ПОВЕРНИ СВОЄ

Мінрегіон

COUNCIL OF EUROPE
CONSEIL DE L'EUROPE

Як отримати компенсацію

за зруйноване під час війни житло?

Юридичний порадник
для постраждалих



ВСТУП

На другий рік після початку повномасштабного вторгнення росії Україна запустила національний механізм компенсації за зруйноване (пошкоджене та знищене) житло – програму «єВідновлення».

Сьогодні «єВідновлення» є основним державним інструментом, який дає українцям можливість відновити пошкоджене житло або придбати чи побудувати нове замість знищеного. За час дії програми компенсацію вже отримали понад **257 тисяч українських родин**, чиє житло було пошкоджене або знищене внаслідок військової агресії рф.

Якщо ваше житло зазнало руйнувань унаслідок ворожих обстрілів, але ви поки не подавали заяву про компенсацію в межах «єВідновлення», рекомендуємо скористатися **Юридичним порадником для постраждалих**. У ньому ви знайдете необхідну інформацію про компенсацію за пошкоджене та знищене житло у форматі зрозумілих пояснень, покрокових інструкцій і корисних підказок, а також відповіді на найпоширеніші проблемні питання та спростування популярних «компенсаційних» міфів.

Цей Порадник – **ваш універсальний інформаційний компас** на шляху до отримання компенсації за пошкоджене або знищене житло.

Інформація актуальна станом на вересень 2026 року.



ЗМІСТ ПОРАДНИКА

Яку компенсацію від держави можна отримати за зруйноване житло і за яких умов? 4

Загальна інструкція для отримання компенсації: 5 першочергових кроків власника 11

Варіанти рішення поширених проблем, з якими стикаються постраждалі власники 13

- Відомості про право власності у Державному реєстрі прав відсутні: що робити? 13
- У проведенні державної реєстрації прав відмовлено через відсутність доступу до БТІ: які варіанти дій доступні? 15
- Документи на житло були знищені разом з майном: як діяти далі? 17
- Власник зруйнованого житла помер: що робити родичам? 18
- Зруйнована нерухомість має кількох власників: право на компенсацію реалізується спільно чи окремо? 19
- Житло було пошкоджено, а власник зник безвісти: чи може опікун над майном отримати компенсацію? 21
- Господар знищеної нерухомості хоче її продати/подарувати: чи зможе новий власник отримати компенсацію? 22
- Місцева комісія відмовила в наданні компенсації: як оскаржити це рішення? 23

Поширені «компенсаційні» міфи: спростування 24



ЯКУ КОМПЕНСАЦІЮ ВІД ДЕРЖАВИ МОЖНА ОТРИМАТИ ЗА ЗРУЙНОВАНЕ ЖИТЛО І ЗА ЯКИХ УМОВ?

Пошкоджене житло

Хто може отримати компенсацію?

Компенсацію можуть отримати **громадяни України**, які:

- досягли **18-річного віку**;
- подали заяву про виплату: **онлайн** – через Дію або **офлайн** – звернулися до найближчого ЦНАПу чи нотаріуса;
- **є власниками (співвласниками)** пошкодженого об'єкта;
- підтвердили право власності на житло – відповідні відомості мають міститися у **Державному реєстрі прав**.

ВРАХУЙТЕ!

Якщо власником нерухомого майна є недієздатна/обмежено дієздатна особа або особа, яка не досягла 18-річного віку, **отримувачем компенсації є один з її законних представників**. Подання заяви у таких випадках здійснюється тільки в офлайн-форматі: через найближчий ЦНАП чи нотаріуса.

ВАЖЛИВО!

Не зможуть отримати компенсацію:

- особи, до яких **застосовано санкції**;
- особи, які **мають судимість** за злочини проти основ національної безпеки України;
- **спадкоємці** вищевказаних осіб;
- **іноземці**;
- господарі житла, яке перебуває на тимчасово окупованій території (далі – **ТОТ**) або **в зоні активних бойових дій**.

Знищене житло

Хто може отримати компенсацію?

Компенсацію можуть отримати **громадяни України**, які:

- **є власниками (співвласниками)** знищеного житла або їхніми **спадкоємцями**;
- подали заяву про виплату: **онлайн** – через Дію або **офлайн** – звернулися до найближчого ЦНАПу чи нотаріуса;
- підтвердили право власності на житло – відповідні відомості **мають міститися у Державному реєстрі прав**.

ВРАХУЙТЕ!

Якщо власником об'єкта нерухомого майна є недієздатна/обмежено дієздатна особа або особа, яка не досягла 18-річного віку, **подає заяву** про надання компенсації **один з її законних представників** шляхом звернення до найближчого ЦНАПу чи нотаріуса.

ВАЖЛИВО!

Не зможуть отримати компенсацію:

- особи, до яких **застосовано санкції**;
- особи, які **мають судимість** за злочини проти основ національної безпеки України;
- **спадкоємці** вищевказаних осіб;
- **іноземці**;
- господарі житла, яке **на момент повномасштабного вторгнення рф** (станом на 24 лютого 2022 року) **вже перебувало на ТОТ**.

ЯКУ КОМПЕНСАЦІЮ ВІД ДЕРЖАВИ МОЖНА ОТРИМАТИ ЗА ЗРУЙНОВАНЕ ЖИТЛО І ЗА ЯКИХ УМОВ?

Пошкоджене житло

Хто має пріоритетне право на отримання компенсації?

Першочергове право на отримання компенсації мають такі категорії громадян.

- **Учасники бойових дій**, особи **з інвалідністю внаслідок війни, сім'ї загиблих** ветеранів війни та захисників України.
- **Мобілізовані**, яким не надано статусу учасника бойових дій.
- Особи з інвалідністю **I та II груп**.
- **Багатодітні** родини.
- **Батьки-вихователі** дитячого будинку сімейного типу.
- **Прийомні** батьки.
- Патронатні **вихователі**.
- Особи з числа **дітей-сиріт** і дітей, позбавлених батьківського піклування.
- **Опікуни**/піклувальники.

ВРАХУЙТЕ!

Пріоритетне право на компенсацію за кілька пошкоджених житлових об'єктів можна використати лише щодо **одного з них** – за вибором власника.

Для житла, яке має кількох співвласників, пріоритетне право та відсутність застережень для отримання компенсації перевіряються лише щодо **співвласника, який подав заяву**.

У разі подання заяви **законним представником** пріоритетне право та відсутність застережень перевіряються щодо власника житла.

Знищене житло

Хто має пріоритетне право на отримання компенсації?

Першочергове право на отримання компенсації мають **5 категорій громадян**.

- **Учасники бойових дій**, особи **з інвалідністю внаслідок війни, сім'ї загиблих** ветеранів війни та захисників України.
- **Мобілізовані**, яким не надано статусу учасника бойових дій.
- Особи з інвалідністю **I та II груп**.
- **Багатодітні** сім'ї.
- **ВПО** відповідно до спеціальних критеріїв.

