

Бондаренко О. О.,
*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного, трудового права та права соціального забезпечення
Донецького державного університету внутрішніх справ*

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ МЕХАНІЗМУ КОМПЕНСАЦІЇ ЗА ПОШКОДЖЕНЕ АБО ЗНИЩЕНЕ МАЙНО В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ

CIVIL LAW REGULATION OF THE MECHANISM OF COMPENSATION FOR DAMAGED OR DESTROYED PROPERTY IN THE CONDITIONS OF MARTIAL LAW ON THE TERRITORY OF UKRAINE

У статті розглядається питання, яке зараз є дуже важливим і актуальним для громадян України, які постраждали внаслідок повномасштабного вторгнення росії на територію нашої держави. Внаслідок ракетних ударів по цивільній інфраструктурі є те, що багато громадян втрачають своє майно, рухомі та нерухомі об'єкти власності. І географія конфлікту останнім часом розширилась, що спричинило зростання кількості постраждалих осіб та пошкоджених або знищених об'єктів цивільної інфраструктури.

Розглянуті питання знищеного та пошкодженого майна, та зазначено, що знищеним об'єктом нерухомого майна є ті 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, а відновлення яких є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи такі дії є економічно не вигідними. Пошкодженим об'єктом нерухомого майна будуть об'єкти нерухомого майна, які розташовані в Україні та 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.

Проаналізовано Закон України № 2923-IX «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», який визначає правові та організаційні засади надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією росії проти України. Виявлено позитивні моменти та такі норми, які на погляд автора порушують цивільні права громадян України.

За результатами дослідження зроблено висновок, що необхідно внести зміни до вище вказаного Закону для забезпечення прав громадян на свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні та непорушності права власності.

Ключові слова: *цивільно-правове регулювання, цивільно-правові відносини, цивільні права, воєнний стан, право власності, відшкодування шкоди, компенсація, зруйноване майно, пошкоджене майно, житловий сертифікат.*

The article deals with an issue that is now very important and relevant for the citizens of Ukraine, who suffered as a result of the full-scale invasion of Russia on the territory of our state. As a result of rocket attacks on civilian infrastructure, many citizens lose their property, movable and immovable property. And the geography of the conflict has recently expanded, causing an increase in the number of injured persons and damaged or destroyed civilian infrastructure.

The issues of destroyed and damaged property were considered, and it was stated that destroyed objects of immovable property are those objects of immovable property that are located in Ukraine and became unsuitable for use for their intended purpose as a result of hostilities, acts of terrorism, sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation against Ukraine, and the recovery of which is impossible through current or major repairs, reconstruction, restoration, or such actions are economically unprofitable. Damaged real estate will be real estate located in Ukraine and damaged as a result of hostilities, acts of terrorism, sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation

against Ukraine, and can be restored through current or major repair, reconstruction or restoration, restoration of which is economically feasible.

The Law of Ukraine No. 2923-IX "On compensation for damage and destruction of certain categories of immovable property as a result of hostilities, acts of terrorism, sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation against Ukraine, and the State Register of Property Damaged and Destroyed as a result of hostilities" was analyzed. acts of terrorism, acts of sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation against Ukraine", which defines the legal and organizational principles for providing compensation for damage and destruction of certain categories of real estate objects as a result of hostilities, acts of terrorism, acts of sabotage caused by the armed aggression of Russia against Ukraine. Positive points and such norms, which, in the opinion of the author, violate the civil rights of Ukrainian citizens have been identified.

Based on the results of the study, it was concluded that it is necessary to make changes to the above-mentioned Law to ensure the rights of citizens to freedom of movement and free choice of place of residence in Ukraine and inviolability of property rights.

