

Негодченко В. О.,

доктор юридичних наук, професор
проректор Вищого навчального
приватного закладу «Дніпровський
гуманітарний університет»
(м. Дніпро, Україна)

ДЕЯКІ ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОВИХ СЕРТИФІКАТІВ НА ЗРУЙНОВАНЕ МАЙНО ЯК НАПРЯМОК ЗМІЦНЕННЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ БЕЗПЕКИ

Повномасштабна збройна агресія проти України призвела до масового руйнування житлового фонду, що поставило перед державою завдання відновлення житлових прав громадян та створення дієвого механізму компенсації за втрачене майно. Одним із таких механізмів стали житлові сертифікати, запроваджені з метою забезпечення громадян можливістю придбати нове житло замість зруйнованого. Водночас, попри важливість цього інструменту, його правове регулювання перебуває на етапі становлення та характеризується рядом прогалин і недоліків, що ускладнюють реалізацію права на відшкодування.

Проблемними залишаються питання чіткого визначення правового статусу житлового сертифіката, порядку його отримання та використання, узгодженості між різними нормативними актами, а також гарантій захисту прав осіб, які його отримують. Крім того, практика застосування цієї новели законодавства виявляє ризики бюрократизації процедур, неоднакового підходу до постраждалих та відсутності достатніх фінансових ресурсів для забезпечення потреб усіх громадян.

У цьому контексті особливої актуальності набуває наукове дослідження правової природи житлових сертифікатів, аналіз існуючих прогалин у їхньому правовому регулюванні та пошук шляхів вдосконалення відповідної нормативно-правової бази. Це дозволить забезпечити ефективність механізму відновлення житлових прав постраждалих осіб та сприятиме підвищенню довіри громадян до державної політики у сфері післявоєнної відбудови.

В умовах війни та масових руйнувань житлових об'єктів в Україні виникає потреба в ефективному правовому регулюванні використання житлових сертифікатів для компенсації збитків від зруйнованого майна. Наявні прогалини в законодавстві, відсутність чіткої процедури надання та використання таких сертифікатів ускладнюють доступ громадян до належної компенсації. Проблеми правової невизначеності, неузгодженість між різними державними органами та недостатня правова підтримка громадян, що постраждали, потребують термінового вирішення. Важливим є вдосконалення нормативно-правових актів для забезпечення прозорості, справедливості та ефективності процесу відшкодування збитків для осіб, чиє житло було зруйноване.

Правове регулювання житлових сертифікатів на зруйноване майно в Україні є багатограним і охоплює кілька аспектів законодавства, яке зобов'язує органи державної влади здійснювати заходи щодо компенсації збитків для громадян, чиє житло було зруйноване або пошкоджене внаслідок збройного конфлікту, природних катастроф чи інших надзвичайних ситуацій. Однак, у зв'язку з різноманітністю проблем, з якими стикаються потерпілі, існуюча правова база має суттєві прогалини та потребує системного перегляду.

У законодавчій системі передбачено декілька важливих нормативно-правових актів, які покликані врегулювати питання надання житлових сертифікатів [1]. Серед них основними є:

– Постанова Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 р. № 600 «Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна», що містить основні положення щодо процедури отримання, визначення формату і умов надання сертифікатів;

– Закон України 2923-ІХ, прийнятим від 23.02.23 «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».

Існуючі правові норми, що регулюють житлові сертифікати, є досить загальними і часто не надають чітких механізмів для реального вирішення проблем постраждалих осіб. Ось деякі з основних проблем:

Критерії для отримання житлових сертифікатів поширюються не на всіх постраждалих. Дія сертифікату не поширюється на пошкоджене майно яке знаходиться на території ведення бойових дій та на окуповані території. Це відбувається через те, що комісія не в змозі оцінити стан майна. Міністерство юстиції України визначило території на які не поширюється даний вид компенсації як — території на яких ведеться бойові дії.

Відсутність єдиного реєстру осіб, що потребують компенсації. У зв'язку з відсутністю єдиного централізованого реєстру постраждалих громадян, що забезпечує оперативний доступ до даних про потерпілих, створення житлових сертифікатів часто займає багато часу. Це ускладнює процес компенсації, а також може призводити до дублювання або пропуску даних. На даний момент в режимі тестування знаходиться Міжнародний реєстр збитків.