ВРАХУЙТЕ!

Якщо власник має пріоритетне право на отримання компенсації **за більше ніж один** знищений житловий об'єкт, така преференція розповсюджується **тільки на одну нерухомість** за його вибором.

ЯКУ КОМПЕНСАЦІЮ ВІД ДЕРЖАВИ МОЖНА ОТРИМАТИ ЗА ЗРУЙНОВАНЕ ЖИТЛО І ЗА ЯКИХ УМОВ?

Пошкоджене житло

За які руйнування надається?

Тип нерухомості

Компенсація надається за пошкоджену внаслідок військової агресії росії житлову нерухомість:

- **приватні будинки** (садибного типу, дачні, садові та ін.);
- **квартири** або інші **житлові приміщення** у багатоквартирному будинку (якщо місця загального користування **не пошкоджені** або **вже відремонтовані**).

ВАЖЛИВО!

До пошкодженого житла належать об'єкти, які **можуть бути відновлені шляхом проведення** поточного або капітального **ремонту**.

Момент руйнування

Механізм надання компенсації поширюється на нерухомість, пошкоджену після початку повномасштабної військової агресії рф (**починаючи з 24 лютого 2022 року**).

Розташування житла

За компенсаційні кошти можна відремонтувати житло, яке **розташоване на відносно безпечній території, підконтрольній Україні**, де не тривають активні бойові дії.

Знищене житло

За які руйнування надається?

Тип нерухомості

Компенсація надається за знищену внаслідок військової агресії росії житлову нерухомість:

- **квартири**, інші житлові приміщення в будівлі;
- будинки **садибного типу, садові та дачні будинки**.

ВАЖЛИВО!

До знищеного житла належать об'єкти, **відновлення яких є неможливим** шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним.

Момент руйнування

Механізм надання компенсації поширюється на нерухомість, знищену після початку повномасштабної військової агресії рф (**починаючи з 24 лютого 2022 року**).

Розташування житла

Компенсація надається за знищене житло, яке на момент повномасштабного військового вторгнення росії перебувало на підконтрольних Україні територіях, включно з деокупованими регіонами та зоною бойових дій.

ЯКУ КОМПЕНСАЦІЮ ВІД ДЕРЖАВИ МОЖНА ОТРИМАТИ ЗА ЗРУЙНОВАНЕ ЖИТЛО І ЗА ЯКИХ УМОВ?

Який розмір компенсації за пошкоджене житло?

Конкретну суму виплати визначає «компенсаційна» комісія, яка проводить обстеження пошкодженого житла і заповнює **чек-лист**. Це документ, який містить інформацію про обсяги та кошторис необхідних ремонтних робіт.

Такі ремонтні роботи поділяють на:

А категорію А

- сума компенсації не перевищує **200 тис. гривень**;

Б категорію Б

- сума компенсації становить:
  - **від 200 тис. до 350 тис. гривень** – для квартир (коли місця загального користування **не пошкоджені** або **вже відновлені**);
  - **від 200 тис. до 500 тис. гривень** – для приватних будинків.

ВРАХУЙТЕ!

Отримувач компенсації має відкрити «спеціальний» рахунок в одному з банків-партнерів програми «єВідновлення».

Ознайомитися з переліком таких фінансових установ можна на порталі єRecovery (Дія)

Виплата коштів для проведення ремонту **категорії А** здійснюється **одним платежем**, а для **категорії Б** – **двома: 70%** суми одразу, решта **30%** – після **завершення проміжного етапу відновлювальних робіт** та проведення комісією **верифікації**.

ВАЖЛИВО!

Кошти потрібно використати протягом **12 місяців** (ремонт категорії А) або **18 місяців** (ремонт категорії Б) з дня отримання компенсації. Будівельна продукція, придбана за рахунок компенсації, використовується виключно для проведення робіт на пошкодженому об'єкті та **не може бути продана або подарована**.

Ознайомитися з переліком компаній-партнерів програми «єВідновлення», які надають будівельні товари та послуги у вашому регіоні, можна за посиланням

ЯКУ КОМПЕНСАЦІЮ ВІД ДЕРЖАВИ МОЖНА ОТРИМАТИ ЗА ЗРУЙНОВАНЕ ЖИТЛО І ЗА ЯКИХ УМОВ?

Який вид компенсації можна отримати за знищене житло?

За знищене житло передбачається **2 види** компенсації:

Житловий сертифікат

Кошти для будівництва на власній земельній ділянці

Господарі повністю зруйнованих **квартир** можуть отримати тільки **житлові сертифікати**, тоді як **власники** знищених **приватних будинків** мають право **обрати вид компенсації** – кошти на відбудову чи сертифікат.

Розмір компенсації **визначається** щодо кожного отримувача та кожного знищеного об'єкта нерухомості **окремо**.

Калькуляція здійснюється за чітко визначеними формулами з урахуванням:

- **типу** зруйнованої нерухомості;
- **регіону** її розташування;
- загальної **площі** помешкання;
- тощо.

Для компенсації **не встановлено граничних сум**, але існують обмеження щодо **загальної площі**, за яку можна отримати відшкодування: не більше **150 квадратних метрів** для знищених квартир і не більше **200 квадратних метрів** для знищених приватних будинків.

ПІДКАЗКА!

Якщо хочете дізнатися суму майбутньої грошової виплати за знищене житло, скористайтеся спеціальним інструментом – **компенсаційним онлайн-калькулятором**, створеним ГО «Поверни своє».

ЯКУ КОМПЕНСАЦІЮ ВІД ДЕРЖАВИ МОЖНА ОТРИМАТИ ЗА ЗРУЙНОВАНЕ ЖИТЛО І ЗА ЯКИХ УМОВ?



Житловий сертифікат

Житловий сертифікат — це електронний документ, що підтверджує гарантії держави щодо забезпечення **фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості** в обсязі, що дорівнює грошовій сумі, зазначеній у такому документі.

Пошук та вибір житла здійснюється отримувачем компенсації **самостійно**. Обрати нову домівку можна **у будь-якому населеному пункті** України, крім ТОТ та регіонів, де тривають активні бойові дії.

Що можна придбати за кошти житлового сертифіката:

Житло на первинному або вторинному ринку.

Придбати «первинну» нерухомість за сертифікат можна у забудовника, який зареєстрував спеціальне майнове право.

Будинок разом із земельною ділянкою.

Якщо предметом договору купівлі-продажу є житло, розміщене на земельній ділянці, кошти можуть спрямовуватися на придбання такої ділянки **в межах наданої грошової компенсації** за сертифікатом.

Частку у праві власності на житло.

Наприклад, можна придбати ½ будинку, який належить двом співвласникам.

ВРАХУЙТЕ!

Якщо вартість оселі перевищує суму коштів, зазначену в сертифікаті, отримувач компенсації **може сплатити різницю** власним коштом або за рахунок залучення кредитних грошей.

