 600),

Особливості проведення дистанційного обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, які розташовані на територіях можливих бойових дій, для яких не визначена дата припинення можливості бойових дій, на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, для яких не визначена дата завершення бойових дій, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 07.07.2025 р. № 815 (зі змінами) (далі – Особливості).

Стосовно питань щодо «визначення ступеня руйнування»

Які чіткі критерії віднесення об'єкта нерухомого майна до категорії «знищений» під час дистанційного обстеження?

До якої категорії пошкодження віднести будинок, якщо збережені лише несучі стіни, а всі інші конструкції та інженерні мережі знищені?

Як діяти Комісії у випадку, коли житловий об'єкт має повністю зруйновані покрівлю, перекриття, інженерні мережі, вікна та двері, фактично залишилися лише несучі стіни, об'єкт непридатний для проживання та продовжує руйнуватися, а розрахункова вартість відновлення до функціонального стану перевищує 1 млн грн? Чи може такий об'єкт бути визнаний знищеним, чи його слід відносити до категорії пошкодженого?

Чи можливо визнати багатоквартирний будинок зруйнованим, якщо рівень руйнування менший за 80%, але відновлення є економічно недоцільним?

Механізм дистанційного обстеження, визначений Особливостями, які

розроблено на виконання абзацу п'ятого підпункту 2 пункту 5 статті 15 Закону, з метою забезпечення фіксації факту знищення об'єктів для цілей надання компенсації.

Законом визначено, що **знищені об'єкти** нерухомого майна – об'єкти нерухомого майна, 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**.

У разі якщо вартість відновлення пошкодженого об'єкту шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції чи реставрації більша, ніж вартість нового будівництва аналогічного об'єкту, таке відновлення є економічно недоцільним.

Таким чином, для встановлення факту знищення об'єкта нерухомого майна відповідної категорії для цілей надання компенсації слід, перш за все, керуватись положеннями Закону.

Чи потрібно у висновку акта дистанційного обстеження при визнанні об'єкта знищеним зазначати III ступінь пошкодження?

Термін “категорія пошкоджень” визначено Методикою проведення обстеження та оформлення його результатів, затвердженою наказом Міністерства розвитку громад та територій України 06.08.2022 № 144, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 09.08.2022 р. за № 898/38234 (далі – Методика № 144).

Так, відповідно до Методики № 144 **категорія пошкоджень об'єкта** (далі – категорія пошкоджень) – інтегральна характеристика експлуатаційної придатності пошкодженого об'єкта, що **в цілому характеризує можливі заходи з подальшої експлуатації або припинення експлуатації об'єкта** та визначається за результатами проведеного обстеження (огляду), в тому числі аналізу наявних аварійних та інших дефектів і пошкоджень об'єкта в цілому та його елементів (будівельних конструкцій, інженерних систем).

У додатку 3 до Методики № 144 встановлено **класифікаційні ознаки** категорії пошкоджень об'єкта, які враховуються під час визначення відповідної категорії пошкоджень об'єкта.

При цьому, вищезазначені ознаки містять опис загальної **характеристики пошкоджень**, а також **орієнтовний** ступінь пошкоджень об'єкта в цілому та відсоток, який **характерний** для певної категорії пошкоджень.

Проте, предметом правового регулювання зазначеної Методики № 144 є встановлення особливостей проведення та оформлення результатів обстеження

об'єктів, що проводиться відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.04.2017 р. № 257 (тобто “технічного” обстеження із залученням відповідних фахівців).

Формою акту дистанційного обстеження, яка встановлена у додатку до Особливостей, передбачено вимогу щодо зазначення загальної характеристики об'єкта за результатами обстеження, а саме: висновку про встановлення/невстановлення факту знищення об'єкта або висновку про неможливість встановлення факту знищення об'єкта.

Проте формою акта дистанційного обстеження не передбачено вимог щодо використання класифікаційних ознак категорій пошкоджень, визначених Методикою № 144, та зазначення відповідної категорії пошкоджень у акті дистанційного обстеження.

