



КОМПЕНСАЦІЯ ЗА ЗНИЩЕНІ ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА (ЖИТЛО)

УМОВИ ТА ПОРЯДОК
ОТРИМАННЯ



ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

- 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» від 23.02.2023 р. № 2923-IX («Закон»).
- Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.2023 р. № 600 («Порядок»).

УВАГА! Надання компенсації за об'єкти нерухомого майна житлового призначення, знищені внаслідок підриву Каховської ГЕС, здійснюється також з урахуванням особливостей, встановлених постановою Кабінету Міністрів України від 16.06.2023 р. № 609.

В ЯКИХ ВИПАДКАХ НАДАЄТЬСЯ КОМПЕНСАЦІЯ?

Компенсація надається в разі знищення:

- квартири, інших житлових приміщень у будівлі, будинків садибного типу, садових і дачних будинків;
- об'єктів будівництва (будинки садибного типу, садові й дачні будинки), у яких на момент знищення були зведені опорні й зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій і заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на використання будівельних робіт;
- складових частин 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 знищення в об'єкті будівництва були зведені опорні й зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

Ці об'єкти розташовані в Україні й стали непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України, відновлення яких є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним і знищені з 24.02.2022 р.

УВАГА! Компенсація за Законом і Порядком не надається за знищення об'єктів нерухомості, які станом на 24.02.2022 р. розташовувалися на тимчасово окупованій РФ території України.

ХТО МОЖЕ ОТРИМУВАТИ КОМПЕНСАЦІЮ?

Фізичні особи — громадяни України, які є:

- власниками знищених об'єктів;
- замовниками будівництва;
- власниками майнових прав на житлові об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти житлової нерухомості, які здійснили інвестування / фінансування будівництва об'єктів будівництва;
- членами житлово-будівельних (житлових) кооперативів; спадкоємцями вищезазначених осіб.

УВАГА! Деякі категорії осіб (учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни тощо) мають пріоритетне право на отримання компенсації! Але пам'ятайте, якщо такі особи мають право на компенсацію за кілька знищених об'єктів, пріоритетне право поширюється лише на один знищений об'єкт нерухомого майна на вибір отримувача компенсації.

ХТО НЕ МОЖЕ БУТИ ОТРИМУВАЧАМИ КОМПЕНСАЦІЇ?

Отримати компенсацію не можуть:

- особи, до яких застосовано санкції відповідно до Закону України «Про санкції»;
- особи, які мають судимість за вчинення кримінальних правопорушень, передбачених Розділом I «Злочини проти основ національної безпеки України» Особливої частини Кримінального кодексу України («ККУ»);
- спадкоємці щодо знищеного житла, яке належало зазначеним вище спадкодавцям (відповідно до п. 1-2).

ЯК НАДАЄТЬСЯ КОМПЕНСАЦІЯ?

Компенсація за знищене житло надається шляхом:

- виплати грошових коштів, які перераховуються на поточний рахунок отримувача компенсації зі спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку. Такі кошти надаються виключно для придбання будівельної продукції з метою виконання будівельних робіт самостійно отримувачем компенсації або шляхом замовлення виконання відповідних послуг і робіт;
- фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (зокрема фінансування придбання / будівництва приміщення / будинку, що буде споруджений у майбутньому) з використанням житлового сертифіката. Придбання об'єкта нерухомості з використанням житлового сертифіката вимагатиме від отримувача компенсації здійснення ще додаткових кроків після прийняття рішення про надання йому компенсації: заявникові необхідно подати звернення про фінансування придбання житла, попередньо обравши об'єкт нерухомості, який планується придбати з використанням житлового сертифіката.

УВАГА! Компенсація за знищений будинок садибного типу, садовий або дачний будинок, об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові й дачні будинки) надається за вибором отримувача компенсації в один із зазначених вище способів.

А компенсація за знищену квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, складову частину об'єкта будівництва (квартиру, інше житлове приміщення в будівлі), що є самостійним об'єктом нерухомого майна, надається тільки шляхом фінансування придбання об'єкта нерухомості з використанням житлового сертифіката!

Також пам'ятайте, що отримувач компенсації не має права відчужувати житло, придбане ним з використанням житлового сертифіката, протягом п'яти років!

ХТО ПРИЙМАЄ РІШЕННЯ ПРО НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ?

Таке рішення приймають 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 («Комісії»).

Комісії утворюються виконавчими органами сільських, селищних, міських, районних у місті (у разі створення) рад, військовими адміністраціями або військово-цивільними адміністраціями населеного пункту («уповноважені органи»).

Рішення про надання / відмову в наданні компенсації підлягає затвердженню рішенням уповноваженого органу, яким було створено відповідну Комісію, протягом п'яти календарних днів із дня прийняття Комісією такого рішення.

ЯК ПОДАТИ ЗАЯВУ ПРО НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ?