ЯКУ КОМПЕНСАЦІЮ ВІД ДЕРЖАВИ МОЖНА ОТРИМАТИ ЗА ЗРУЙНОВАНЕ ЖИТЛО І ЗА ЯКИХ УМОВ?



Кошти на будівництво на власній земельній ділянці

Компенсація надається шляхом перерахування **грошових коштів на поточний рахунок отримувача** із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку.

Такі кошти **мають цільове призначення** та надаються для придбання будівельної продукції з метою виконання відповідних робіт отримувачем компенсації самостійно або шляхом замовлення відповідних послуг.

Щоб отримати кошти, окрім подачі заяви на виплату компенсації, заявнику потрібно відкрити поточний рахунок із спеціальним режимом використання в одному з банків України, які є партнерами програми «єВідновлення».
Ознайомитися з переліком таких фінансових установ можна на порталі єRecovery (Дія).

Кошти перераховуються двома платежами. Перший транш – **50% від суми компенсації** – нараховується одразу після виконання отримувачем компенсації необхідних умов, другий – **решта 50% коштів** – отримуються після розробки проєктної документації будівництва та проведення проміжної верифікації.

ВРАХУЙТЕ!

Компенсаційні кошти потрібно використати протягом **36 місяців** (перший транш – упродовж **18 місяців**). Після завершення будівництва необхідно подати фінальний звіт.

ВАЖЛИВО!

Отримувач компенсації **обов'язково має припинити право власності** на знищений об'єкт нерухомого майна. Така процедура проводиться у випадку:

- надання коштів для будівництва на власній земельній ділянці – після затвердження уповноваженим органом рішення про компенсацію і **до моменту перерахування першого грошового траншу**;
- видачі житлового сертифіката – після затвердження уповноваженим органом рішення про компенсацію і **до дати нотаріального посвідчення договору про придбання нового житла**.

ЗАГАЛЬНА ІНСТРУКЦІЯ ДЛЯ ОТРИМАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ: 5 ПЕРШОЧЕРГОВИХ КРОКІВ ВЛАСНИКА

КРОК 1

Встановіть на свій телефон **застосунок Дія** (якщо ця мобільна версія не була завантажена раніше) або увійдіть до особистого кабінету на **порталі Дія**: авторизація на сайті відбувається за допомогою **Bank ID** або кваліфікованого електронного підпису (**КЕП**). Це може бути **Дія.Підпис, файловий або апаратний ключ**.

КРОК 2

Подайте **інформаційне повідомлення** про пошкоджене майно.

У мобільному застосунку Дія: «Сервіси» → «єВідновлення» → «Повідомити про пошкоджене майно».

На порталі Дія: повідомити про пошкоджене майно за посиланням.

Через найближчий ЦНАП, нотаріуса (особисто або через уповноваженого представника) – якщо немає можливості скористатися вказаними онлайн-інструментами самостійно.

На етапі подачі повідомлення **можна завантажити фото руйнувань** (за наявності):

- до 5 фото – при подачі повідомлення через застосунок Дія;
- зображення у форматі JPG або PNG (кожен файл – до 5 МБ), сумарний обсяг файлів не повинен перевищувати 50 МБ, – при подачі повідомлення на порталі Дія.

ВРАХУЙТЕ!

Додаткові письмові докази руйнувань (наприклад, акт про пожежу ДСНС, витяг з Єдиного реєстру досудових розслідувань або довідка про визнання потерпілим у кримінальному провадженні) на цьому етапі подавати не потрібно. Водночас такі документи можуть знадобитися надалі для підтвердження факту та обставин пошкодження або знищення житла.



ЗАГАЛЬНА ІНСТРУКЦІЯ ДЛЯ ОТРИМАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ: 5 ПЕРШОЧЕРГОВИХ КРОКІВ ВЛАСНИКА

КРОК 3

Переконайтесь, що відомості про право власності на житло внесені до **Державного реєстру прав**.

ПІДКАЗКА!

Якщо інформація про житло наявна у вказаному Реєстрі, на наступному кроці (Крок 4) Дія автоматично «підтягне» відповідні відомості про об'єкт, зокрема його повну адресу.

У випадках, коли відомості у Державному реєстрі прав відсутні, власнику житла потрібно пройти процедуру підтвердження права власності на нерухомість. Детальніше про те, як це зробити, тут.

КРОК 4

Подайте заяву про виплату компенсації.



У мобільному застосунку Дія: «Сервіси» → «єВідновлення» → «Заяви про виплату».



На порталі Дія: подати заяву про компенсацію за пошкоджене або знищене майно за посиланням.



Через найближчий ЦНАП, нотаріуса (особисто або через уповноваженого представника).

КРОК 5

Очікуйте на рішення «компенсаційної» комісії.

Відповідна «компенсаційна» комісія ухвалить рішення **після проведення обстеження** пошкодженого або знищеного об'єкта та здійснення всіх **необхідних перевірок**.

ВАЖЛИВО!

Загальний строк розгляду заяви про компенсацію становить **30 календарних днів** з дня її подання.

Відомості про право власності у Державному реєстрі прав відсутні: що робити?

Якщо право власності на житло виникло **до 2013 року**, тобто до моменту запуску нового Державного реєстру прав, і надалі ви **не проводили юридичних операцій з майном**, то даних у Реєстрі може не бути.

ПІДКАЗКА!

Перевірити момент набуття права власності можна в **правовстановлювальному документі**. Це може бути договір купівлі-продажу, дарування, свідоцтво про право власності на спадщину, «приватизаційне» свідоцтво, судове рішення тощо. Важливо, щоб у документі містилася інформація щодо **загальної площі нерухомості**, тоді як відомості **про житлову площу** оселі для отримання компенсації **є необов'язковими**.

За відсутності даних у цьому Реєстрі власнику житла потрібно підтвердити право власності на нерухомість.

ВРАХУЙТЕ!

Навіть за умови, що інформація про право власності міститься в архівній складовій Державного реєстру прав — Реєстрі прав власності на нерухоме майно (РПВН), який функціонував в Україні в 2002-2012 роках, власнику житла потрібно звертатися до державного реєстратора або нотаріуса для підтвердження свого права власності.



Як підтвердити право власності на житло?

ОФЛАЙН

КРОК 1

Зверніться до ЦНАПу або нотаріуса і подайте такий **пакет документів**:

- правовстановлювальний документ;
- паспорт;
- «ідентифікаційний» код (за наявності).

КРОК 2

Адресуйте **запит** до Бюро технічної інвентаризації (**БТІ**), яке свого часу реєструвало документи на житло.

Для уточнення інформації реєстратор чи нотаріус сформує письмовий запит до БТІ та надасть його для особистого звернення або ж скерує звернення до БТІ самостійно (за наявності технічної можливості).

КРОК 3

Після отримання довідки з БТІ **повторно відвідайте** ЦНАП чи нотаріуса для завершення процедури підтвердження права власності та внесення даних до Реєстру.