Разом із тим, **категорія пошкоджень відповідного об'єкта зазначається в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна** з метою забезпечення інформаційного, аналітичного та управлінського супроводу процесів відновлення і надання компенсації, зокрема для:

фіксації стану об'єкта – категорія пошкоджень відображає узагальнену оцінку експлуатаційної придатності об'єкта на момент внесення відомостей до Реєстру та дає змогу зафіксувати характер і ступінь наслідків бойових дій;

розмежування пошкоджених і знищених об'єктів – зібрані відомості використовуються для подальшої автоматизації процедур надання компенсації.

Як визначати факт знищення, якщо підвальні приміщення (займають до 40% від загальної площі об'єкту) неушкоджені, але наземна частина будинку суттєво зруйнована?

Чи можна визнати недоцільність відновлення будинку виключно на підставі космічних знімків?

Як визначати ступінь руйнування багатоквартирного будинку, знищеного пожежею?

Механізм проведення дистанційного обстеження, визначений Особливостями, передбачає можливість сукупного використання всіх наявних продуктів дистанційного спостереження, що містять інформацію про об'єкт, що обстежується, тобто не лише “супутникових знімків”, а і фото-, відеоматеріалів, а також додаткової інформації, передбаченої пунктом 12 Особливостей.

Проте, обстеження у “дистанційному” форматі (без застосування інструментальних досліджень та розрахунків) **за своєю суттю має обмежену сферу застосування**, та не дозволяє оцінити стан основ та фундаментів, підземних частин будівлі, залишкову несучу здатність будівельних конструкцій, що зазнали впливу високих температур (пожежі).

З огляду на зазначене, чинною редакцією Особливостей передбачено, що у разі неможливості однозначного встановлення факту знищення об'єкта Комісія приймає рішення про зупинення проведення дистанційного обстеження та зазначає відповідну інформацію в акті дистанційного обстеження.

Стосовно «правових підстав та порядку проведення дистанційного обстеження»

У яких випадках допускається проведення саме дистанційного обстеження, а не виїзд на місце?

Відповідно до пункту 5 Особливостей, дистанційному обстеженню підлягають об'єкти, які за **попередньою інформацією**, наявною в уповноваженого органу, є **знищеними** та розташовані на територіях можливих бойових дій, для яких не визначена дата припинення можливості бойових дій, територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, для яких не визначена дата завершення бойових дій, у разі неможливості проведення на відповідних територіях інших видів обстеження.

Водночас, згідно з підпунктом 1 пункту 6¹ Порядку № 473 інші види обстеження (комісійне обстеження, що проводиться відповідно пункту 8¹ Порядку № 473, та/або технічне обстеження, що проводиться відповідно пункту 9 Порядку № 473) проводяться у разі відсутності безпосередньої загрози життю та здоров'ю людей під час проведення обстеження, зумовленої воєнними (бойовими) діями, та за умови можливості дотримання заходів, передбачених пунктом 8 Порядку № 473.

Який алгоритм дій Комісії при проведенні дистанційного обстеження?

Які матеріали та запити необхідно зібрати для складання акта дистанційного обстеження?

Механізм проведення дистанційного обстеження встановлено Особливостями.

Зазначеним механізмом для проведення дистанційного обстеження та складання за його результатами відповідного акта, зокрема передбачено такі дії Комісії / уповноваженого органу:

1. Опрацювання інформаційного повідомлення.
2. Підготовка до проведення обстеження, що зокрема включає збір та оцінювання наявної інформації про об'єкт, що обстежується, в тому числі:
 - 2.1. Збір **наявної інформації** про характеристики об'єкта до руйнування, в тому числі щодо:
 - типу об'єкта, щодо якого проводиться дистанційне обстеження;

адреси розміщення об'єкта (координати об'єкта в Державній геодезичній референційній системі координат УСК-2000 за наявності);

загальної площі; кількості поверхів, секцій; загальної кількості квартир; року введення в експлуатацію;

інформацію про земельну ділянку, на якій розташовано об'єкт; зображення об'єкта, що обстежується, до руйнування.