Key words: *civil law regulation, civil law relations, civil rights, martial law, property rights, damages, compensation, destroyed property, damaged property, housing certificate.*

З початком повномасштабної війни Україна постійно притерпає руйнувань. Як наслідок ракетних ударів по цивільній інфраструктурі є те, що багато громадян втрачають своє майно, рухомі та нерухомі об'єкти власності. І географія конфлікту останнім часом розширилась, що спричинило зростання кількості постраждалих осіб та пошкоджених або знищених об'єктів цивільної інфраструктури.

Знищеним об'єктом нерухомого майна є ті 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, а відновлення яких є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи такі дії є економічно не вигідними.

Пошкодженим об'єктом нерухомого майна будуть об'єкти нерухомого майна, які розташовані в Україні та 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.

Відповідно до нормативно-правових актів України та коментарів Безоплатної правової допомоги до знищеного або пошкодженого нерухомого майна відносяться:

– квартири, інші житлові приміщення в будівлі, будинки садибного типу, садові та дачні будинки;

– об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки), в яких на момент пошкодження зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

– складові частини об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, за умови що на момент пошкодження в об'єкта будівництва зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт;

– спільне майно багатоквартирного будинку, відмінне від земельної ділянки.

З метою забезпечення збору, накопичення, обліку, обробки, зберігання та захисту інформації про пошкоджене та знищене нерухоме забезпечено функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією російської федерації, об'єктами якого є інформація, зокрема, про осіб, майно яких пошкоджено або знищено; пошкоджене та знищене майно; матеріальну шкоду (у тому числі збитки), завдану внаслідок пошкодження та знищення майна. Цей реєстр є єдиною державною інформаційно-комунікаційною системою, яка призначена для збирання, накопичення, обліку, обробки, зберігання та захисту інформації (документів) про пошкоджене та знищене нерухоме майно, просторові координати об'єктів, осіб, нерухо-

ме майно яких пошкоджено або знищено, шкоду та збитки, завдані внаслідок пошкодження такого майна. Реєстр пошкодженого та знищеного майна ведеться державною мовою, також він є сумісним та має електронну інформаційну взаємодію у режимі реального часу з іншими державними електронними реєстрами.

Внесена інформація до Реєстру є достовірною і може використовуватися державними органами, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами під час здійснення ними повноважень, визначених законом; відкритою і загальнодоступною, крім реєстраційних номерів облікових карток платників податків, паспортних даних, місця проживання фізичної особи, інших персональних даних.

Інформацію до Реєстру можуть вносити самостійно як фізичні особи так і юридичні за допомогою використання порталу Дія та через адміністраторів ЦНАП або нотаріуса незалежно від місця проживання фізичної особи або місцезнаходження юридичної особи. В подальшому сформоване інформаційне повідомлення вважається отриманим у день його подання і підлягає реєстрації та зберіганню на порталі Дія.

Загалом, станом на 2023 рік, було зруйновано чи пошкоджено близько 167,2 тис. об'єктів житлового фонду, з них 147,8 тис. приватних будинків, 19,1 тис. багатоквартирних будинків. Регіони, що найбільше постраждали від руйнувань у сфері житлового фонду, – Донецька, Київська, Луганська, Харківська, Миколаївська, Чернігівська, Херсонська та Запорізька області. За таких умов питання відшкодування завданих збитків та отримання компенсації за зруйноване/пошкоджене майно набуває особливої вагомості. І розроблення механізму такої компенсації стала гострою необхідністю як наслідок реагування на численні звернення громадян – вимушено переміщених осіб, які залишилися без житла і спроможності його винаймати.

Як наслідок у 2023 року набув чинності Закон України № 2923-ІХ «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), який визначає правові та організаційні засади надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією росії проти України.

Ознайомившись з основними нормами Закону можна зазначити, що відповідно до нього компенсація за пошкоджений/знищений об'єкт нерухомого майна полягає у:

- виконанні робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення та/або надання будівельної продукції для виконання таких робіт;

- наданні грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення та/або придбання будівельної продукції для виконання таких робіт;

- надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації за придбану ним будівельну продукцію та/або виконані ним ремонтні роботи на пошкодженому об'єкті нерухомого майна за власні кошти;

- надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації із спеціальним режимом використання для будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку;

- фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката [2].

