

Як зафіксувати шкоду нежитловій нерухомості фізичних осіб?

Практичні поради для фізичних осіб, чиє нежитлове нерухоме майно пошкоджено або знищено внаслідок збройної агресії

Як зафіксувати шкоду нежитловій нерухомості фізичних осіб?

Практичні поради для фізичних осіб, чиє нежитлове нерухоме майно пошкоджено або знищено внаслідок збройної агресії

Матеріал підготовлено за підтримки Міжнародного фонду «Відродження». Матеріал представляє позицію авторів і не обов'язково відображає позицію Міжнародного фонду «Відродження».

Видавець: Аналітичний центр «Інститут Законодавчих Ідей». Всі права захищені.

Автори: Андрій Климосюк, Оксана Гузій, Богдан Карнаух

Для кого ці практичні поради?

Для фізичних осіб, нежитлову нерухомість (гаражі, сараї, погребі, літні кухні, склади тощо) яких пошкоджено або знищено внаслідок російської агресії.

Для чого здійснювати фіксацію шкоди?

Належна фіксація шкоди є передумовою для отримання компенсації в майбутньому. Хоча національний компенсаційний механізм для пошкодженого та знищеного нежитлового нерухомого майна фізичних осіб наразі не розроблено, фіксацію шкоди необхідно здійснювати якомога раніше. Під впливом погодних умов та плину часу стан об'єкта змінюється. З часом доведення як самого факту заподіяння шкоди внаслідок збройної агресії, так і її реального грошового розміру стане складнішим.



Етапи фіксації шкоди нежитловій нерухомості фізичних осіб

01

ЕТАП 1

Первинна фіксація шкоди



Фіксація факту, обсягу та характеру шкоди одразу після події

Хто здійснює

- ДСНС (у разі наявності пожежі / вибухонебезпечних предметів);
- Правоохоронний орган;
- Самостійно (родичі, сусіди тощо).

02

ЕТАП 2

Ініціювання проведення обстеження об'єкта



Повідомлення уповноваженого органу (виконавчих органів сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності – військових адміністрацій) про пошкоджений або знищений об'єкт для ініціювання здійснення його обстеження

Що подати

- Заяву (повідомлення), складену у довільній формі та подану у письмовому або електронному вигляді

03

ЕТАП 3

Проведення обстеження уповноваженим органом і складання акта за його результатами



Встановлення ступеня пошкоджень або факту знищення та внесення відомостей до Реєстру пошкодженого та знищеного майна

Хто проводить

- Комісія, утворена уповноваженим органом (комісійне обстеження);
- Фахівці, що мають відповідну кваліфікацію (технічне обстеження).

04

ЕТАП 4

Оцінка розміру збитків



Визначення розміру шкоди в грошовому вираженні

Хто визначає

- Суб'єкт оціночної діяльності (незалежна оцінка);
- Судовий експерт (експертиза)

Етап 1. Первинна фіксація шкоди

Одразу ж після знищення або пошкодження нежитлової нерухомості важливо якомога детальніше зафіксувати стан об'єкта. Проте, перш за все, потрібно переконатись у безпечності перебування біля об'єкта. Не наближайтесь до пошкодженої або знищеної будівлі до усунення загроз.

Що робити, якщо на місці триває пожежа?

Необхідно звернутись до ДСНС, зателефонувавши за номером 101.

Чи надасть ДСНС документи на підтвердження факту пожежі?

Так, ДСНС складає акт про пожежу та висновок про причини виникнення пожежі, в яких фіксуються, зокрема час, місце, причини, обставини та наслідки пожежі (знищене та пошкоджене майно, завдані збитки тощо).

Чи можна отримати копії акта про пожежу та висновку про причини виникнення пожежі? Якщо так, хто може отримати такі копії?

Власник, користувач, балансоутримувач об'єкта пожежі чи його представник (за дорученням) може звернутись до ДСНС щодо отримання копії акта та/або висновку, завіреної в установленому порядку.

Що робити, якщо на території об'єкта виявлено вибухонебезпечний предмет?