2.2. Визначення **одного або кількох видів** продуктів дистанційного спостереження, передбачених пунктом 6 Особливостей, які будуть використовуватись для фіксації факту знищення об'єкта.

У разі необхідності отримання інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі щодо об'єкта, що обстежується, уповноважений орган за поданням Комісії формує запит до Держгеокадастру, Міноборони, ДКА (відповідно до пунктів 9, 11 Особливостей).

У разі застосування Комісією для проведення дистанційного обстеження безпілотних повітряних суден уповноважений орган за поданням Комісії формує заявку для отримання дозволу на використання повітряного простору України до Генерального штабу Збройних Сил або військового командування на відповідній території (в тому числі командування оперативно-стратегічного угруповання військ/армійських корпусів Збройних Сил на відповідній території) на підставі заявки, поданої уповноваженим органом (згідно з пунктом 13 Особливостей).

2.3. Збір **додаткової інформації та документів, що підтверджують факт знищення об'єкта** (за наявності), зокрема ті, які перебувають у розпорядженні ДСНС, Національної поліції та інших компетентних органів державної влади, і надані відповідно до звернення уповноваженого органу, а також письмові чи усні свідчення осіб, обізнаних з обставинами події, що призвели до знищення об'єкта або його фактичного стану, на момент проведення дистанційного обстеження;

3. За результатами сукупного аналізу продуктів дистанційного спостереження та додаткової інформації про об'єкт складання висновку про: «встановлення/невстановлення факту знищення об'єкта» або «про неможливість встановлення факту знищення об'єкта».

4. Складання за результатами обстеження акту дистанційного обстеження та забезпечення протягом трьох робочих днів його реєстрації (разом із відповідними матеріалами дистанційного спостереження) у Реєстрі пошкодженого та знищеного майна з присвоєнням реєстраційного номера та накладенням кваліфікованого електронного підпису.

Як правильно скласти акт дистанційного обстеження?

Форму акта дистанційного обстеження встановлено додатком до Особливостей.

При цьому звертаємо увагу, що зазначена форма акта містить поля, які заповнюються за наявності відповідної інформації, зокрема: інформація про документи, що посвідчують право власності або інше речове право на земельну ділянку, або кадастровий номер земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт, який зазначається в акті у разі присвоєння.

Акт дистанційного обстеження затверджується головою Комісії.

До акта дистанційного обстеження додаються продукти дистанційного спостереження, що підтверджують/непідтверджують встановлення факту знищення об'єкта, а також інформація та документи щодо характеристик об'єкта до його руйнування (за наявності).

Визначена уповноваженим органом посадова особа протягом трьох робочих днів з дня складення акта Комісією реєструє його (разом із відповідними матеріалами дистанційного спостереження) у Реєстрі пошкодженого та знищеного майна з присвоєнням реєстраційного номера та накладенням кваліфікованого електронного підпису.

Чи допускається прийняття рішення Комісією виключно на підставі супутникових знімків?

Відповідно до пункту 6 Особливостей, дистанційне обстеження проводиться з використанням **одного** або кількох **видів продуктів дистанційного спостереження**, які містять зображення об'єкта:

1) фотоматеріали, отримані за допомогою цифрових камер (зокрема мобільних пристроїв), безпілотних повітряних суден тощо;

2) відеоматеріали, отримані за допомогою відеокамер (зокрема мобільних пристроїв), безпілотних повітряних суден тощо;

3) інформаційні продукти дистанційного зондування Землі, які містять зображення об'єкта (тобто "супутникові знімки"), зокрема:

матеріали і дані аерозйомки, космічної зйомки та метадані до них, представлені у вигляді візуальних зображень, у межах об'єкта зйомки з унікальною назвою в оригінальному вигляді без застосування стиснення файлів;

оброблені оригінали матеріалів і даних аерозйомки, космічної зйомки та метадані до них, представлені у вигляді візуальних зображень, у межах об'єкта зйомки з унікальною назвою.

