

ЮНІН Олександр Сергійович,
доктор юридичних наук, професор,
Заслужений діяч науки і техніки
України, перший проректор
Дніпропетровського державного
університету внутрішніх справ

ВІДШКОДУВАННЯ ШКОДИ ВЛАСНИКАМ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЗНИЩЕНОГО АБО ПОШКОДЖЕНОГО ВНАСЛІДОК БОЙОВИХ ДІЙ: ОСОБЛИВОСТІ ТА ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Зважаючи на існуючу з 2014 року військово-політичну ситуацію в нашій державі, забезпечення прав та захисту інтересів внутрішньо переміщених осіб є одним з найбільш важливих завдань держави. Повномасштабне вторгнення, що розпочалося у лютому 2022 року, надало вказаному питанню особливої актуальності. Саме тому для забезпечення реалізації та захисту прав та інтересів осіб, які через війну вимушено покинули місця свого постійного проживання, необхідно докласти максимально можливу кількість зусиль, що наразі стає першочерговим завданням держави.

Одним з основних прав, гарантованих Конституцією, є право приватної власності. Однак сьогодні багато українців втратили через війну втратили своє майно, зокрема житло. Так, за даними Київської школи економіки (KSE) «станом на 1 вересня 2023 року загальна сума прямих задокументованих збитків, завдана житловому фонду України, становить 55,9 млрд \$. Загалом зруйновано або пошкоджено внаслідок бойових дій 167,2 тис об'єктів житлового фонду, з них 147,8 тис. – приватні будинки; 19,1 тис. – багатоквартирні, ще 0,35 тис. – гуртожитки» [4].

На жаль більшість громадян мають труднощі з ремонтом пошкодженого житла, а тим більше з придбанням нового замість зруйнованого. Особливо гостро ці питання стоять для громадян, чиє житло залишилось на тимчасово окупованих територіях. Саме тому на державу покладається обов'язок допомогти громадянам у вирішенні вказаної проблеми.

Зокрема, на вирішення цієї проблеми спрямоване прийняття низки нормативних актів, якими визначаються процедура визначення розміру шкоди та збитків, а також механізм відшкодування завданої шкоди власникам зруйнованого житла. Так, вказані питання врегульовані нормами Закону України від 23.02.2023 № 2923 «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» та постанови Кабінету Міністрів України від 30.05.2023 № 600 «Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна».

Преамбулою вказаного закону встановлюється, що його нормами визначаються «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 російської федерації проти України, а також правові засади створення та ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок збройної агресії російської федерації проти України» [8].

Нормами ж Постанови № 600 безпосередньо визначаються порядок та механізм призначення компенсації за пошкодження та знищення нерухомого майна.

У ст. 2 Закону визначається перелік суб'єктів, що можуть отримати компенсацію за пошкоджену або знищену нерухомість. Ними можуть бути фізичні особи, які мають громадянство України, а також об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, управителі багатоквартирних будинків, а також особи, уповноважені співвласниками багатоквартирних будинків, житлово-будівельні (житлові) кооперативи, які здійснюють утримання відповідних будинків» [8].

Також Законом встановлені категорії громадян, які не мають право на отримання компенсації за пошкоджену або знищену нерухомість. До них належать особи, до яких застосовано санкції відповідно до Закону України «Про санкції»; особи, які мають судимість за вчинення кримінальних правопорушень проти основ національної безпеки України, передбачені Кримінальним кодексом України; спадкоємці щодо пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна, які належали за життя спадкодавцям, що відносяться до перших двох категорій.

До переліку об'єктів житлової інфраструктури, за пошкодження або знищення яких може бути отримана компенсація, відповідно до ч. 4 ст. 1 Закону відносяться «квартири, інші житлові приміщення в будівлі, будинки садибного типу, садові та дачні будинки, будинки садибного типу, садові та дачні будинки, а також об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки), в яких на момент знищення були зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції» [8].

Компенсація за знищені або пошкоджені об'єкти нерухомого майна може надаватись у наступних варіантах: «виконання робіт, пов'язаних з будівництвом, на пошкодженому об'єкті нерухомого майна та/або надання будівельної продукції для виконання таких робіт; надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок отримувача компенсації, надання житлового сертифікату для фінансування придбання нерухомості» [8].

Отримання компенсації за знищені або пошкоджені об'єкти нерухомого майна відбувається шляхом подання відповідної заяви до Комісії з розгляду

питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, уповноваженої розглядати заяви на відповідній території. Такі комісії створюються відповідно до ст. 3 Закону виконавчим органом сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, військовою адміністрацією або військово-цивільною адміністрацією населених пунктів [8].

Форма, в якій можливе подання заяви про надання компенсації визначається у Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна [7].

У п. 8 вказаного Порядку зазначається, що вибір форми заяви здійснюється шляхом відповідного волевиявлення заявника, який може обрати або електронну форму заяви (подається з використанням засобів Єдиного державного вебпорталу електронних послуг – Порталу Дія) або паперову форму заяви (подається через центр надання адміністративних послуг, орган соціального захисту населення або нотаріуса).

Такі заяви подаються 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 [8].

Комісія повинна розглянути подану заяву протягом 30 календарних днів. Вказаний строк може бути продовжений ще 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) [8].

Про прийняття рішення комісія невідкладно, але не пізніше наступного робочого дня з дня його прийняття повідомляє заявнику у тій формі, в якій було подано заяву [7].

