



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053

+38 044 486 28 78 +38 067 103 58 88

info@auc.org.ua amu.inform@gmail.com t.me/auc_ua auc.org.ua

№ 5-д38/д3

від 26 травня 2023 року

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України

Асоціація міст України розглянула проєкт постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна» (далі – проєкт постанови), надісланий листом Міністерства від 23 травня 2023 р. № 318/28/63-23, та надає до проєкту постанови наступні зауваження та пропозиції.

Проєкт постанови розроблений Міністерством на виконання 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» від 23 лютого 2023 року № 2923-ІХ (далі – Закон № 2923).

1. Відповідно до пункту 13 Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, який пропонується затвердити проєктом постанови (далі – Порядок), розгляд заяви здійснюється Комісією з розгляду питань надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, уповноваженої розглядати заяви на відповідній території (далі – Комісія), відповідно до статей 6, 7, частин четвертої - шостої статті 8 Закону № 2923.

Зокрема, статтею 7 Закону № 2923 встановлені підстави для зупинення розгляду заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна Комісією:

«1) неподання або подання не в повному обсязі документів (відомостей), визначених частиною сьомою статті 4 цього Закону;

2) наявність у Комісії з розгляду питань щодо надання компенсації документально підтверджених відомостей про те, що отримувачу компенсації або його спадкоємцю вручено підозру про вчинення кримінального правопорушення, передбаченого розділом І "Злочини проти основ національної безпеки України" Особливої частини Кримінального кодексу України.».

Водночас, не врегульованим залишається питання зупинення розгляду заяв щодо знищених об'єктів, які знаходяться на прикордонній з РФ або прифронтовій території та які відповідно до затвердженого Мінреінтеграції

Переліку належать до територій можливих бойових дій (наприклад, Херсонська міська територіальна громада). Такі території зазнають постійних обстрілів і проведення там обстеження зруйнованих та / або пошкоджених об'єктів нерухомого майна є неможливим з міркувань безпеки та недоцільним з міркувань можливих нових пошкоджень після проведення їх обстеження.

Пропонуємо доповнити Порядок нормою щодо врегулювання питання можливості зупинення Комісією розгляду заяв щодо знищених об'єктів нерухомого майна, якщо проведення обстеження є неможливим з міркувань безпеки.

2. Пунктом 14 Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, який пропонується затвердити проектом постанови (далі – Порядок), передбачено, що розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, розраховується Комісією за формулою.

2.1. Запропонована формула, за якою Комісією розраховується розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна, містить одночасно і знак рівності, і знак нерівності, що є неприпустимим, оскільки формула є математичною рівністю. Водночас, числова нерівність у даному випадку може бути використана для опису умови застосування способу розрахунку розміру компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.

Такі нерівності можуть слугувати доповненням до положення, наведеного в текстовій формі у третьому абзаці підпункту а) пункту 14 (що застосовується для розрахунку компенсації за зруйновані квартири, інші житлові приміщення в будівлі). Те ж стосується підпункту б) пункту 14 (що застосовується для розрахунку компенсації за зруйновані будинки, будинки садибного типу, садові або дачні будинки).

2.2. Пункт 14 та загалом Порядок не містить вказівки на джерела даних щодо показників, які застосовуються для розрахунку розміру компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна. Частиною 7 статті 4 Закону № 2923 визначено перелік документів, що додаються до заяви про надання компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна.

З цього переліку не зрозуміло, з яких даних має визначатися кількість кімнат та клас будівлі знищеного об'єкту нерухомого майна, що безпосередньо впливають на розрахунок компенсації.