Таким чином, у разі, якщо наявні інформаційні продукти дистанційного зондування Землі, які містять зображення об'єкта ("супутникові знімки"), **забезпечують можливість встановлення факту знищення об'єкта**, такі продукти можуть бути використані Комісією для прийняття відповідного рішення (без застосування інших продуктів дистанційного спостереження).

Проте, з метою підвищення точності та достовірності інтерпретації даних

дистанційного обстеження та підвищення рівня обґрунтованості висновків, отриманих за результатами такого обстеження, доцільно використовувати всі наявні види продуктів дистанційного спостереження (сукупно).

Чи є законними підстави для прийняття рішення на підставі супутникових знімків з неофіційних джерел?

Згідно з Особливостями джерелами отримання даних щодо інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі є національні та іноземні системи дистанційного зондування Землі, геоінформаційна система Державного картографо-геодезичного фонду України, публічні електронні реєстри Міноборони, дані ДКА, а також інші джерела, не заборонені законодавством.

Чи можна використовувати виключно фото- та відеоматеріали, надані власником, за відсутності офіційних даних?

Відповідно до пункту 6 Особливостей, дистанційне обстеження проводиться з використанням одного або кількох видів продуктів дистанційного спостереження, які містять зображення об'єкта:

- 1) **фотоматеріали**, отримані за допомогою цифрових камер (зокрема мобільних пристроїв), безпілотних повітряних суден тощо;
- 2) **відеоматеріали**, отримані за допомогою відеокамер (зокрема мобільних пристроїв), безпілотних повітряних суден тощо;
- 3) інформаційні продукти дистанційного зондування Землі, які містять зображення об'єкта (тобто "супутникові знімки").

Водночас, Комісія під час своєї роботи має забезпечити встановлення автентичності та достовірності продуктів дистанційного спостереження та інших наявних джерел інформації, які використовуються нею для встановлення факту знищення об'єкта.

Таким чином, у разі, якщо надані власником матеріали дають змогу встановити факт знищення житла, та Комісією підтверджено їх автентичність і достовірність, такі матеріали можуть бути прийняті та опрацьовані Комісією як підстава для ухвалення відповідного рішення.

Як діяти комісії, якщо якість або роздільна здатність космічних знімків не дозволяє встановити ступінь руйнування або точно ідентифікувати адресу об'єкта?

Відповідно до пункту 6 Особливостей, дистанційне обстеження проводиться з використанням одного або кількох видів продуктів дистанційного спостереження, які містять зображення об'єкта:

1) **фотоматеріали**, отримані за допомогою цифрових камер (зокрема мобільних пристроїв), безпілотних повітряних суден тощо;

2) **відеоматеріали**, отримані за допомогою відеокамер (зокрема мобільних пристроїв), безпілотних повітряних суден тощо;

3) інформаційні продукти дистанційного зондування Землі, які містять зображення об'єкта (тобто "супутникові знімки").

У разі використання для проведення дистанційного обстеження інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі ("супутникових", "космічних" знімків) зображення об'єктів повинні відповідати характеристикам, визначеним пунктом 9 Особливостей.

Якщо наявні інформаційні продукти дистанційного зондування Землі не відповідають встановленим вимогам, Особливостями передбачено **можливість сукупного використання таких продуктів** у поєднанні з іншими продуктами дистанційного спостереження (наприклад, фото- чи відеоматеріалами, що містять відповідні зображення об'єкта), а також урахування інформації, передбаченої пунктом 12 Особливостей (інформацію та документи, що підтверджують факт знищення об'єкта, зокрема ті, які перебувають у розпорядженні ДСНС, Національної поліції та інших компетентних органів державної влади, і надані відповідно до звернення уповноваженого органу та/або письмові чи усні свідчення осіб, обізнаних з обставинами події, що призвели до знищення об'єкта або його фактичного стану, на момент проведення дистанційного обстеження).