Недостатня чіткість критеріїв оцінки збитків. Однією з найбільших проблем є відсутність стандартизованих і чітких методик оцінки вартості зруйнованого майна. Це означає, що різні органи оцінки можуть застосовувати різні підходи, що призводить до неузгодженості в процесі компенсації. Деякі сертифікати можуть бути надані без належної оцінки вартості майна, а інші — на основі суб'єктивних оцінок.

Низька швидкість процесу компенсації. Тривалі бюрократичні процедури та відсутність єдиного реєстру осіб, які потребують компенсації, часто затягують процес відшкодування збитків. Також не рідкими є ситуації коли

людина отримала житловий сертифікат, а кошти дуже довгий час не бронюються на рахунок, що гальмує процес використання наданої компенсації.

Недостатня інформованість населення в процедурі реалізації житла з використанням житлового сертифіката. Продавці вбачають ризики у тому, що гроші з продажу поступають на їх рахунок впродовж 5 днів з моменту посвідчення договору та його реєстрації. Також те, що валютою договору є гривня, і ризик через це полягає у декількох моментах: ринок нерухомості України прив'язаний до долару та обмеження у знятті готівки з рахунку [6].

Для ефективного вирішення проблем правового регулювання житлових сертифікатів та забезпечення більш справедливого і оперативного процесу компенсації за зруйноване майно необхідно внести ряд змін і удосконалень у існуючу нормативно-правову базу. Запропоновані зміни мають охоплювати як законодавчі ініціативи, так і вдосконалення організаційних процесів, що стосуються видачі сертифікатів, їхнього обміну на нове житло або грошову компенсацію, а також механізмів контролю та оцінки збитків.

Один з основних елементів, що потребує вдосконалення, — це розробка чітких критеріїв та методик для оцінки збитків, які понесли громадяни внаслідок зруйнування їхнього майна. В Україні на сьогодні немає єдиного стандарту для оцінки вартості зруйнованого житла, що значно ускладнює процес компенсації. Для вирішення цієї проблеми можна запропонувати кілька кроків:

Запровадження єдиного стандарту оцінки майна. Необхідно розробити єдину методику оцінки вартості зруйнованого майна, що враховує його ринкову вартість до руйнування, технічний стан, вік, локацію та інші характеристики. Це дозволить забезпечити прозорість процесу і зменшити можливість суб'єктивізму при визначенні розміру компенсації.

Визначення фахових стандартів для оцінювачів. Оцінка збитків має здійснюватися кваліфікованими оцінювачами, які повинні мати відповідні сертифікати та дотримуватись єдиних стандартів. Для цього можна запровадити окрему систему ліцензування оцінювачів, саме зруйнованого чи пошкодженого майна, яка дасть змогу забезпечити їхню компетентність і неупередженість.

Використання технологій для автоматизації оцінки. Запровадження сучасних інформаційних технологій, таких як геоінформаційні системи (ГІС), дозволить автоматизувати процес оцінки збитків. Це дозволить значно зменшити людський фактор, прискорити процес та підвищити точність оцінки вартості пошкодженого майна, що також забезпечить прозорість.

Ще один з основних недоліків існуючої системи компенсації — це її надмірна бюрократичність та затягування термінів. Встановлення більш оперативних процедур надання житлових сертифікатів допоможе значно підвищити ефективність цієї системи. Для цього необхідно:

Створення єдиного реєстру постраждалих осіб. Наявність єдиного електронного реєстру осіб, які постраждали внаслідок збройного конфлікту чи стихійного лиха, дозволить оперативно зібрати всю необхідну інформацію для надання компенсацій. Це дасть можливість уникнути повторного збору

документів, скоротити час на перевірку прав на отримання сертифікатів та мінімізувати помилки в реєстрації.