Зокрема, пунктом 29 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141, встановлено, що до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносяться такі відомості про об'єкт будівництва (закінчений будівництвом об'єкт):

ідентифікатор об'єкта в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (у разі коли об'єкту присвоєно відповідний ідентифікатор);

назва об'єкта;

тип об'єкта;

загальна, житлова площа приміщень об'єкта (для закінчених будівництвом об'єктів, що мають відповідні показники);

відсоток готовності (для об'єктів будівництва);
 адреса нерухомого майна (для закінчених будівництвом об'єктів, а також для об'єктів будівництва, яким присвоєно адресу);
 кадастровий номер земельної ділянки, на якій розташований об'єкт.

Відповідно, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно будуть відсутні відомості про кількість кімнат та клас будівлі знищеного об'єкту нерухомого майна.

Оскільки від показників, які застосовуються у формулі розрахунку безпосередньо залежить обсяг компенсації, такі показники мають бути документально підтверджені, і, відповідно, джерела даних щодо показників мають бути чітко визначені.

2.3. Одним з коефіцієнтів, за якими відповідно до формули здійснюється розрахунок, є коефіцієнт, який враховує відмінність ціни за 1 квадратний метр в залежності від класу знищеного об'єкту нерухомого майна (квартири). Додатком 4 до Порядку пропонується розрізняти такі класи об'єктів: «Житло підвищеної комфортності», «Масова забудова радянських часів», «Масова сучасна забудова (економ)», «Стара забудова (дореволюційні)». Іншої інформації, а саме щодо джерел даних та процедури застосування коефіцієнту у самому Порядку не міститься.

Зокрема, Порядок не містить визначень, які саме об'єкти належать до того чи іншого класу. Чинний Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000, який може бути використаний для проведення робіт з перепису, оцінки та переоцінки вартості і стану будівель та споруд, містить такі назви, зокрема як: «Будинки багатоквартирні підвищеної комфортності», «Будинки багатоквартирні масової забудови» та не містить назв «Масова сучасна забудова», «Стара забудова (дореволюційна)». Більш того, у законодавстві відсутні норми, які б врегулювали питання належності об'єктів нерухомого майна до запропонованих у Додатку 4 до Порядку класів.

З метою визначення належності знищеного об'єкту нерухомого майна до певного класу необхідно передбачити відповідні чіткі критерії у Порядку.

3. Пунктом 15 Порядку передбачено, що Комісія з розгляду питань щодо надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, уповноважена розглядати заяви на відповідній території (далі – Комісія), серед іншого, повідомляє заявника про поновлення розгляду заяви невідкладно, але не пізніше наступного робочого дня з дня прийняття відповідного рішення. Однак, частиною 3 статті 7 Закону № 2923, такий обов'язок Комісії не встановлено, на відміну від обов'язку повідомляти про зупинення розгляду заяви, встановленого частиною 2 статті 7 Закону № 2923.

Пропонуємо привести у відповідність до положень частини 3 статті 7 Закону № 2923.

4. Пунктом 20 Порядку передбачено, що «проведення виплат компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна шляхом надання грошових коштів зупиняється у разі відсутності на небюджетному рахунку

Мінінфраструктури коштів компенсації» також поновлюється після поповнення відповідного рахунку. Водночас, Порядком не передбачено процедура та строки повідомлення отримувачів про зупинення та/або поновлення відповідних виплат.

Зазначене буде створювати для заявників невизначеність у плануванні строків фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку або фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку з використанням житлового сертифікату, та може призвести до порушення строків виконання ними грошових зобов'язань перед особами, які будуть здійснювати будівництво або продаж таких об'єктів.

Пропонуємо доповнити Порядок нормою про процедуру та строки повідомлення отримувачів про зупинення та/або поновлення виплати компенсації.

5. Пунктом 21 Порядку передбачено, що після надходження до Мінінфраструктури відомостей, визначених пунктом 20 цього Порядку, та наявності грошових коштів на небюджетному рахунку Мінінфраструктури, отримувачу компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна повідомляється про необхідність «укладення договору про відступлення державі/територіальній громаді права вимоги до Російської Федерації щодо відшкодування збитків за знищені об'єкти нерухомого майна. Із зазначеного припису не зрозуміло, яким чином центр надання адміністративних послуг, орган соціального захисту населення або нотаріус отримує відомості, визначені абзацом першим цього пункту, зокрема, про наявність грошових коштів на небюджетному рахунку Мінінфраструктури, про що такий орган має повідомити отримувачу компенсації у паперовій формі.