Водночас, у разі неможливості однозначного встановлення факту знищення об'єкта Комісія приймає рішення про зупинення проведення дистанційного обстеження.

Чи можливо покращити якість космічних знімків та яким чином?

Питання знаходиться поза межами компетенції Мінрозвитку. Для отримання відповідних роз'яснень слід звернутись до надавачів знімків (Держгеокадастр, Міноборони та ДКА).

Чи можна приймати рішення, якщо останні доступні супутникові знімки датовані кількома місяцями/роками раніше події?

Застосовані Комісією продукти дистанційного спостереження (в тому числі інформаційні продукти дистанційного зондування Землі, які містять зображення об'єкта ("супутникові знімки"), мають забезпечувати можливість встановлення факту знищення об'єкта.

Водночас, звертаємо увагу, що відповідно до Закону, компенсація надається виключно за об'єкти, які знищені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської

Федерації проти України з дня набрання чинності Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022, затвердженим Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 2102-ІХ.

Як здійснюється верифікація інформації при дистанційному обстеженні?

Технічні вимоги до продуктів дистанційного спостереження (фото-, відеоматеріалів, продуктів дистанційного зондування Землі, які містять зображення об'єкта (“супутникових знімків”)) та вимоги щодо змісту зображення встановлено пунктами 7 – 9 Особливостей.

Так, за технічної можливості файл знімку повинен містити вбудовані метадані (EXIF) з фіксацією дати і часу зйомки, координат глобальної навігаційної супутникової системи місця фіксації, технічної інформації про пристрій зйомки.

Набір знімків об'єкта, зокрема повинен містити загальний вигляд земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт (з прилеглою територією – з метою підтвердження типу та розміщення об'єкта).

Знімок, за можливості, повинен містити ідентифікаційні ознаки об'єкта, зокрема таблички з адресою, номери будинків, вивіски, прилеглу територію, об'єкти-орієнтири.

Відеофайл повинен мати прив'язку до місцевості, зокрема до об'єктів-орієнтирів, фіксацію координат або елементів місцевості, об'єктів-орієнтирів, що дають змогу ідентифікувати місце зйомки, “супутниковий” знімок – наявність відомостей відповідно до міжнародного стандарту UTC про дату, час зйомки з точністю до хвилини (за наявності) і відомостей про геолокацію даних об'єкта. Допустима похибка геолокації не повинна перевищувати 10 метрів.

У разі оброблення та/або стиснення матеріалів і даних аерозйомки, космічної зйомки та метаданих до них, представлених у вигляді візуальних зображень у межах об'єкта зйомки з унікальною назвою, їх надавач (у тому числі Держгеокадастр, Міноборони та ДКА) забезпечує достовірність та точність наданих інформаційних продуктів дистанційного зондування Землі.

Звертаємо увагу, що відповідно до Особливостей об'єкти-орієнтири – об'єкти природного (особливості місцевості, рельєфу, елементи ландшафту, водні об'єкти тощо) або штучного (будівлі та споруди) походження, географічне розташування яких відомо та які мають унікальні або характерні ознаки, що візуально дають змогу їх ідентифікувати на фото- чи відеоматеріалах або інформаційних продуктах дистанційного зондування Землі, які використовуються для дистанційного обстеження.

З метою підвищення точності та достовірності інтерпретації даних

дистанційного обстеження та підвищення рівня обґрунтованості висновків, отриманих за результатами такого обстеження, використовуються всі наявні види продуктів дистанційного спостереження (сукупно).

Водночас, пунктом 12 Особливостей визначено, що з метою підвищення точності інтерпретації даних продуктів дистанційного спостереження та встановлення факту знищення об'єкта, що обстежується, Комісія також вивчає наявні:

інформацію про характеристики об'єкта до руйнування;

інформацію та документи, що підтверджують факт знищення об'єкта, зокрема ті, які перебувають у розпорядженні ДСНС, Національної поліції та інших компетентних органів державної влади, і надані відповідно до звернення уповноваженого органу;

письмові чи усні свідчення осіб, обізнаних з обставинами події, що призвели до знищення об'єкта або його фактичного стану, на момент проведення дистанційного обстеження.

