

*Шимон С. І.*, д.ю.н., професор,  
завідувачка кафедри підприємницького та корпоративного права,  
ДВНЗ «Київський національний економічний університет  
імені Вадима Гетьмана»

## **КОМПЕНСАЦІЯ ЗА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ЗНИЩЕНЕ ВНАСЛІДОК БОЙОВИХ ДІЙ, СПРИЧИНЕНИХ ВІЙСЬКОВОЮ АГРЕСІЄЮ РФ: АНАЛІЗ НОРМОТВОРЧИХ ІНІЦІАТИВ**

Катастрофічні соціальні, моральні, економічні та інші наслідки бойових дій, диверсій, терористичних актів, що спричинені військовою агресією російської федерації в Україні, обумовлюють статус потерпілої не тільки для української держави в цілому, але й передусім для кожної окремої фізичної особи. Одним зі шкідливих економічних наслідків є втрати та пошкодження нерухомого майна, яке є об'єктом приватної власності фізичних осіб. Серед іншого, занепокоєння викликає питання про компенсацію за пошкоджені/втрачені об'єкти, які були житловими приміщеннями, де проживали громадяни, адже йдеться про гарантії фундаментального конституційного права кожної особи на житло.

Питання про відшкодування таких втрат полягає не тільки в площині цивільного права, адже ціла низка пов'язаних із ним проблем стосуються повноважень держави та реалізуються у правовідносинах влади-підпорядкування. У зв'язку з цим правники вбачають необхідність їх урегулювання в окремому законодавчому акті. Ця ідея втілилася в проекті Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна», який подано на розгляд, схвалено в першому читанні та прийнято за основу постановою Верховної Ради України від 1 квітня 2022 р. № 2185-ІХ (далі – Проект закону про компенсацію) [1].

За задумом авторів цього законопроекту в ньому визначатимуться правові та організаційні засади надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією РФ. Запропоновано унормувати процедуру компенсації фізичним особам – громадянам України за втрату чи пошкодження нерухомого майна.

Організаційні аспекти цієї процедури полягають в низці заходів. По-перше, має бути: створено Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією РФ, як єдина державна інформаційно-комунікаційна система, в якій буде накопичуватися, обліковуватися, оброблятися, зберігатися та захищатися інформація про таке майно, його власників, отримання компенсації тощо. Також має бути створено Єдину базу звітів про оцінку такого майна. По-друге, має бути створена Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією РФ, і законопроект визначає порядок створення, склад та повноваження цієї Комісії. По-третє, пропонується затвердити механізм отримання компенсації, де чітко визначено порядок, послідовність дій отримувача такої компенсації та відповідних суб'єктів публічного права: від подання заяви до забезпечення виконавчим органом надання компенсації. По-третє, Кабінет Міністрів України має затвердити Методики, за якими буде визначатися: оцінка вартості відновлення пошкоджених об'єктів нерухомого майна, спільного майна багатоквартирного будинку, гранична сума компенсації на відновлення пошкодженого спільного майна багатоквартирного будинку; обрахунок вартості 1 м кв. площі нерухомого об'єкта. Проведення такої оцінки, за загальним порядком, забезпечуватиме держава.

Приватно-правові аспекти проблеми такої компенсації відображені в низці інших положень законопроекту, щодо яких виникають певні сумніви. Зокрема, це стосується суб'єктів, які мають право на отримання компенсації:

фізичні особи, які є громадянами України та при цьому є або власниками знищеного/ пошкодженого нерухомого майна, або особами, які здійснили інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт та які не прийнято в експлуатацію, або членами житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які викупили житлове приміщення кооперативу, але не оформили право власності на нього; або є спадкоємцями буд-якої із зазначених осіб.

По-перше, потребує уточнення питання щодо громадянства фізичної особи, яка претендує на компенсацію відповідно до ст. 2 Проекту закону про компенсацію. Так, якщо у спільній власності подружжя було нерухоме майно, то частка того з них, хто не є громадянином України за такого підходу не буде компенсована. Але ж це безпосередньо зашкодить і захисту інтересів того з подружжя, який є громадянином України, оскільки він вже не в змозі набути, наприклад, повноцінну квартиру, а лише її половину (скажімо, пів квартири однокімнатної).

Поряд із цим, постає питання, як захистити права тих членів сім'ї, які проживали разом із спадкодавцем, а отже і мали право користування житлом, але не стали його спадкоємцями?