Необхідно звернутись до ДСНС, зателефонувавши за номером 101.

Які документи ДСНС складає у разі виявлення на території об'єкта вибухонебезпечних предметів?

У разі виявлення на території об'єкта вибухонебезпечних предметів представник ДСНС складає Акт про здійснення організаційних заходів у районі виявлення вибухонебезпечного (підозрілого) предмета. У згаданому акті зазначається інформація про час отримання повідомлення, адресу, результати проведення ідентифікації тощо.

Якщо надалі вибухонебезпечний предмет було знешкоджено, складають акт виконання робіт з очищення (розмінування) місцевості від вибухонебезпечних предметів, де зазначають інформацію про площу обстежуваної території, виявлені об'єкти та додають схему місця виявлення вибухонебезпечного предмета.



Акт виконання робіт з очищення (розмінування) місцевості від вибухонебезпечних предметів важливий не лише в контексті першого етапу фіксації шкоди нежитловій нерухомості. Обстеження пошкоджених об'єктів комісією, створеною уповноваженим органом, виконуються після здійснення комплексу заходів щодо оперативного реагування на випадки виявлення вибухонебезпечних предметів, проведення обстеження (розмінування) та виконання піротехнічних робіт, пов'язаних із знешкодженням виявлених вибухонебезпечних предметів.

Чи потрібно звертатись до правоохоронних органів?

Так. Правоохоронний орган розпочинає кримінальне провадження за фактом пошкодження або знищення нежитлової нерухомості внаслідок збройної агресії, кваліфікуючи таке діяння як воєнний злочин, передбачений статтею 438 Кримінального кодексу України.

Як звернутись до правоохоронного органу?

Здебільшого представники правоохоронних органів самостійно приїжджають на місце події. У разі їхньої відсутності на місці події можна повідомити про подію за номером 102. У такому разі чергова частина зафіксує звернення та направить до управління, до чияї юрисдикції входить місце знаходження об'єкта. Це дозволить надалі уникнути затримок із передачею справ за підслідністю.

Який результат звернення до правоохоронного органу?

Після подання заяви слідчий або прокурор вносять відомості до ЄРДР та надають заявнику витяг з ЄРДР. Ще одним документом є талон-повідомлення єдиного обліку (документ, що підтверджує прийняття та реєстрацію заяви органом, до якого заявник подав заяву), у якому викладається коротка фабула події. Такий документ видає, як правило, черговий.

Крім цього, слідчий або прокурор може провести огляд місця події та скласти протокол огляду, що є також документом, який підтверджує факт пошкодження або знищення майна.

Чи потрібно набувати статус потерпілого у відповідному кримінальному провадженні?

Рекомендується, оскільки статус потерпілого, серед іншого, надає право подавати клопотання про призначення експертизи для визначення розміру збитків, а також ознайомлюватись з матеріалами кримінального провадження та робити з них копії. Набути статус потерпілого можна шляхом подання заяви про вчинення щодо особи кримінального правопорушення або заяви про залучення до провадження як потерпілого.

Чи варто самотійно фіксувати шкоду нежитловій нерухомості?

Так, проте лише у разі наявності сприятливої безпекової ситуації. Самостійна фіксація є одним із найпростіших та найдоступніших способів фіксації шкоди. Попри те, що важливо зафіксувати стан об'єкта після пошкодження до проведення будь-яких робіт, не варто ризикувати власним життям та здоров'ям. Самостійну фіксацію може здійснити власник, сусіди, родичі, або інші особи.

Як правильно провести фото- та відеофіксацію?

Рекомендовано робити панорамні кадри, щоб зафіксувати масштаб руйнувань, зокрема такі, що дають змогу ідентифікувати географічне розташування. Окремо слід зафіксувати деталі пошкоджень або наслідків знищення. Під час здійснення відеофіксації доцільно зазначити ідентифікаційні дані особи, яка її здійснює, час, дату, місце знімання та геодані. Після завершення фіксації не варто вносити будь-яких змін до матеріалів, оскільки це може мати негативний вплив на процес доведення завданої шкоди об'єкту.