Отже, компенсація за пошкоджений/знищений об'єкт нерухомого майна – це надання коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації зі спеціальним режимом використання для виконання робіт, пов'язаних із будівництвом, на пошко-

дженому об'єкті нерухомого майна з метою його відновлення та/або придбання будівельної продукції для виконання таких робіт. Також за придбану ним будівельну продукцію та/або виконані ним ремонтні роботи на пошкодженому об'єкті нерухомого майна за власні кошти й для будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку. Крім цього, за придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката [3].

Відповідно до ст.1 Закону житловий сертифікат на придбання об'єкта житлової нерухомості – електронний документ, що підтверджує гарантії держави щодо забезпечення фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у тому числі фінансування придбання такого приміщення/будинку, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) в обсязі, що дорівнює грошовій сумі, зазначеній у такому документі.

Для того щоб отримати такий сертифікат необхідно виконати певний алгоритм дій. Спершу відбувається подання інформації про пошкоджене майно через «Дію». Далі – відкриття спеціального рахунку в банках-партнерах. Наступний етап зумовлюється поданням заяви на компенсацію через «Дію» або ЦНАП. Заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна подається до Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації, уповноваженої розглядати заяви про надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна на відповідній території. Така заява подається під час дії воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування на території, на якій розташований (розташовувався) знищений об'єкт нерухомого майна [2].

Заява про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна подається щодо кожного знищеного об'єкта нерухомого майна окремо.

Згодом відбувається допуск комісії місцевої ради до обстеження майна та надання їй під-

тверджувальних документів. Строк розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна Комісією з розгляду питань щодо надання компенсації не повинен перевищувати 30 календарних днів з дня подання заяви.

За рішенням Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації строк розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна може бути продовжено на 30 календарних днів, якщо знищений об'єкт нерухомого майна знаходиться на території територіальної громади, яка розташована в районі проведення воєнних (бойових) дій або перебуває в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні) відповідно до переліку, затвердженого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованих територій.

Фінальний етап – перерахування грошових коштів зі спеціальним режимом використання або фінансування придбання об'єкта нерухомості з використанням житлового сертифіката.

Отримувачем компенсації є фізична особа – громадянин України, яка досягла 18-річного віку та подала засобами порталу «Дія» або в інший спосіб, передбачений законодавством, заяву та є власником (співвласником) пошкодженого об'єкта, право власності якого підтверджено [3]. Але не забуваємо, що законодавець передбачає черговість у розгляді заяви на отримання сертифікату. Пріоритет у розгляді заявки надають учасникам бойових дій, особам з отриманою внаслідок бойових дій інвалідністю, мобілізованим, сім'ям загиблих військових, багатодітним родинам, а також людям з інвалідністю I та II груп. Ранжування відбувається автоматично в електронній системі. Отримати сертифікат також можуть люди, які наразі перебувають за кордоном, але за таких обставин потрібно, щоб на місці був присутній її уповноважений представник.

Але треба звернути увагу, що обов'язково треба надати документи які підтверджують знищення майна, це можуть бути можуть бути довідки органів внутрішніх справ, акти, офіційні висновки інших установ або організацій, які, відповідно, уповноважені засвідчувати факт знищення майна.

Розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначається щодо кожного отримувача компенсації та кожного знищеного об'єкта нерухомого майна окремо, виходячи із загальної площі знищеного об'єкта нерухомого майна та вартості 1 квадратного метра площі знищеного об'єкта нерухомого майна. Зауважимо, що площа знищеного об'єкта нерухомого майна, кв. метрів, але не більше 150 кв. метрів для квартири та не більше 200 кв. метрів для будинку садибного типу, садового або дачного будинку. Особа має право отримати нерухомість, вартість якої перевищує граничний розмір компенсації, за умови оплати різниці між вартістю нерухомості та сумою компенсації. Взагалі розрахунок розміру компенсації відбувається за формулою, яка зазначена у Постанові КМУ від 30 травня 2023 р. № 600 «Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна», що в свою чергу дає можливість кожному громадянину перевірити правильність розрахунків.