ОНЛАЙН

КРОК 1

Зареєструйтеся чи авторизуйтеся **на порталі Дія**.

КРОК 2

У категорії послуг оберіть «Державна реєстрація прав на нерухоме майно» та **заповніть онлайн-заяву**.

ПІДКАЗКА!
Така послуга доступна за посиланням.

КРОК 3

Завантажте документ, що підтверджує право власності, **у форматі PDF** (обсяг файлів у заяві не повинен перевищувати 7,5 МБ).

КРОК 4

Перевірте сформовану заяву, **підпишіть її за допомогою КЕП** та надішліть.

ВРАХУЙТЕ!
Ця онлайн-послуга доступна для об'єктів нерухомості, які розташовані у Києві та всіх областях України, **окрім Донецької і Луганської, а також Автономної Республіки Крим**.

У проведенні державної реєстрації прав відмовлено через відсутність доступу до БТІ: які варіанти дій доступні?

Відсутність доступу до окремих архівів БТІ – одна з ключових проблем позасудової процедури підтвердження права власності. На практиці це призводить до того, що власники нерухомого майна, які мають на руках необхідні документи, через відсутність доступу до архівів БТІ на окремих територіях або фізичне знищення таких архівів не можуть офіціалізувати свій статус власника в межах адміністративної процедури і вимушені звертатися до суду.

Варіант 1

Подати заяву до **місцевого загального суду для встановлення факту**, що належна заявнику на праві власності нерухомість на підставі правовстановлювального документа свого часу була зареєстрована відповідним БТІ.

ВАЖЛИВО!

Обов'язковою умовою для цього варіанту дій є **наявність у заявника паперового правовстановлювального документа**, на підставі якого свого часу виникло право власності (договору купівлі-продажу, дарування, свідоцтва про право власності, свідоцтва про право на спадщину тощо), **з реєстраційним написом і печаткою відповідного БТІ**, а також технічного паспорта на об'єкт нерухомості.

Варіант 2

Подати позов до адміністративного суду про оскарження відмови в проведенні реєстраційної дії, яка вмотивована відсутністю підтверджувальної інформації від БТІ.

На відміну від кейсів про встановлення факту, що має юридичне значення, рішення судів у справах про оскарження рішень державних реєстраторів мають примусовий «зобов'язальний» характер для суб'єктів державної реєстрації. Тобто, у разі визнання протиправним та скасування рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій, суд зобов'язує відповідача здійснити державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно за позивачем.

У проведенні державної реєстрації прав відмовлено через відсутність доступу до БТІ: які варіанти дій доступні?

Варіант 3

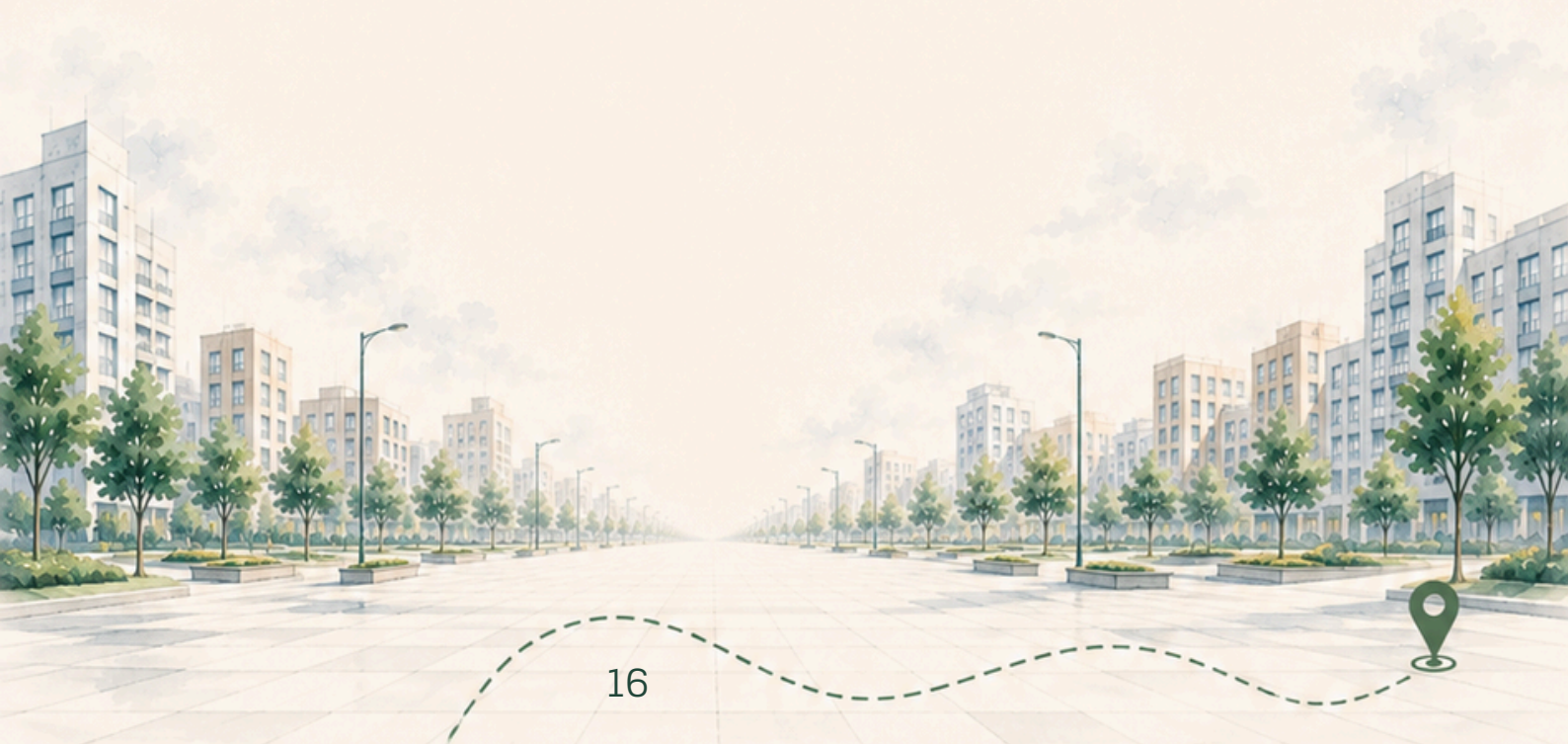
Якщо вказані варіанти дій не дали результату або їх застосування є неможливим, власник нерухомості може звернутися до місцевого загального суду з позовом про визнання права власності на підставі статті 392 Цивільного кодексу України.

Позов подається **за місцем знаходження майна** або основної його частини. Якщо нерухомість знаходиться на ТОТ або в зоні бойових дій, — позовна заява подається до судової інстанції згідно з **переліком судів**, територіальну підсудність яких було змінено у зв'язку з неможливістю здійснювати правосуддя під час воєнного стану.