Доцільно використовувати застосунок eyeWitness to Atrocities^[1], який збирає інформацію про геолокацію, дату й місце знятого матеріалу та не дає будь-кому вносити в них зміни, оскільки це буде зафіксовано

Чи можна зафіксувати свідчення свідків?

Так, як шляхом проведення відеозйомки, так і у письмовому форматі. При цьому, необхідно зафіксувати ідентифікаційні дані особи (ПІБ, контактні дані тощо). У випадку письмового викладу інформації потрібно, щоб особа підписала такі свідчення.

1. Див.: <https://www.eyewitness.global/>

Етап 2. Ініціювання проведення обстеження об'єкта

Для чого потрібно повідомити уповноважений орган?

Для того, щоб уповноважений орган (виконавчі органи сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності – військові адміністрації) дізнався про пошкоджений або знищений об'єкт та провів його обстеження.

Чи можна подати інформаційне повідомлення через Портал Дія, адміністратора центру надання адміністративних послуг (ЦНАП) або нотаріуса?

Ні, хоча Порядком № 380^[2] передбачена можливість подання інформаційного повідомлення через Портал Дія, адміністратора ЦНАП або нотаріуса. Цей Порядок не обмежує подання повідомлень лише житловим майном. Проте наразі подання інформаційного повідомлення щодо нежитлової нерухомості неможливе через жодний із цих каналів.

Як тоді ініціювати проведення обстеження?

Обстеження може бути ініційоване на підставі заяви (повідомлення), поданої до уповноваженого органу. Спеціальної форми заяви (повідомлення) не встановлено, тому вона може бути складена у довільній формі та подана у письмовому або електронному вигляді з дотриманням загальних вимог законодавства про звернення громадян.

Яку інформацію доцільно зазначити у заяві?

Хоча форма заяви є довільною, рекомендуємо зазначати:

- ідентифікаційні дані заявника (ПІБ, контактні дані);
- відомості про нерухоме майно (адреса, тип, опис, загальна площа тощо);
- реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (за наявності);
- відомості про пошкодження об'єкта (дата, час, опис пошкодження, фото-, відеофіксація за наявності).

2. Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 року № 380 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 року № 624).



Відповідно до ч. 7 ст. 5 Закону України «Про звернення громадян» у зверненні має бути зазначено прізвище, ім'я, по батькові, місце проживання громадянина, викладено суть порушеного питання, зауваження, пропозиції, заяви чи скарги, прохання чи вимоги. Письмове звернення повинно бути підписано заявником (заявниками) із зазначенням дати. В електронному зверненні також має бути зазначено електронну поштову адресу, на яку заявнику може бути надіслано відповідь, або відомості про інші засоби зв'язку з ним. Застосування кваліфікованого електронного підпису при надсиланні електронного звернення не вимагається.

Чи визначений строк для відповіді уповноваженого органу?

На відміну від інформаційного повідомлення за Порядком № 380, отримання якого зобов'язує уповноважений орган упродовж 10 днів поінформувати заявника про спосіб і строки проведення обстеження, подання заяви (повідомлення) у довільній формі такого обов'язку не передбачає.

Водночас на таку заяву поширюються загальні вимоги Закону України «Про звернення громадян», відповідно до якого звернення розглядаються у загальний строк не більше одного місяця від дня їх надходження, а ті, які не потребують додаткового вивчення, – не пізніше п'ятнадцяти днів від дня їх отримання.

Етап 3. Проведення обстеження уповноваженим органом та складання акту за його результатами

Які існують види обстеження?

Передбачено три види обстеження, вибір між якими залежить від характеру пошкоджень, безпекової ситуації та місцезнаходження об'єкта:

- комісійне – «базовий» вид обстеження, проводиться комісією, створеною уповноваженим органом;
- технічне – проводиться, якщо за результатами проведення комісійного обстеження неможливо встановити ступінь наявних пошкоджень або факт знищення об'єкта;
- дистанційне – наразі не поширюється на пошкоджену або знищену нежитлову нерухомість.