Пропонуємо доопрацювати пункт 21 Порядку доповнивши його нормою про процедуру інформування Міністерством центру надання адміністративних послуг, органу соціального захисту населення або нотаріусів про наявність грошових коштів на небюджетному рахунку Мінінфраструктури, або визначити іншу процедуру інформування щодо цього отримувачів компенсації.

6. Відповідно до частини вісімнадцятої статті 8 Закону № 2923 договір про відступлення державі/територіальній громаді права вимоги до РФ щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна, завданих внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, укладається в обсязі отриманої компенсації.

6.1 . Водночас, пункт 22 Порядку не містить уточнення, що такий договір укладається саме в обсязі отриманої компенсації, а також інформації про об'єкт щодо якого відступаються права вимоги.

Отже, необхідно доповнити пункт 22:

- після слів «з іншої сторони» словами «..., в обсязі отриманої компенсації.»;

- новим реченням: **«Категорія та адреса об'єкту нерухомого майна, щодо якого відступаються права вимоги, визначається у предметі договору.»**

6.2. Абзацом другим пункту 22 встановлюється, що «сторону договору про відступлення права вимоги визначає отримувач компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна». Оскільки абзац перший пункту 22 не визначає, за яких умов стороною договору про відступлення права вимоги має бути держава, а за яких територіальна громада, в запропонованій редакції абзацу другого пункту 22 отримувачу компенсації безпідставно надається право самому визначати сторону такого договору. Більш того, із зазначеного припису не зрозуміло, чому отримувач має укласти договір з територіальною громадою, якщо грошові кошти знаходяться на рахунках Мінінфраструктури, до яких територіальна громада не має жодного стосунку.

Отже, з цього положення не випливає, яким чином отримувач компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна визначає сторону договору про відступлення права вимоги. Зазначене створює правову невизначеність та має бути виправлено шляхом чіткого розмежування умов, за яких держава або територіальна громада має бути стороною договору про відступлення права вимоги.

6.3. У реченні другому абзацу другого пункту 22 визначено, що стороною договору про відступлення права вимоги в особі держави виступає Мін'юст відповідно до повноважень, а в особі територіальної громади – визначений представник органу місцевого самоврядування.

Зазначена редакція не відповідає чинним нормам Конституції України, Цивільного кодексу України та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Тому, пропонуємо таку редакцію абзацу другого пункту 22:

«Стороною договору про відступлення права вимоги від імені держави виступає Мін'юст відповідно до повноважень, від імені територіальної громади – сільська, селищна, міська, районна в місті (у разі її створення) рада в особі сільського, селищного, міського голови або іншої особи, уповноваженої на це відповідною радою».

7. Підпунктом 3 пункту 23 Порядку встановлюється обов'язок для центрів надання адміністративних послуг, органів соціального захисту населення або нотаріусів забезпечити підписання отримувачем компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна договору про відступлення права вимоги. У даному випадку взагалі не зрозуміло, які дії мають вчинити зазначені суб'єкти, аби отримувач компенсації здійснив своє власне волевиявлення та підписав договір про відступлення права вимоги.

Пропонуємо замінити у підпункті 3 пункту 23 Порядку слово «забезпечує» на «інформує отримувача про необхідність».

8. До Додатку 1:

8.1. У пункті 1 Додатку 1 у графі «Заходи...» передбачено «Недопущення здійснення розвантаження/завантаження відходів від руйнування, будівництва

та знесення (демонтажу), будівельних матеріалів (виробів (продукції)) на території житлової забудови.». Водночас, якщо такі відходи утворились на території житлової забудови, тоді незрозуміло, яким чином їх необхідно прибрати, якщо забороняється здійснення їх розвантаження/завантаження.