ВРАХУЙТЕ!

Позов про визнання права власності є самостійним способом судового захисту. Його можна використовувати у випадках, коли право власності оспорюється, не визнається іншими особами, а також у разі втрати документа, який засвідчує право власності.

У разі задоволення позову рішення суду стане підставою для внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав.



Документи на житло були знищені разом з майном: як діяти далі?

Щоб відновити втрачені чи знищені документи на житло, **потрібно звернутися до посадової особи, установи чи організації**, яка їх видавала або оформлювала.

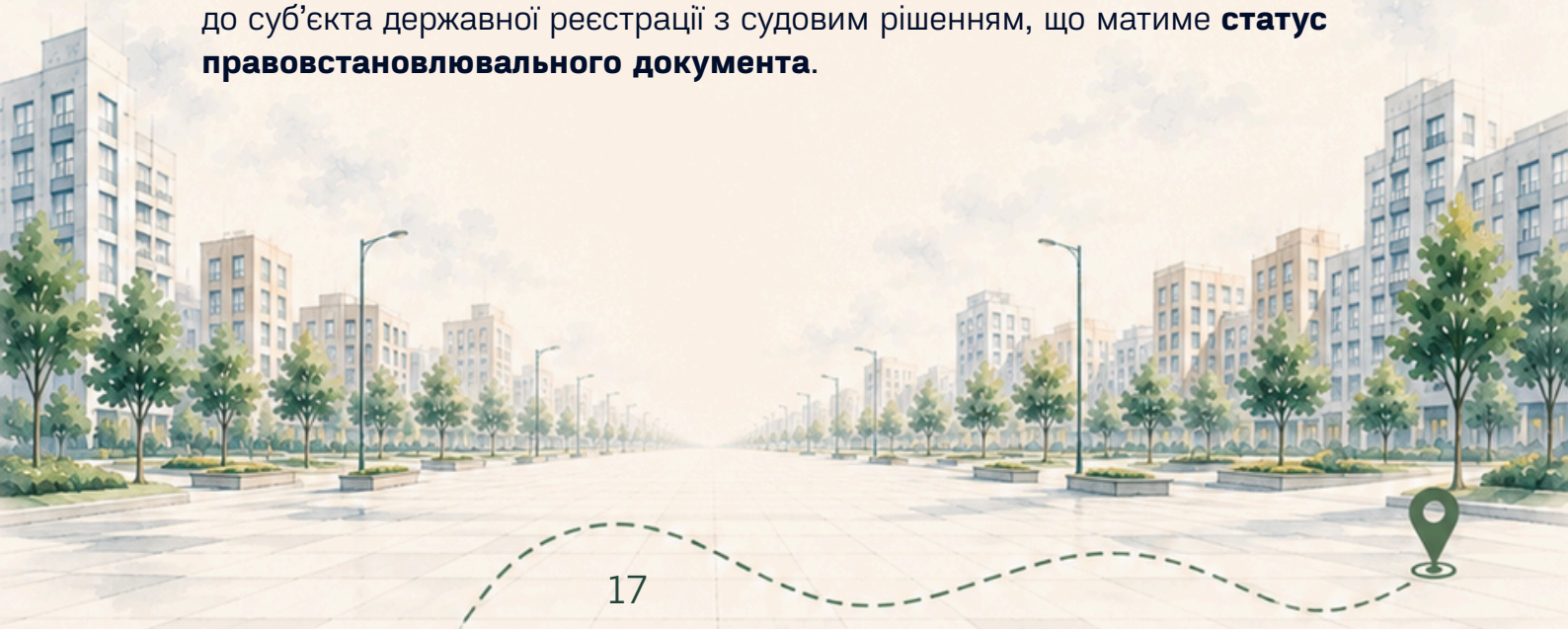
ПІДКАЗКА!

Один із поширених видів документів, на підставі яких виникає право власності, — **це договір**. Зазвичай такі договори посвідчують нотаріуси. Тож у разі втрати договору (дарування, купівлі-продажу тощо) варто звернутися до нотаріуса, який його посвідчував, та **отримати дублікат**. Дублікат **матиме таку ж юридичну силу**, як і оригінальний примірник.

Якщо відновити правовстановлювальні документи неможливо, **можна скористатися спеціальною адміністративною процедурою**. Це означає, що власник житла може звернутися до державного реєстратора або нотаріуса для внесення відомостей до ДРРП на підставі:

- проведених суб'єктом державної реєстрації перевірок у відповідних реєстрах (зокрема РПВН);
- або отриманої інформації від БТІ.

За умови, що документи неможливо відновити, а в проведенні державної реєстрації було відмовлено, **необхідно звернутися до суду з позовом про визнання права власності на майно** в порядку статті 392 Цивільного кодексу України. І вже після цього повторно звернутися до суб'єкта державної реєстрації з судовим рішенням, що матиме **статус правовстановлювального документа**.



Власник зруйнованого житла помер: що робити родичам?

Якщо власник зруйнованого внаслідок військової агресії росії житла помер і за життя не встиг подати відповідну заяву в межах програми «єВідновлення», його **спадкоємці мають право на отримання компенсації**.

Для отримання доступу до програми «єВідновлення» передусім необхідно **оформити статус спадкоємця юридично**. Для цього потрібно **звернутися до нотаріуса** і прийняти спадщину.