Таким чином, підстави, порядок та механізм надання компенсації за знищену або пошкоджену нерухомість досить чітко визначені у нормативних актах. Їх прийняття стало значним кроком у вирішенні питання захисту прав громадян нашої країни, що постраждали від воєнних дій, зокрема, втратили своє житло. Однак на практиці з виконанням вказаних норм виникають певні проблеми.

Так, відповідно до Преамбули Закону його нормами визначається підстави та порядок отримання компенсації за об'єкти нерухомого майна, пошкоджені або знищені після 24 лютого 2022 року, починаючи з моменту повномасштабного вторгнення. Тобто в законі не вирішено питання щодо виплати компенсації за об'єкти, пошкоджені або знищені до 24 лютого 2022 р., а також об'єкти, що на день набрання чинності Указом Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 64/2022 знаходились на тимчасово окупованій території.

П.п. 56, 58 Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затвердженого Постановою КМУ від 30 травня 2023 р. № 600, встановлений досить тривалий строк на заборону відчуження нерухомості, яка була набута з використанням житлового сертифіката [7]. Цей строк складає

п'ять років. Аналогічного правила для осіб, які отримують грошову компенсацію, не встановлено, що, на нашу думку, є необґрунтованим та таким, що обмежує права певної категорії громадян. Можливо було б доцільним взагалі скасувати вказану вимогу, зважаючи на те, що вона безпідставно, на наш погляд, обмежує право власності набувача майна.

Також наразі Закон не визначає механізм та взагалі можливість отримання компенсації особами, які самотійно розпочали ремонт пошкодженого або відновлення знищеного житла. А у п. 6 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 «Відновлення», в свою чергу, чітко зазначено, що відсутність проведених ремонтних робіт є однією з умов надання компенсації [6]. Тобто, якщо власник нерухомості розпочав її відновлення або ремонт власними силами, можливість отримання ним компенсації за пошкоджене або зруйноване житло малоімовірно, що, на нашу думку, є несправедливим та обмежує право на отримання такої компенсації. Можливим варіантом вирішення даної проблеми могло б стати надання можливості громадянам отримання компенсації при проведенні ремонту пошкодженого майна за власні кошти за умови надання підтвердження здійснених витрат на ремонт або відновлення.

Таким чином, прийняття досліджених нормативних актів стало одним з перших кроків для визначення порядку отримання компенсації за пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій. Однак, зважаючи на викладене вище, можна зробити висновок про необхідність подальшого вдосконалення нормативних актів з метою створення дієвого механізму відновлення прав громадян, що постраждали від війни.

1. Аналіз закону про компенсацію пошкодженого та знищеного майна внаслідок бойових дій. url: <https://dk.od.ua/news/analiz-zakonu-pro-kompensatsiiu-poshkodzhenohotaznyshchenoho-maina-vnaslidok-boiovykh-dii> (дата звернення: 01.12.2023).

2. Деякі питання забезпечення функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України: постанова Кабінету міністрів України від 13 червня 2023 р. № 624. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/624-2023-%D0%BF?find=1&textw2_1 (дата звернення: 01.12.2023).

3. Євтушенко Д.О., Краковська А.Є. Проблемні питання забезпечення прав внутрішньо переміщених осіб. Порівняльно-аналітичне право. № 1 2019. С. 200-202. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/36129/1.pdf> (дата звернення: 01.12.2023).

4. Загальна сума збитків, завдана інфраструктурі України, зросла до \$151,2 млрд. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3769765-zagalna-suma-zbitkivinfrastrukturi-ukraini-perevisila-151-milard-kse.html#:~:> (дата звернення: 01.12.2023).

5. Ковальчук І. Особливості відшкодування шкоди власникам житла, зруйнованого внаслідок бойових дій. Вісник НААУ. № 9 (94). 07.11.2023. URL: <https://unba.org.ua/publications/8494-osoblivosti-vidshkoduvannya-shkodi-vlasnikam-Zhitlazrujnovanogo-vnaslidok-bojovih-dij.html> (дата звернення: 01.12.2023).

6. Про затвердження 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 «Відновлення»: постанова Кабінету міністрів України від 21 квітня 2023 р. № 381. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/prozatverdzhennia-poriadku-nadannia-kompensatsii-dlia-vidnovlennia-okremykh-katehoriis381-210423> (дата звернення: 01.12.2023).

7. Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна: постанова Кабінету міністрів України від 30 травня 2023 р. № 600. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text> (дата звернення: 01.12.2023).

8. 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 від 23 лютого 2023 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20?find=1&text=#w2_1 (дата звернення: 01.12.2023).

9. Смуток Б. Компенсація за зруйноване житло: що потрібно знати і як отримати. url: <https://chas.news/current/kompensatsiya-za-zruinovane-zhitlo-scho-potribnoznati-i-yak-otrimati> (дата звернення: 01.12.2023).

10. Холодна Є. Як отримати компенсацію за знищене житло. економічна правда. 10.082023. url: <https://www.epravda.com.ua/columns/2023/08/10/703108/> (дата звернення: 01.12.2023).

ЯНКОВСЬКИЙ Валерій Андрійович
аспірант 3-го курсу Київського
Національного університету
ім. Тараса Шевченка, Київ, Україна

ВИДИ РЕЧОВИХ ПРАВ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення передбачає встановлення певного речового права відносно цих ділянок. При визначенні виду речового права постає питання стосовного правового титулу права користування такими земельними ділянками. Серед основних титулів відмінних від права власності слід виділити спеціальне майнове право, право користування землею, яке включає право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, надання земельної ділянки в концесію; право земельного сервітуту; право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

При реалізації речового права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення постає питання щодо поняття і видів