Створення спеціалізованих центрів для обробки заявок. Для ефективного вирішення питань постраждалих осіб можна створити спеціалізовані державні центри, які б займалися обробкою заявок на компенсацію, реєстрацією постраждалих та безпосередньо видачею сертифікатів. Це дозволить централізувати процес і забезпечити більш ефективну взаємодію між усіма державними органами [2].

На даний момент цей пункт вже набуває змін: для подачі заявки в електронній формі необхідно скористуватися Порталом Дія, що є зручним способом, а для подачі заявок в паперовій формі необхідно звернутися до органу соціального захисту населення, центру надання адміністративних послуг чи нотаріуса.

Також однією з основних проблем є недостатнє фінансування компенсаційних програм. Для вирішення цієї проблеми доцільно створити спеціальний компенсаційний фонд, з якого будуть здійснюватися виплати постраждалим. Ось кілька ключових напрямків:

Національний фонд компенсацій. Створення державного фонду, що фінансуватиме компенсації за зруйноване житло, дозволить централізувати фінансові потоки та забезпечити стабільність у виплатах. Цей фонд можна фінансувати через державний бюджет або міжнародні донорські кошти.

Механізм фінансування через державні облігації. Окрім бюджетного фінансування, можна розглянути можливість випуску державних облігацій для залучення додаткових коштів на компенсаційні програми. Це дозволить розширити фінансові можливості для компенсації всіх постраждалих осіб.

Важливою складовою вдосконалення є також інтеграція місцевих органів влади в процес компенсації [7]. Місцеві органи мають бути безпосередньо залучені до процесу реєстрації постраждалих, організації оцінки збитків і видачі сертифікатів. Це дозволить скоротити час на вирішення справ і підвищить ефективність державної політики.

Проблеми правового забезпечення житлових сертифікатів на зруйноване майно є одними з найважливіших аспектів соціально-економічної відбудови після збройних конфліктів. Існуюча правова база, що регулює компенсацію за зруйноване житло, має низку суттєвих прогалин і недоліків, які значно ускладнюють процес отримання постраждалими особами належної компенсації. До основних проблем належать відсутність єдиного механізму оцінки збитків, недостатнє фінансування компенсаційних програм, а також низький рівень правової обізнаності громадян.

Виявлені проблеми потребують комплексного вирішення, яке включає як вдосконалення законодавства, так і зміни в організаційних процесах. Створення єдиного реєстру постраждалих осіб, стандартизація методик оцінки збитків, спрощення процедур надання житлових сертифікатів, а також створення спеціальних компенсаційних фондів є ключовими кроками для забезпечення більш ефективної та прозорої компенсаційної системи.

Список використаних джерел:

1. Компенсація за втрачене житло: як працюють житлові сертифікати від 05.12.2023/ Українська асоціація фондового ринку (УАФР). 2023. URL: https://ulaf.org.ua/zhitlovi_sertifikaty/
2. 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 року № 2923-IX // Верховна Рада України. 2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>
3. Ковальчук, О. В. Правові аспекти компенсації за зруйноване майно в умовах війни. *Журнал права та соціальних наук*. Київ: Наукова думка, 2021. Том 12, № 4. С. 45–57.
4. Кобець, М. П. Проблеми забезпечення права на житло внутрішньо переміщених осіб в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету : серія: Право*. Ужгород : Видавничий дім "Гельветика", 2016. Т. 2, Вип. 37. С. 110–113.
5. Leheza Ye., Filipenko T., Sokolenko O., Darahan V., Kucherenko O. (2020). Ensuring Human Rights in Ukraine: Problematic Issues and Ways of their Solution in the Social and Legal Sphere. *Cuestiones Políticas*. Vol. 37 №º 64 (enero-junio 2020). P. 123-136. DOI: <https://doi.org/10.46398/cuestpol.3764.10>
6. Про затвердження Порядку видачі житлових сертифікатів: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 березня 2023 року № 600. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text>
7. Соловчук Л. Е-відновлення усе: про переваги та недоліки квартирних сертифікатів. *Дело. Українська бізнес-газета*. 2023. URL: <https://delo.ua/realty/jevidnovlennja-use-pro-perevagi-ta-nedoliki-kvartirnix-sertifikativ-430995/>