Чи достатньо технічного звіту з фото та висновку про недоцільність відновлення для прийняття рішення про компенсацію?

Звіт з технічного обстеження, складений відповідно до пункту 9 Порядку № 473, є документом, що підтверджує факт пошкодження або знищення нерухомого майна внаслідок збройної агресії Російської Федерації для цілей реалізації Закону.

Стосовно «обстеження на ТОТ»

Чи передбачена можливість дистанційного обстеження об'єктів, розташованих на тимчасово окупованих територіях?

Яким чином можна обстежити зруйновані квартири в багатоквартирних будинках на окупованих територіях?

Чи плануються зміни до нормативної бази щодо обстеження об'єктів на ТОТ?

Обстеження у “дистанційному” форматі (без проведення інструментальних досліджень та перевірочних розрахунків) за своєю суттю має обмежену сферу застосування та є технічно неможливим на тимчасово окупованих територіях України, про що, насамперед, свідчить наявна статистика проведення дистанційного обстеження на територіях можливих/активних бойових дій.

З огляду на зазначене, наразі зміни щодо запровадження дистанційного обстеження об'єктів, розташованих на тимчасово окупованій території України, не плануються.

Як діяти, якщо законодавством прямо обмежено застосування дистанційного обстеження для об'єктів на ГОТ?

З метою надання допомоги для вирішення житлового питання окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб, які проживали на тимчасово окупованій території України, Урядом запроваджено **новий підхід, що є принципово відмінним від передбаченого програмою “єВідновлення”**.

Відповідний механізм, який не передбачає необхідності проведення обстеження, визначено Порядком надання допомоги для вирішення житлового питання окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб, що проживали на тимчасово окупованій території, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22.09.2025 № 1176 (далі – Порядок № 1176).

Відповідно до пункту 4 Порядку № 1176, отримувачами допомоги є фізичні особи - громадяни України, які перебувають на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб та перемістилися з тимчасово окупованих російською федерацією територій, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією, затвердженого Мінрозвитку, для яких не визначено дати завершення тимчасової окупації, та належать до однієї із таких категорій:

учасники бойових дій, визначені пунктами 19 - 25 частини першої статті 6 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;

особи з інвалідністю внаслідок війни, визначені пунктами 11-16 частини другої статті 7 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту».

З державного бюджету у 2026 році для надання допомоги для вирішення житлового питання окремим категоріям внутрішньо переміщених осіб, що проживали на тимчасово окупованій території шляхом оплати житлових ваучерів (3 296) відповідно Порядку № 1176 – виділено біля 6,5 млрд гривень. Також Міністерство спільно з Мінфіном працює над залученням коштів фінансування Порядку 1176 на умовах позики від БРРЄ в обсязі 80 млн євро.

В подальшому, у разі наявності сталого фінансування, категорії отримувачів допомоги, визначені Порядком № 1176, будуть розширені.

Чи доцільно відновлювати житлові будинки в населених пунктах, зруйнованих понад 80%, що понад два роки перебувають у зоні бойового зіткнення?

Чи зможуть органи місцевого самоврядування з ГОТ у майбутньому замовляти супутниковий моніторинг інфраструктурних об'єктів для підтвердження знищення майна?

Питання відновлення території знаходиться поза межами регулювання Особливостей.

Натомість на сьогодні на законодавчому рівні (статті 15¹, 15² Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») визначено механізм розроблення програм комплексного відновлення області / території територіальної громади (її частини).

Порядок розроблення, проведення громадського обговорення, погодження програм комплексного відновлення області, території територіальної громади (її частини) та внесення змін до них затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 14 жовтня 2022 р. № 1159.