По-друге, постає питання щодо визначення обсягу компенсації. Проект закону про компенсацію виходить з обсягу коштів, які необхідні для відновлення пошкодженого чи надання нового об'єкта нерухомості. При цьому у частині 2. Ст. 6 законопроекту пропонується встановлення граничного розміру компенсації, який не може перевищувати вартості 150 м кв. за один об'єкт нерухомого майна. Передусім, в законодавчій ініціативі жодним чином не згадується про визначення вартості того житла, яке втрачене (скажімо, його ціна станом на 24 лютого 2022 р.). Отже зрозуміло, що одні потерпілі, отримавши компенсацію, втратять у вартості, а інші ж – навпаки, а отже в цьому випадку компенсація не може спиратися на принцип повного відшкодування. І з цим варто погодитися, враховуючи підстави для здійснення такої компенсації.

Поряд із цим, питання щодо повного відшкодування виникає й у зв'язку з іншими положеннями законопроекту. Адже, встановивши граничний розмір 150 м кв., автори документу при цьому зазначають у частині 7 ст. 6, що кількість кімнат в об'єкті нерухомого майна, що надається, не може бути меншою за кількість кімнат у знищеному об'єкті нерухомого майна. Але ж якщо кімнат було, скажімо, десять, то їх доведеться вмістити у граничні 150 м кв., які, що зрозуміло, відображають загальну площу житлового об'єкта. Це уявляється неможливим, тому вимога щодо кількості кімнат має бути коригована, принаймні із застереженням «по можливості».

Привертає увагу також положення частини 9 ст. 6 законопроекту про те, що отримувач компенсації має право на отримання об'єкта нерухомого майна, вартість якого перевищує граничний розмір компенсації, самостійно оплативши різницю між фактичною вартістю об'єкта нерухомого майна та сумою компенсації за ринковою вартістю. Тут постає питання, чи має аналогічне право особа, для якої надається в порядку компенсації об'єкт, що не перевищує площу 150 м кв.? Чи може особа претендувати на об'єкт більшої площі, аніж нарахована їй компенсація, з умовою, що вона оплатить різницю у вартості? Якщо ні, то суб'єкти цивільного права будуть поставлені в нерівні умови, за яких власник дорожчого за ціною об'єкта отримує більше можливостей. Це порушувало б базовий принцип рівності.

Заслуговує окремої уваги також положення абз. 2 частини 5 ст. 6 законопроекту: отримувач компенсації має право відмовитись від квартири, іншого житлового приміщення в будівлі та самостійно обрати об'єкт нерухомого майна, на будівництво яких можуть спрямовуватися кошти, а також новозбудовані об'єкти, у тому числі в іншому кварталі (мікрорайоні) відповідного населеного пункту або в іншому населеному пункті відповідної категорії. Тобто фактично особа матиме право вибору кварталу/мікрорайону і навіть населеного пункту (аналогічної категорії), в межах якого вона отримає в порядку компенсації нерухомий об'єкт (житло). Однак, реалізація такого права для всіх без винятку безумовно є неможливою, а отже це положення закладає

ризик прийняття необ'єктивних рішень тих державних інституцій, які будуть компетентними у вирішенні цих питань.

Відповідно до положень частини 3 ст. 4 законопроекту одночасно з отриманням компенсації отримувач компенсації укладає договір про відступлення державі права вимоги до Російської Федерації щодо відшкодування збитків за пошкодження або знищення об'єкта нерухомого майна, заподіяних внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією РФ. Однак, на нашу думку, інститут цесії у цій ситуації не є придатним для застосування.

Важливими видаються рішення запропоновані авторами законопроекту про те, що отримувач компенсації не має право відчужувати отриманий ним об'єкт нерухомого майна протягом трьох років з дня державної реєстрації права власності на нього, для чого на цей об'єкт майна накладається обтяження, яке реєструється відповідно до закону. Такий захід є обмеженням права власності, для застосування якого потрібні вагомі аргументи.

Без сумніву, згадані вище та деякі інші спірні положення Проекту закону про компенсацію будуть відкориговані у процесі обговорення законопроекту та проходження ним наступних стадій нормотворчого процесу.

### ***Список використаних джерел:***

1. Проект Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна», який подано на розгляд Верховною Радою України, розглянуто в першому читанні та прийнято за основу постановою Верховної Ради України від 1 квітня 2022 р. № 2185-IX / Законодавство України. Офіційний веб-сайт Верховної ради України. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_2?pf3516=7198&skl=10](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?pf3516=7198&skl=10)