Заява про надання компенсації подається до Комісії, уповноваженої розглядати заяви на відповідній території.

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.

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

УВАГА! 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 нерухомого майна!

Заява про надання компенсації подається до Комісії за вибором заявника:

- в електронній формі засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг (портал «Дія»), зокрема з використанням мобільного застосунку «Дія», за умови що це право власності зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ДРРП);
- у паперовій формі через Центр надання адміністративних послуг (ЦНАП), орган соціального захисту населення (ОСЗН) або нотаріуса.

ЩОБ ПОДАТИ ЗАЯВУ В ЕЛЕКТРОННІЙ ФОРМІ:

Крок 1 Установіть мобільний застосунок «Дія» (якщо заява подається через застосунок), пройдіть необхідну ідентифікацію та автентифікацію.

Крок 2 Відкрийте спеціальний рахунок в одному з банків України, з яким у Мінцифри є відповідний договір. Перевірте номер спеціального рахунка (IBAN) у мобільному застосунку «Дія».

.....

Крок 3 Оберіть у мобільному застосунку «Дія» послугу «Відновлення».

.....

Крок 4 Подайте заяву у мобільному застосунку «Дія»;

.....

Крок 5 Отримайте в мобільному застосунку «Дія» автоматичне повідомлення про реєстрацію поданої заяви та про початок її розгляду.

.....

Крок 6 У разі надходження відповідних запитів, забезпечте подання запитуваної інформації або додаткове подання документів (якщо заяву подано без відповідних документів).

.....

ЩОБ ПОДАТИ ЗАЯВУ В ПАПЕРОВІЙ ФОРМІ:

.....

Крок 1 Зверніться до ЦНАПу, ОСЗН або нотаріуса для подання заяви й передбачених Законом і Порядком документів.

.....

Крок 2 Адміністратор ЦНАП, посадова особа ОСЗН або нотаріус у день звернення:

- встановлює особу та повноваження її представника (у разі звернення представника);
 - заповнює заяву (з переліком документів, які додаються до заяви) засобами Порталу «Дія»;
 - роздруковує зареєстровану заяву, інший документ (за бажанням особи) та забезпечує її підписання отримувачем компенсації;
 - видає заявнику примірник зареєстрованої заяви із зазначенням реєстраційного номера заяви та цифрового коду.
-

УВАГА! Якщо знищений об'єкт перебуває в спільній власності, заява про надання компенсації може бути подана кожним співвласником окремо або одним зі співвласників такого об'єкта. Заява, подана одним зі співвласників, вважається поданою всіма співвласниками, якщо немає заперечень інших співвласників!

ЯКІ ДОКУМЕНТИ ДОДАЮТЬСЯ ДО ЗАЯВИ?

1

Копія документа, що підтверджує право власності на об'єкт нерухомого майна (крім випадків, якщо право власності на відповідний об'єкт нерухомого майна зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно).

2

Копія документа, що підтверджує право на виконання будівельних робіт (за наявності), у разі якщо в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва немає відомостей про право на виконання будівельних робіт (подається щодо знищеного об'єкта будівництва: будинку садибного типу, садових і дачних будинків, у яких на момент знищення були зведені опорні й зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт.

3

Щодо знищеного об'єкта будівництва / складових частин об'єкта будівництва, які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, у разі якщо отримувачем компенсації є особа, відмінна від замовника будівництва:

- копія договору або іншого документа, що підтверджує придбання неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, та документ, що відповідно до законодавства підтверджує сплату грошових коштів за такий об'єкт (у разі подання заяви власниками спеціального майнового права на неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти житлової нерухомості або особами, які сплатили часткову ціну такого об'єкта та на користь яких зареєстровано обтяження речових прав на такий об'єкт відповідно до закону);

- копія договору або іншого документа, що підтверджує інвестування/ фінансування будівництва об'єкта, та документ, що відповідно до законодавства підтверджує сплату грошових коштів за такий об'єкт (у разі подання заяви особами, які здійснили інвестування / фінансування будівництва об'єктів будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»);
- копія документа, що підтверджує, що громадянин України є членом житлово-будівельного (житлового) кооперативу та викупив відповідний об'єкт нерухомого майна, сплативши за нього повну вартість (щодо знищеного об'єкта нерухомого майна членів житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які викупили об'єкт нерухомого майна, але не оформили право власності на нього»);
- копія свідоцтва про право на спадщину щодо компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна (у разі подання заяви спадкоємцем). Якщо заява про надання компенсації подається спадкоємцем до отримання свідоцтва про право на спадщину, відповідне свідоцтво подається додатково після його отримання;
- копія документа/ів, що підтверджує/ють пріоритетне право на отримання компенсації за знищений об'єкт (у разі наявності пріоритетного права).
- документи (зокрема матеріали фото- і відеофіксації) об'єкта нерухомого майна до/після знищення (за наявності).
- документ, що засвідчує повноваження представника (у разі подання заяви представником отримувача компенсації).