Так, вищезазначений Порядок в рамках розроблення Програми комплексного відновлення території територіальної громади (її частини), зокрема передбачає аналіз:

інформації про шкоду, заподіяну бойовими діями, терористичними актами, диверсіями, надзвичайними ситуаціями;

технічної можливості, економічної доцільності відновлення пошкоджених об'єктів шляхом виконання робіт з реконструкції, реставрації, капітального чи поточного ремонту;

ресурсів території для відновлення життєдіяльності території територіальної громади (її частини).

Стосовно зміни підходів щодо визначення об'єктів, що розташовані в значно пошкоджених внаслідок військової агресії населених пунктах, знищеними для цілей надання компенсації, звертаємо увагу, що зазначене питання можливо вирішити виключно на законодавчому рівні.

Так, наразі народними депутатами України Шуляк О.О. та іншими розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення правового регулювання питань, пов'язаних з компенсацією за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок збройної агресії Російської Федерації проти України та веденням Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» (реєстраційний номер № 11444 від 26.07.2024) (далі – Законопроект № 11444), яким передбачається доповнення положень Закону нормами щодо визначення територій непридатних для життєдіяльності.

До таких територій законопроектом № 11444 віднесено території населених пунктів, фактичний стан інфраструктури яких є непридатним для людської активності чи життєдіяльності.

Об'єкти нерухомого майна, які знаходяться на території непридатній для життєдіяльності відповідно до Законопроекту № 11444, для цілей отримання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна прирівнюються до знищених об'єктів нерухомого майна.

Стосовно «специфіки обстеження окремих типів об'єктів»

Чи допускається дистанційне обстеження окремої квартири в будинку класу 1121 (двоквартирний житловий будинок)?

Чи можна скласти окремий Акт дистанційного обстеження на одну квартиру без складання акта на будинок у цілому?

Як проводити дистанційне обстеження окремих квартир у багатоквартирних будинках?

Механізм дистанційного обстеження не передбачає можливості обстеження окремої квартири.

Відповідно до Особливостей дистанційне обстеження проводиться щодо **об'єкта** (житлового будинку, будинку садибного типу, садового чи дачного будинку) **в цілому**.

Відповідно й акт дистанційного обстеження складається для об'єкта в цілому та має містити, зокрема загальну характеристику об'єкта за результатами обстеження: висновок про встановлення/невстановлення факту знищення об'єкта або висновок про неможливість встановлення факту знищення об'єкта.

З огляду на зазначене, у разі отримання заяви на компенсацію від власника самотійного об'єкта нерухомого майна (квартири, іншого житлового приміщення в будівлі) у складі житлового будинку (об'єкту) такий будинок обстежується в цілому.

У разі коли за результатами проведення дистанційного обстеження встановлено факт знищення об'єкта, квартира та інші житлові приміщення такого об'єкта **вважаються знищеними**.

З огляду на зазначене, при складанні акту дистанційного обстеження багатоквартирного будинку в такому акті та РПЗМ необхідно зазначити всі квартири.

У разі, якщо один зі співвласників багатоквартирного будинку подасть заяву на отримання компенсації пізніше від інших, то підставою для її отримання буде вже сформований раніше акт дистанційного обстеження. Повторно робити обстеження Комісії не потрібно.

Стосовно «надання компенсації та житлових сертифікатів»

Як відкликати заяву на грошову компенсацію та подати заяву на житловий сертифікат?

У випадку, коли не припинено право власності на знищений об'єкт нерухомого майна, можливо звернутися до Комісії та подати відповідну заяву,

на підставі якої Комісія приймає рішення щодо відмови у наданні відповідного виду компенсації. Водночас наразі недоступна послуга, що дозволяє здійснити зміну виду надання компенсації за знищене нерухоме майно, у разі, якщо заявник припинив право власності на знищений об'єкт нерухомого майна.

Чи можуть два співвласники одного зруйнованого об'єкта придбати окремі житлові будинки або квартири за рахунок компенсації?