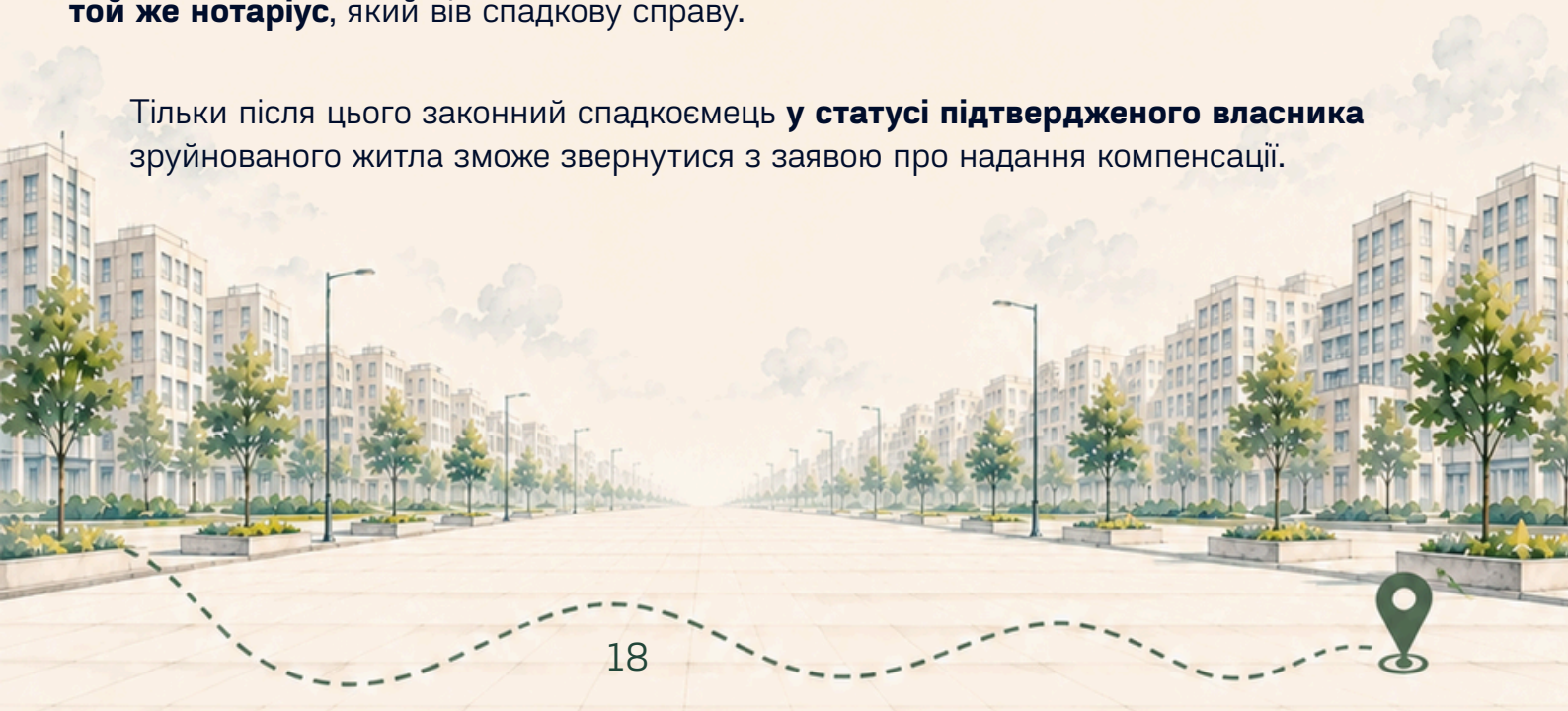
За загальним правилом спадщина має бути прийнята **протягом 6 місяців з моменту смерті спадкодавця**. Це означає, що потрібно прийняти спадщину фактично або подати нотаріусу заяву про прийняття спадщини за законом чи за заповітом упродовж 6 місяців, **а не після завершення цього строку**.

ВРАХУЙТЕ!

Якщо смерть фізичної особи зареєстрована **пізніше ніж через 1 місяць** з дня смерті або дня, з якого її оголошено померлою, відповідні строки **обчислюються з дня державної реєстрації смерті** особи. Наприклад, якщо особа загинула ще 3 березня 2022 року, а її родичі змогли зареєструвати смерть тільки, скажімо, 10 травня 2025 року, відлік строку для прийняття спадщини розпочнеться саме з моменту такої реєстрації, а не з дня загибелі особи.

Після видачі **свідоцтва про право на спадщину** нотаріус має зареєструвати право власності на житло, яке раніше належало спадкодавцю, за новим власником-спадкоємцем. Таку процедуру внесення відомостей до Державного реєстру прав здійснює **той же нотаріус**, який вів спадкову справу.

Тільки після цього законний спадкоємець **у статусі підтвердженого власника** зруйнованого житла зможе звернутися з заявою про надання компенсації.



Зруйнована нерухомість має кількох власників: право на компенсацію реалізується спільно чи окремо?

Якщо **пошкоджене житло** перебуває у спільній власності, то заяву на компенсацію подає **один із власників**. Заява, подана одним, вважається поданою всіма співвласниками **за відсутності заперечень** від інших співвласників.

Такі заперечення до комісії подаються письмово у довільній формі **протягом 15 календарних днів** з дати подання одним співвласником заяви на отримання компенсації. У разі наявності заперечень від одного із співвласників щодо отримання компенсації заявником відповідна комісія відмовляє у наданні компенсації.

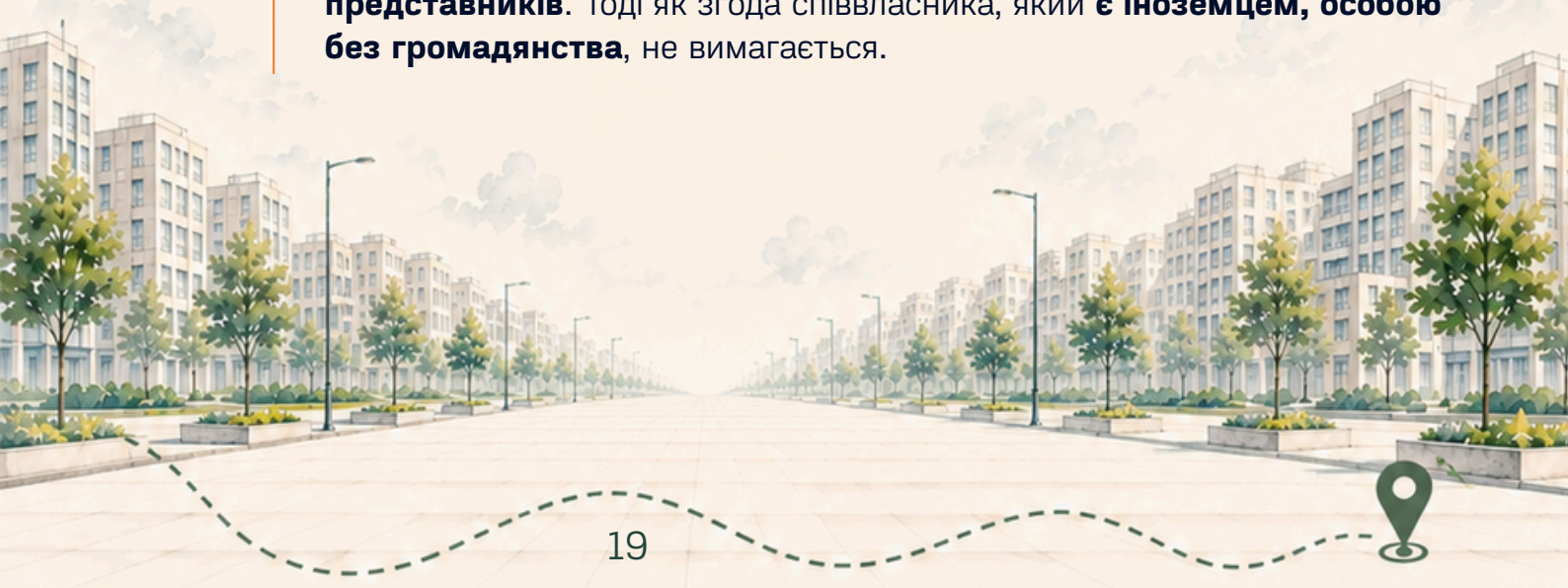
Співвласники також можуть надати згоду на отримання компенсації одним співвласником. Така згода на отримання компенсації заявником надається за вибором:

- в електронній формі – через Дію;
- у паперовій формі, справжність підпису співвласника на якій нотаріально засвідчена, – безпосередньо «компенсаційній» комісії.