Такі документи засвідчуються особистим підписом заявника або його електронним підписом, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису. У разі подання заяви в паперовій формі заявник пред'являє адміністратору ЦНАП, посадовій особі ОСЗН або нотаріусу оригінали документів, що додаються до такої заяви (за наявності).

Заява про надання компенсації може бути подана, якщо немає зазначених в п. п. 1–7 документів унаслідок їх втрати / у зв'язку з необхідністю

встановлення фактів, що мають юридичне значення. У такому разі отримувач компенсації подає такі документи додатково або звертається до Комісії з проханням сприяти в отриманні відповідних документів!

ЯК ДОВГО РОЗГЛЯДАЄТЬСЯ ЗАЯВА?

Строк розгляду заяви — не більше 30 календарних днів з дня її подання.

Про прийняте рішення Комісія повідомляє заявника не пізніше наступного робочого дня з дня прийняття рішення щодо надання / відмови в наданні компенсації:

- в електронній формі засобами порталу «Дія», зокрема з використанням мобільного застосунку порталу «Дія»;
- у паперовій формі на поштову адресу або в інший спосіб, зазначений заявником у заяві..

УВАГА! За рішенням Комісії строк розгляду заяви 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 Мінреінтеграції.

Розгляд заяви також передбачає забезпечення проведення обстеження об'єкта (крім випадків, коли його було проведено раніше).

Розгляд заяви може бути зупинено Комісією з таких підстав:

- неподання або подання не в повному обсязі необхідних документів (відомостей);
- наявність у Комісії документально підтверджених відомостей про те, що отримувачу компенсації / його спадкоємцю вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого розділом I «Злочини проти основ національної безпеки України» Особливої частини ККУ.

УВАГА! Комісія також має право зупинити розгляд заяви щодо знищених об'єктів нерухомого майна, якщо проведення обстеження об'єкта є неможливим з міркувань безпеки.

У разі незгоди з рішеннями, діями / бездіяльністю Комісії заявник може подати скаргу до уповноваженого органу протягом п'яти робочих днів із дати вчинення таких дій / прийняття рішень / граничного строку, коли такі дії повинні бути вчинені або рішення прийняті.

Рішення уповноваженого органу про затвердження рішення комісії про надання/відмову у наданні компенсації можуть бути оскаржені у судовому порядку.

У ЯКИХ ВИПАДКАХ КОМІСІЯ ВІДМОВЛЯЄ В НАДАННІ КОМПЕНСАЦІЇ?

Підставами для відмови у наданні компенсації є:

- подання заяви про надання компенсації особою, яка не може бути отримувачем компенсації відповідно до Закону або не має повноважень для подання заяви;
- виявлення недостовірних даних, зазначених у заяві про надання компенсації;
- подання заяви про надання компенсації за знищеним об'єктом нерухомого майна після спливу строку, визначеного Законом.

ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗНИЩЕНИЙ ОБ'ЄКТ

Згідно з Порядком, для отримання компенсації отримувачу компенсації необхідно провести державну реєстрацію припинення права власності на знищений об'єкт нерухомого майна.

Заява про надання компенсації є приєднанням отримувача компенсації до договору про відступлення державі / територіальній громаді права вимоги до Російської Федерації щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна.

Моментом переходу права вимоги від отримувача компенсації до держави / територіальної громади є факт зарахування грошових коштів на рахунок отримувача компенсації або на відкритий у державному банку рахунок продавця об'єкта житлової нерухомості, земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки в праві власності на таке майно.

Отримувач компенсації повинен здійснити дії щодо державної реєстрації припинення права власності (*зверніть увагу на момент припинення!*):

- у випадку надання компенсації шляхом надання грошових коштів **ПІСЛЯ** затвердження уповноваженим органом рішення Комісії та до моменту проведення виплати компенсації.
- у випадку надання компенсації шляхом видачі житлового сертифіката **ПІСЛЯ** затвердження уповноваженим органом рішення Комісії та до дати нотаріального посвідчення договору про придбання житла з використанням житлового сертифіката.

Припинення права власності до вказаних моментів може позбавити вас можливості отримання компенсації!

Якщо ви маєте питання щодо умов і механізму надання компенсації, фахівці Фонду допоможуть вам.

Якщо ви маєте питання щодо умов і механізму надання компенсації, фахівці Фонду допоможуть вам.

Звертайтеся на безоплатну лінію юридичної допомоги
БФ «Право на захист»!



(099) (068) (093) **507 50 90**

Пн – Пт 8:00 – 21:00

або пишіть в Телеграм



t.me/pravonazahyst



Запис на індивідуальну
безоплатну юридичну
консультацію:

