Харківський антикорупційний центр

ХАЦ

Від пошкодження житла до компенсації або сертифіката

Що має зробити власник пошкодженого житла і що зобов'язані зробити органи влади, крок за кроком, із посиланням на постанову, якою кожен крок встановлено.

Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX | ПКМУ № 473 | ПКМУ № 380 | ПКМУ № 381 | ПКМУ № 600 | ПКМУ № 474 | ПКМУ № 1127 | Наказ Мінрегіону № 144

Приліт 01
Пошкодження або руйнування будинку внаслідок бойових дій, терористичного акту чи диверсії. Конструкції не розбирати до обстеження.

ДСНС, Національна поліція 02
Виклик служб, гасіння, розбір завалів. Довідка про подію або витяг з ЄРДР, фото- та відеофіксація. Підтверджує причину пошкодження.

Інформаційне повідомлення 03
Подає мешканець або власник через Дію, ЦНАП чи нотаріуса. Об'єкт потрапляє до Реєстру пошкодженого та знищеного майна. Це ще не заява на компенсацію.
Порядок, затв. ПКМУ від 21.04.2023 № 380

Комісійний акт на весь будинок 04
Комісія ОМС обстежує будівлю або споруду цілком, а не окрему квартиру: багатоквартирні та приватні будинки. Фіксуються виключно пошкодження. Результат: Акт комісійного обстеження з Додатком 1.
Порядок, затв. ПКМУ від 19.04.2022 № 473

Технічний звіт, візуальний 05
Перший етап обстеження будівлі. Дає попередню категорію пошкодження та висновок, чи потрібен другий етап обстеження.
Наказ Мінрегіону від 06.08.2022 № 144

РОЗВИЛКА комісійний акт і візуальний звіт визначають стан будинку. Далі порядок залежить від того, що є об'єктом права: квартира в багатоквартирному будинку чи одноквартирний будинок.

Технічний звіт, інструментальний
другий, окремий етап обстеження: детальний, він же основний. Проводиться лише для багатоквартирного будинку і вирішує одне питання: будинок відновлюється капітальним ремонтом чи підлягає демонтажу. Для приватного сектору не проводиться.
Наказ Мінрегіону від 06.08.2022 № 144

Будинок відновлюється
капітальний ремонт або поточний ремонт, далі грошова компенсація

Капітальний ремонт будинку 06
Крок лише для багатоквартирного будинку, коли інструментальний звіт дав висновок про відновлення. Поки місця загального користування не відремонтовані, заяви мешканців не задовольняються. Для приватного будинку крок не застосовується.
ПКМУ від 21.04.2023 № 381, абз. 5 п. 2

Заява на єВідновлення 07
Мешканці подають після ремонту будинку. Дія, ЦНАП або нотаріус. Умови допуску: право власності в ДРРП, відсутнє подвійне фінансування.
ПКМУ від 21.04.2023 № 381, п. 10-1

Розгляд комісією, 30 календарних днів 08
Надати компенсацію, відмовити або зупинити розгляд для усунення недоліків.

Розмір за чек-листом 09
Обсяги з Додатка 1 множаться на показники усередненої вартості одиниці.

200 тис.	350 тис.	500 тис.
кат. А · 12 міс.	кат. Б · квартира	кат. Б · будинок

Додаток 2 до Порядку № 381, п. 10

Виплата на спеціальний рахунок 10
Категорія А одним платежем. Категорія Б двома траншами, другий після підтвердження робіт.

Виконання робіт і звітування 11
12 місяців для категорії А, 18 місяців для категорії Б. Невикористані кошти повертаються.

Будинок підлягає демонтажу: квартира
багатоквартирний будинок, через обласну комісію ТЕБ і НС

Обласна комісія ТЕБ і НС 06
Матеріали обстеження розглядає обласна комісія з питань техногенно-екологічної безпеки та надзвичайних ситуацій. Рішення про аварійність будинку та потребу в демонтажі.

Рішення про демонтаж 07
Виконавчий комітет приймає рішення на підставі висновку комісії.

Заява і житловий сертифікат 08
Дія, ЦНАП або нотаріус. Розмір: опосередкована вартість спорудження житла в регіоні на нормативну площу.
Порядок, затв. ПКМУ від 30.05.2023 № 600

Припинення права власності 09
Умова реалізації сертифіката. Робить виключно власник: заява державному реєстратору, запис про знищений об'єкт закривається в ДРРП.
Порядок, затв. ПКМУ від 25.12.2015 № 1127

Реалізація сертифіката 10
Придбання житла на ринку або фінансування будівництва протягом п'яти років.

Демонтаж 11
Останній етап. Роботи організовує та виконує громада.
Порядок, затв. ПКМУ від 19.04.2022 № 474

Будинок знищено: приватний
одноквартирний (садибний), без інструментального звіту і без комісії

Заява на компенсацію 06
Підстава: комісійний акт і візуальний звіт з етапу 05. Подає власник, співвласник або спадкоємець через Дію, ЦНАП чи нотаріуса.
Порядок, затв. ПКМУ від 30.05.2023 № 600

Житловий сертифікат 07
Розмір: опосередкована вартість спорудження житла в регіоні на нормативну площу. Площа понад норматив фінансується з інших джерел.

Припинення права власності 08
Умова реалізації сертифіката. Робить виключно власник: заява державному реєстратору.
Порядок, затв. ПКМУ від 25.12.2015 № 1127

Реалізація сертифіката 09
Придбання житла на ринку або фінансування будівництва протягом п'яти років.

Демонтаж 10
Останній етап. Роботи організовує та виконує громада.
Порядок, затв. ПКМУ від 19.04.2022 № 474

Джерела: Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX; Порядок виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних з пошкодженням будівель та споруд, затв. постановою КМУ від 19.04.2022 № 473; Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно, затв. постановою КМУ від 21.04.2023 № 380; Порядок надання компенсації за пошкоджені об'єкти нерухомого майна, затв. постановою КМУ від 21.04.2023 № 381 (у редакції постанови КМУ від 12.12.2025 № 1646); Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затв. постановою КМУ від 30.05.2023 № 600; Порядок виконання робіт з демонтажу об'єктів, пошкоджених або зруйнованих внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів, затв. постановою КМУ від 19.04.2022 № 474; Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затв. постановою КМУ від 25.12.2015 № 1127; Порядок проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затв. наказом Мінрегіону від 06.08.2022 № 144. Схема має оглядовий характер; у роботі з конкретною справою застосовується чинна редакція відповідного порядку на дату подання заяви. Харківський антикорупційний центр, anticor-kharkiv.org