У випадках подання заяви одним зі співвласників пошкодженого житла **без згоди іншого**, заявник має **підтвердити інформування іншого співвласника про звернення за отриманням компенсації**, яке надається разом із «компенсаційною» заявою. Наприклад, до комісії можна подати повідомлення про вручення іншому співвласнику рекомендованого поштового відправлення, або підтвердити факт його інформування іншим способом.

ВРАХУЙТЕ!

У разі коли співвласником пошкодженої нерухомості є недієздатна/обмежено дієздатна особа або особа, яка не досягла 18-річного віку, то відповідну згоду або заперечення **надає один із її законних представників**. Тоді як згода співвласника, який **є іноземцем, особою без громадянства**, не вимагається.



Зруйнована нерухомість має кількох власників: право на компенсацію реалізується спільно чи окремо?

У разі якщо **знищена нерухомість** перебуває у спільній власності, заяву про надання компенсації бажано подавати **кожним співвласником окремо**. Розмір компенсації визначається **пропорційно до розміру частки**, яка належить відповідному співвласнику.

ПІДКАЗКА!

Співвласникам житла, яке перебуває у **спільній сумісній власності** (без визначених часток), варто звернутися до нотаріуса і укласти **договір про визначення ідеальних часток**, аби не було жодних технічних перепон для реалізації права на компенсацію.

Згода співвласника на припинення права власності

Припинити право власності на спільне майно **у випадку його знищення** можна лише **за наявності згоди всіх співвласників**.

Для державної реєстрації припинення права власності на житло у зв'язку з його знищенням подається відповідна заява співвласників, справжність підпису на якій **засвідчується нотаріально**.

ВАЖЛИВО!

Якщо майно належить на праві спільної сумісної власності **подружжю/колишньому подружжю**, заяви підписуються чоловіком і дружиною незалежно від наявності державної реєстрації права власності лише в одного з них.

ВРАХУЙТЕ!

Якщо процедура припинення права власності буде здійснюватися у ЦНАПі, **спершу потрібно звернутися до нотаріуса** для оформлення відповідної заяви.

Житло було пошкоджено, а власник зник безвісти: чи може опікун над майном отримати компенсацію?

Так, може. У разі коли власником пошкодженого житла є особа, яка **визнана безвісно відсутньою** або **зникла безвісти за особливих обставин**, отримувачем компенсації є **опікун над майном** такої особи.

Якщо ж зникла безвісти особа **є співвласником** пошкодженого житла, то згоду на отримання компенсації в межах державної програми «єВідновлення» також може надавати опікун над майном такої особи.

Опікуни над майном можуть подавати заяви про отримання компенсації в інтересах зниклих безвісти власників тільки в **офлайн-форматі**: звертатися до ЦНАПу або нотаріуса.

ВРАХУЙТЕ!

Є **дві категорії** зниклих безвісти осіб.

1. Особа, яка визнана безвісно відсутньою.

Цей статус встановлюється у судовому порядку, якщо протягом 1 року в місці постійного проживання людини немає відомостей про місце її перебування.

2. Особа, яка зникла безвісти за особливих обставин.

Такими обставинами вважаються збройний конфлікт, воєнні дії, тимчасова окупація частини території України, надзвичайні ситуації природного чи техногенного характеру.

Такий статус людина набуває з моменту внесення про неї відомостей, що містяться у заяві про факт зникнення, до **Єдиного реєстру осіб, зниклих безвісти за особливих обставин**. Надання особі статусу зниклої безвісти за особливих обставин не позбавляє її родичів або інших осіб права звернення до суду із заявою про визнання такої особи безвісно відсутньою чи оголошення її померлою.

Заходи для встановлення опіки над таким майном вживаються **нотаріусом** (на підставі рішення суду про визнання особи безвісно відсутньою чи за заявою заінтересованої особи або органу опіки та піклування, якщо йдеться про опіку над майном особи, зниклої безвісти за особливих обставин) шляхом проведення опису відповідного майна та **призначення опікуна над таким майном**.



Господар знищеної нерухомості хоче її продати/подарувати: чи зможе новий власник отримати компенсацію?

На практиці трапляються випадки, коли особам, які з тих чи інших причин не можуть скористатися компенсаційними процедурами в межах програми «єВідновлення», радять відчужити зруйноване житло шляхом дарування або продажу для подальшого отримання компенсації новим власником.

Це хибний шлях, адже за логікою національного компенсаційного механізму перехід права власності на зруйноване житло допускається **тільки у процедурі спадкування**: у разі смерті отримувача компенсації до спадкоємця переходить право на отримання компенсації, у тому числі житловий сертифікат.

Такий підхід підтверджується не лише практикою місцевих компенсаційних комісій, а й рішеннями адміністративних судів.

У своїх рішеннях суди констатують, що метою національного компенсаційного механізму є відновлення порушеного майнового стану потерпілих, повернення їх до того становища, в якому вони перебували до завдання шкоди. Особа, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна вже після його пошкодження або знищення, не зазнала майнових втрат, її майновий стан не погіршився внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією рф проти України. Негативні майнові наслідки виникли у попереднього власника, який володів майном на момент його руйнування.

Тож **не може бути отримувачем компенсації** за програмою «єВідновлення» **особа, яка стала власником вже пошкодженого або знищеного житла, незалежно від способу набуття права власності**: це дарування, купівля-продаж, придбання майна з прилюдних торгів (аукціону) тощо.



Місцева комісія відмовила в наданні компенсації: як оскаржити це рішення?

Оскаржити рішення, дії чи бездіяльність (наприклад, зволікання з проведенням комісійного обстеження, порушення загальних строків розгляду заяв або зупинення на невизначений термін) відповідної місцевої комісії, яка розглядає заяви щодо надання компенсації за зруйновану житлову нерухомість, можна в **адміністративному і судовому порядку**.

АДМІНІСТРАТИВНЕ ОСКАРЖЕННЯ

- У разі незгоди **з даними акта комісійного обстеження** заявник має право подати заперечення до комісії протягом **5 робочих днів** з дати проведення обстеження або після подання заяви (якщо комісійне обстеження було проведено до дати подання заяви).
- У випадку незгоди з рішенням комісії про надання/відмову в наданні компенсації, зокрема **з розміром компенсації**, заявник має право подати заперечення до уповноваженого органу протягом **5 робочих днів** з дати прийняття відповідного рішення.
- Коли заявник не погоджується з **іншими рішеннями**, діями або бездіяльністю комісії, він може подати відповідну скаргу до уповноваженого органу протягом **5 робочих днів** з дати вчинення таких дій або прийняття рішень/граничного строку, коли такі дії повинні бути вчинені або рішення прийняті.

ВРАХУЙТЕ!