Звертатися за отриманням компенсації можна під час дії воєнного стану та протягом 90 календарних днів після його припинення або скасування [3].

Після отримання житлового сертифікату необхідно через портал «Дія» забронювати кошти для придбання нового будинку або квартири. Це необхідно для системи, щоб вона знала про ваші наміри здійснити покупку житла. Після підтвердження в застосунку «Дія» про бронювання коштів, як правило протягом 5 днів, надійде підтвердження, але вам слід укласти угоду купівлі-продажу нового житла протягом 30 днів, яку може оформити лише той нотаріус, котрий має доступ до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Щоб скористатися сертифікатом, перед укладанням угоди про придбання житла обов'язково необхідно припинити право власності на об'єкт нерухомості, який постраждав. Це можна зробити у нотаріуса, який має повноваження державного реєстратора або в ЦНАПі. Процедура включає подання заяви, документа, що підтверджує право власності, технічного звіту про знищення майна, який видаватиме комісія органів місцевого самоврядування.

Важливо – майно, яке планується придбати шляхом використання житлового сертифікату,

має знаходитись на території України. Також відповідно до ч. 17 ст. 3 Закону [2] отримувач компенсації не має права відчужувати квартиру, інше житлове приміщення, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок (у тому числі таке приміщення/будинок, що буде споруджений у майбутньому), придбані (у тому числі проінвестовані/профінансовані) ним з використанням житлового сертифіката, протягом п'яти років з моменту покупки. На наш погляд така заборона не є доцільною, адже обмежує право особи на вільний вибір місця проживання, яке гарантоване Конституцією України, Законом України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» та міжнародними договорами.

Згідно ст. 3 ЗУ «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» вільний вибір місця проживання чи перебування – право громадянина України, а також іноземця та особи без громадянства, які на законних підставах перебувають на території України, на вибір адміністративно-територіальної одиниці, де вони хочуть проживати чи перебувати. І виходить, що за певних обставин особа, яка придбала собі нерухоме майно, використавши житловий сертифікат не має права переїхати до іншого міста, наприклад у зв'язку зі зміною місця роботи. Хоча для отримання сертифікату особа припинила право власності на своє нерухоме майно, а після придбання нового житла не має можливості використовувати своє право власності у повному обсязі, зокрема обмежене право розпорядження, що є також порушенням наданих та гарантованих державою цивільних прав.

У зв'язку з вищевикладеним маємо пропозицію видалити пункт п. 17 ст. 3 ЗУ «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» як такий, що порушує право власності суб'єкта цивільно-правових відносин з огляду на норми цивільного законодавства, а саме ст. 321 Цивільного кодек-

су України зазначає: «Право власності є непо- позбавлений цього права чи обмежений у його
рушним. Ніхто не може бути протиправно здійсненні».

ЛІТЕРАТУРА:

1. Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії РФ, затверджений постановою КМУ №326 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення 02.04.2024).
2. 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. Закон України № 2923-IX від 23.02.2023 (із змінами, внесеними згідно із Законом № 3410-IX від 05.10.2023). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-IX#Text> (дата звернення 03.04.2024).
3. Макма Г. Житлові сертифікати в Україні: все про компенсацію за втрачене житло. *Юридична практика*. 2024. URL: <https://pravo.ua/zhytlovi-sertyfikaty-v-ukraini-vse-pro-kompensatsiiu-za-vtrachene-zhytlo/> (дата звернення 02.04.2024).
4. Цивільний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2003, №№ 40-44, ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1727> (дата звернення 03.04.2024).