

Пропозиції
Міністерства розвитку громад та територій України

до проєкту Закону України

«Про внесення змін до Закону 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» щодо компенсації знищеного чи пошкодженого майна, що знаходиться на територіях ведення активних бойових дій або тимчасово окупованих Російською Федерацією»

внесений народними депутатами України Герасимовим А. В. та іншими

реєстр. № 11161 від 10.04.2024

готується до другого читання

1. Не підтримується.

2. Законопроектом передбачається прирівняння об'єктів нерухомого майна, які розташовані на територіях, на яких ведуться воєнні (бойові) дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією та обстеження яких є неможливим у зв'язку із проведенням воєнних (бойових) дій, тимчасовою окупацією та/або оточенням блокуванням), до знищених об'єктів нерухомого майна та надання компенсації відповідно до Закону № 2923-ІХ від 23.02.2023 (далі – Закон № 2923).

Такі положення можуть призвести до корупційної складової, отримання коштів компенсації особами, яким не завдані збитки, адже наявність лише права власності на такі об'єкти нерухомого майна не є підтвердженням факту пошкодження/руйнації.

Згідно з частинами другою та третьою статті 22 Цивільного кодексу України збитками є:

- 1) втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки);
- 2) доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода).

Збитки відшкодовуються у повному обсязі, якщо договором або законом не передбачено відшкодування у меншому або більшому розмірі.

При цьому, відповідно до пункту 4 частини першої статті 1 Закону № 2923 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; відповідно до пункту 6 частини першої статті 1 Закону № 2923 пошкоджені об'єкти нерухомого майна - 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.

Порядок дій для отримання компенсації за пошкоджений/знищений об'єкт нерухомого майна включає в себе здійснення заходів з проведення обстеження такого об'єкта.

Відповідно до пункту 7 Примірною положення про Комісію 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, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.05.2023 № 516, одним із основних завдань Комісії є забезпечення проведення обстеження об'єкта незавершеного будівництва або знищеного об'єкта нерухомого майна (крім випадків проведення обстеження до розгляду заяви).

Законопроект передбачається, що особа, яка має право на компенсацію за пошкоджене чи знищене нерухоме майно (у разі виникнення обставин, передбачених частиною двадцятою статті 4 проекту Закону), одночасно із нотаріальним посвідченням договору про придбання об'єкта житлової нерухомості (у тому числі інвестування/фінансування його будівництва), земельної ділянки, на якій розташовано такий об'єкт, частки у праві власності на таке майно з використанням житлового сертифіката та проведенням державної реєстрації прав у результаті вчинення такої нотаріальної дії нотаріусом здійснює державну реєстрацію прав за наслідками відчуження у власність держави/територіальної громади об'єкта нерухомого майна, щодо якого отримується компенсація, на підставі нотаріально посвідченої заяви.

Проте, відповідно до пункту 1 частини першої статті 14 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються в разі знищення об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості. Відповідно до пункту 21 Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.2023 № 600, подання особою, яка є власником знищеного об'єкта нерухомого майна, заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, визначеного згідно з підпунктом "а" пункту 4 частини першої статті 1 Закону № 2923, в електронній формі здійснюється з використанням засобів Єдиного державного вебпорталу електронних послуг, зокрема мобільного додатка Порталу Дія (Дія), за умови, що право власності такої особи на зазначений знищений об'єкт нерухомого майна зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та підтверджено відповідними відомостями з нього. Відповідно до абзацу четвертого пункту 75 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація припинення права власності на закінчений

будівництвом об'єкт чи об'єкт незавершеного будівництва у зв'язку з його знищенням проводиться за наявності відомостей про факт знищення на підставі акту комісійного/технічного обстеження або акту дистанційного обстеження.

У разі прийняття законопроекту, він матиме вплив на показники бюджету в частині збільшення видатків державного бюджету, що спрямовуватимуться на надання компенсації за пошкоджені/знищені об'єкту нерухомого майна, які розташовані на територіях ведення активних бойових дій або тимчасово окупованих російською федерацією, щодо яких не визначено дати припинення активних бойових дій або тимчасової окупації.

Крім того, зазначене не узгоджується зі статтею 2 Закону № 2923, відповідно до якої не допускається застосування привілеїв чи обмежень до осіб за ознаками раси, кольору шкіри, політичних, релігійних та інших переконань, статі, віку, етнічного та соціального походження, майнового стану, місця проживання, мови або іншими ознаками.

Підтримуються правки 7, 8, 9, 10, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 38, 44, 46, 75, 77, 78, 98, 99, 101, 104, 105, 106. Решту правок необхідно привести у відповідність із вищезазначеними зауваженнями та з урахуванням положень Закону № 2923.

Віце-прем'єр-міністр з відновлення
України – Міністр розвитку громад
та територій України

Олексій КУЛЕБА