Пропонуємо, уточнити це положення або виключити його.

8.2.Пункт 2 Додатку 1 у графі «Заходи...» передбачає «Недопущення збирання (складування) відходів від руйнувань, будівництва та знесення (демонтажу) на контейнерних майданчиках, передбачених для роздільного збирання і зберігання побутових відходів, урн для побутових відходів, або інших непередбачених для цього місцях (лісосмуги, яри, пустирі, тощо).».

Водночас, питання визначення місць складування таких відходів визначено, у Порядку поводження з відходами, що утворились у зв'язку з пошкодженням (руйнуванням) будівель та споруд внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 27.09.2022 № 1073.

Пропонуємо викласти зазначене положення графі «Заходи...» в такій редакції:

«Місця збирання (складування) відходів від руйнувань, будівництва та знесення (демонтажу) визначаються відповідно до Порядку поводження з відходами, що утворились у зв'язку з пошкодженням (руйнуванням) будівель та споруд внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 27.09.2022 № 1073».

8.3.У пункті 7 Додатку 1 визначено, що «В разі необхідності в припиненні надання комунальних послуг іншим споживачам, забезпечення інформування таких споживачів про час та тривалість їх відключення не менш як за 3 дні до початку робіт.» Такий строк попередження у три дні є необґрунтованим. Адже Закон України «Про житлово-комунальні послуги» передбачає, що «У разі застосування планової перерви в наданні комунальних послуг виконавець зобов'язаний повідомити споживача через медіа або в інший спосіб, що гарантує доведення такої інформації до кожного споживача, про таку планову перерву не пізніш як за 10 робочих днів (крім перерви на ліквідацію наслідків аварії). У повідомленні необхідно зазначити причину та строк перерви в наданні відповідних послуг.».

Пропонуємо викласти пункт 7 Додатку 1 у такій редакції:

«В разі необхідності в припиненні надання комунальних послуг іншим споживачам, забезпечення інформування таких споживачів про час та тривалість їх відключення здійснюється в установленому частиною другою статті 16 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» порядку.

9. У Додатку 6 щодо форми Договору про відступлення державі/територіальній громаді права вимоги до Російської Федерації щодо відшкодування збитків за знищені об'єкти нерухомого майна, спричинених збройною агресією проти України, зважаючи на зауваження та пропозиції

надані у п. 6.1. цього листа, **пропонуємо п. 2.1. розділу «2. Предмет договору» викласти у такій редакції:**

«2.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Сторона-2 відступає Стороні-1, а Сторона-1 набуває право вимоги, належне Стороні-2, щодо відшкодування збитків за знищений об'єкт нерухомого майна

(зазначити категорію та адресу об'єкта нерухомого майна)

завданого внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України.».

10. Загальні зауваження стосовно визначення правового статусу Комісії.

Частиною першою статті 3 Закону № 2923 статус Комісії визначено, як консультативно-дорадчий при виконавчому органі сільської, селищної, міської, районної у місті ради. Таким чином, Комісія не є юридичною особою і, відповідно, не може бути наділена адміністративною правосуб'єктністю, що унеможлиблює прийняття нею рішень, на підставі яких у фізичних та юридичних осіб можуть виникнути права та обов'язки. В такій правовій конструкції рішення чи бездіяльність Комісії не можуть бути оскаржені відповідно до статті 11 Закону № 2923 та Кодексу адміністративного судочинства України. Також, наслідком цього буде неможливість виконання центрами надання адміністративних послуг, органами соціального захисту населення та нотаріусами вимог Порядку щодо взаємодії з Комісіями, не порушуючи принципів здійснення публічної влади.

В.о. виконавчого директора



Вікторія СИДОРЕНКО