Вказані заперечення, звернення та скарги подаються через адміністратора ЦНАПу або безпосередньо комісії/уповноваженому органу одним із таких способів:

- **в електронній формі** з накладенням КЕП — на електронну пошту комісії/уповноваженого органу;
- **у паперовій формі** — на поштову адресу комісії/уповноваженого органу або безпосередньо комісії/уповноваженому органу.

СУДОВЕ ОСКАРЖЕННЯ

Позов подається до **адміністративного суду** у відповідній області або в місті Києві.

Такі справи зазвичай розглядаються за правилами спрощеного позовного провадження, тривалість розгляду становить приблизно **3 місяці.**

Розмір судового збору в 2026 році становить: 1 331,20 грн або 1 064,96 грн (якщо документи подавалися в електронній формі). У випадку повного задоволення позову кошти **стягуються з відповідача** на користь позивача. Якщо позов задоволено частково, тоді **судові витрати покладаються на обидві сторони** пропорційно до розміру задоволених позовних вимог.



ПОШИРЕНІ «КОМПЕНСАЦІЙНІ» МІФИ: СПРОСТУВАННЯ

МІФ

Компенсацію може отримати тільки власник, який має пріоритетне право — належить до пільгової категорії громадян (УБД, ВПО тощо).

РЕАЛЬНІСТЬ

Наявність пріоритетного права впливає не на можливість отримання компенсації за зруйновану (пошкоджену або знищену) нерухомість, а на швидкість здійснення відповідних грошових виплат. Така пільга враховується під час забезпечення фінансування за вже наданою компенсацією.

Наприклад. Якщо до компенсаційної комісії звернуться два власники різних знищених об'єктів нерухомості, один матиме пріоритетне право на отримання відшкодування, а інший — ні, то обидва заявники (за умови відповідності критеріям програми «єВідновлення») отримають позитивні рішення про надання компенсації, скажімо, у формі житлового сертифіката. При цьому після подання звернення про бронювання коштів, тому заявнику, який матиме відповідну пільгу, мають у першу чергу зарезервувати гроші для реалізації житлового сертифіката на ринку нерухомості.

МІФ

Якщо обсяг руйнувань перевищує граничну суму компенсації за пошкоджене житло (350 тис. грн — для квартир, 500 тис. грн — для приватних будинків) — комісія має відмовити у здійсненні виплат.

РЕАЛЬНІСТЬ

Якщо кошторис ремонтних робіт, які необхідно виконати для відновлення пошкодженого житла, перевищує допустиму суму відшкодування за державною програмою «єВідновлення», зазначену комісією у чек-листі — це не є безумовною підставою для відмови у наданні компенсації. За наявності співфінансування від українських чи міжнародних організацій, зокрема благодійних, органів місцевого самоврядування чи виконавчої влади, підприємств та установ, інших джерел фінансування, необхідного для повного відновлення об'єкта нерухомого майна, відповідна комісія має ухвалити позитивне рішення про надання компенсації у межах визначеної граничної суми.



ПОШИРЕНІ «КОМПЕНСАЦІЙНІ» МІФИ: СПРОСТУВАННЯ

МІФ

Для визначення суми компенсації за знищене житло враховується житлова площа зруйнованої оселі.

РЕАЛЬНІСТЬ

Грошовий еквівалент компенсації розраховується комісією за визначеною формулою, залежно від типу нерухомості (квартира або приватний будинок), регіону її розташування, а також технічних параметрів, зокрема загальної площі знищеного житла, з огляду на встановлені ліміти: не більше 150 кв. м. для квартир та не більше 200 кв. м. для приватних будинків.

Житлова площа зруйнованої нерухомості при цьому не враховується.

ПІДКАЗКА!

Визначити розмір компенсації за знищене житло, актуальний на дату проведення розрахунку, можна за допомогою спеціального інструмента — компенсаційного онлайн-калькулятора.

МІФ

За компенсаційні кошти нове будівництво житла замість знищеного можна здійснювати «господарським» способом.

РЕАЛЬНІСТЬ

Виконання будівельних робіт за рахунок коштів компенсації може здійснюватися за умови розроблення кошторисної документації для такого об'єкта будівництва. Тобто для отримання другого траншу коштів (50% суми компенсації) і проходження проміжної верифікації передусім необхідно розробити проєктну та кошторисну документацію. Для цього варто звернутися до підрядника (ФОП або юридичної особи з сертифікованим архітектором чи інженером) щодо розроблення документації.

ВРАХУЙТЕ!

Обираючи компенсацію у вигляді грошових коштів на будівництво, варто зважати на безпекову ситуацію в регіоні, де розташована ділянка. Якщо земля знаходиться близько до лінії бойового зіткнення або наявні інші негативні безпекові чинники (скажімо, існує реальна загроза тимчасової окупації або ж подальшої евакуації населення), від наміру будівництва на такій ділянці краще відмовитися ще на етапі подання заяви на виплату компенсації.



ПОШИРЕНІ «КОМПЕНСАЦІЙНІ» МІФИ: СПРОСТУВАННЯ

МІФ

Компенсацію за знищене житло можна отримати лише один раз

РЕАЛЬНІСТЬ

Національний компенсаційний механізм не встановлює обмежень щодо кількості знищених житлових об'єктів, за які одна особа може отримати компенсацію. Право на компенсацію пов'язується не з фактом попереднього отримання житлового сертифіката, а з наявністю зруйнованого об'єкта нерухомості, який відповідає встановленим законодавством критеріям.

Чинне законодавство не містить прямої заборони чи спеціальних обмежень, які б позбавляли особу права повторно претендувати на компенсацію через те, що вона вже скористалася програмою «єВідновлення» раніше. Тобто якщо житло, придбане за рахунок житлового сертифіката, у подальшому було знищене внаслідок збройної агресії рф, власник за наявності передбачених підстав може повторно звернутися за компенсацією.

Наприклад, якщо особа використала житловий сертифікат для придбання нового житла, а це житло згодом було знищене внаслідок збройної агресії, сама лише обставина попереднього отримання компенсації не є підставою для відмови в повторному отриманні компенсації.

ВАЖЛИВО!

Наявність п’ятирічної заборони відчуження нерухомості, придбаної з використанням житлового сертифіката, не перешкоджає припиненню права власності у разі її знищення, та відповідно, повторній реалізації права на компенсацію.



Юридичний порадник розроблено ГО «Поверни своє» на запит Міністерства у справах громад, територій та внутрішньо переміщених осіб України за підтримки Ради Європи в рамках реалізації проєкту Ради Європи «Удосконалення судових та позасудових засобів захисту прав осіб, постраждалих від війни в Україні», що впроваджується на виконання Плану дій Ради Європи для України на 2023-2026 роки «Стійкість, відновлення та відбудова».

Погляди, викладені в цьому документі, є відповідальністю його авторів і можуть не співпадати з офіційною політикою Ради Європи.