Компенсація за знищений об'єкт нерухомого майна надається за вибором отримувача компенсації в один із способів, який зазначається під час подання заяви. Закон та Порядок № 600 не містить положень, які б встановлювали обмеження щодо обов'язку співвласників обирати виключно один вид компенсації.

Як діяти, якщо власник відмовився від житлового сертифіката, але зареєстровані особи залишаються прописаними за знищеним об'єктом?

Отримувач компенсації є власник/співвласник знищеного майна, компенсація отримується за його бажанням – за заявницьким принципом.

Яка послідовність роботи Комісії від моменту подання заяви до видачі сертифіката?

Послідовність роботи комісії встановлено Порядком № 600 та включає опрацювання заяв, перевірку документів/інформації заявника та щодо знищеного об'єкта, нарахування компенсації та затвердження відповідного рішення про надання компенсації.

Комісія розглядає заяви та приймає рішення з використанням Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Як діяти із заявами, якщо сума компенсації на відновлення є дуже значною, але об'єкт формально не повністю знищений?

Підтвердження факту пошкодження/знищення об'єкта здійснюється на підставі акту комісійного обстеження та/або звіту з обстеження, акту дистанційного обстеження (лише для знищеного житла).

Відповідно 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 (далі - Порядок № 381), на сьогодні максимальні суми компенсації за пошкоджене житло складають 350 тис. грн. для квартир (житлових приміщень)

у багатоквартирному будинку (у разі, коли місця загального користування не пошкоджені) та 500 тис. грн. 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.

За умовами пункту 25¹ Порядку № 381 у разі коли обсяг пошкоджень перевищує максимальні суму компенсації, що вказані вище, комісія приймає рішення про відмову в наданні компенсації та вносить чек-лист у Реєстр пошкодженого та знищеного майна.

У разі наявності 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, з урахуванням максимальної суми компенсації, комісія приймає рішення про надання компенсації на загальних підставах.

У Реєстр пошкодженого та знищеного майна вноситься відповідна інформація.

Стосовно питання «щодо права власності»

Як діяти власникам, у яких відсутні документи на право власності або набули право власності до 2013 року та майно внесене до Державного реєстру речових прав (далі – ДРРП)? Чи поширюється дистанційне обстеження на такі об'єкти?

Відповідно до Закону отримувачами компенсації на сьогодні є власники пошкодженого/знищеного житла – фізичні особи громадяни України.

Реєстрації права власності в ДРРП не вимагається для проведення обстеження (фіксації знищення/пошкодження майна).

Одночасно, для отримання компенсації інформація про право власності на увесь об'єкт нерухомого майна має бути внесена в ДРРП.

Питання внесення інформації до ДРРП не належать до компетенції Мінрозвитку, тому для отримання належної відповіді доцільно звернутися до Мін'юсту.

Як буде вирішуватись питання по приватизації житлового нерухомого майна, якщо термін спливає через рік, а на території, де введені військові адміністрації не надано повноваження по приватизації?

Законом України «Про основні засади житлової політики» передбачено, що через один рік з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні втрачає чинність Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду». Поставлене питання загалом не стосується дистанційного обстеження та компенсації.

Стосовно роботи комісії

Як діяти комісії, якщо повторно надходить інформаційне повідомлення щодо об'єкта, по якому вже складено акт про знищення? Чи слід відмовляти або зупиняти розгляд у такому випадку?

Інформаційні повідомлення це інструмент інформування місцевої влади про подію пов'язаних із збройною агресією щодо об'єкта нерухомого майна.

У разі наявності підтвердження факту знищення нові обстеження проводити не потрібно, проте необхідно повідомити заявника про наявність такого акта дистанційного обстеження із зазначенням реквізитів документа.

Який загальний підхід до організації дистанційного обстеження та чи плануються нововведення?

Механізм проведення дистанційного обстеження встановлено Особливостями та Порядком № 473 (більш розгорнуту відповідь щодо алгоритму дистанційного обстеження наведено вище).