Як проводиться комісійне обстеження?

Уповноважений орган створює комісію з обстеження, яка виїжджає на об'єкт та проводить його огляд. При проведенні комісійного обстеження за можливості залучають уповноважених представників власника або управителя (балансоутримувача) об'єкта.

Який документ складається за результатами комісійного обстеження?

Після проведення комісійного обстеження складають акт обстеження об'єкта, пошкодженого внаслідок військових дій, спричинених збройною агресією Російської Федерації (акт комісійного обстеження). У такому акті зазначають, зокрема, інформацію про уповноважений орган, власника, характеристики пошкодженого об'єкта, обсяг та ймовірні причини пошкодження (якщо можливо визначити) та необхідність проведення технічного обстеження. До такого акта обов'язково додають результати фотофіксації об'єкта, що свідчать про характер та обсяг руйнувань.

Як отримати копію акта комісійного обстеження?

За можливості уповноважений орган повідомляє власника (управителя) про результати проведеного обстеження, надсилаючи копії відповідного акта впродовж 3 календарних днів після складення акта або через Єдиний державний вебпортал електронних послуг. Якщо ж інформації про власника (управителя) немає або невідоме його місцезнаходження, уповноважений орган надає доступ до акта комісійного обстеження на вимогу. .

Куди надалі вносяться відомості, наявні в акті комісійного обстеження? Надалі відомості, які містяться в акті комісійного обстеження, вносяться до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Коли проводиться технічне обстеження?

Технічне обстеження пошкодженого об'єкта є обов'язковим, якщо за результатами проведення комісійного обстеження неможливо встановити ступінь наявних пошкоджень або факт знищення об'єкта. Його проводять фахівці відповідної кваліфікації. Замовником може бути як уповноважений орган, так і власник або управитель об'єкта.

Чи може бути проведене технічне обстеження за матеріалами без фізичного обстеження?

Ні, не допускається проведення обстеження об'єкта виключно за фотографіями, відеозаписами, кресленнями без візуального обстеження.

Який документ складається за результатами технічного обстеження?

За результатами обстеження складають звіт, який має містити висновок про технічний стан, рекомендації щодо подальшої експлуатації або демонтажу, а також у разі потреби відомості про пошкоджені (зруйновані) несучі та огорожувальні конструкції, інженерні системи, принципові рішення (рекомендації) щодо їх відновлення.

До такого звіту додають акт з технічного обстеження (акт, складений за результатами проведеного обстеження об'єктів, пошкоджених внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів), який повинен містити інформацію про визначену за результатами обстеження категорію пошкоджень об'єкта.



Комісія, створена уповноваженим органом, не може відмовитись проводити обстеження нежитлової нерухомості виключно через тип майна, оскільки Порядок № 473 не містить таких обмежень.

Етап 4. Оцінка розміру збитків

Для чого потрібна оцінка розміру збитків?

Документи, отримані на попередніх етапах, підтверджують факт пошкодження або знищення нежитлової нерухомості. Проте для отримання у майбутньому компенсації потрібно провести грошову оцінку завданих збитків.

Які існують способи проведення оцінки?

Основними способами проведення оцінки є:

- проведення незалежної оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) на підставі договору;
- проведення експертизи на підставі рішення слідчого або прокурора у кримінальному провадженні, або за договором між постраждалим та експертом або експертною установою.

Чим відрізняються ці способи?

Однією з відмінностей є швидкість проведення оцінки. Зважаючи на навантаження експертних установ, проведення експертизи може тривати довше. Проте, зважаючи на можливість призначення відповідних експертиз у кримінальному провадженні, такий спосіб оцінки може бути безкоштовним для постраждалого.

Які документи потрібні для проведення оцінки?

Чинним законодавством не визначено вичерпного переліку документів для проведення оцінки. Однак до орієнтовного переліку необхідних документів, зокрема, входять:

- правовстановлюючі документи на об'єкт нерухомості (договір купівлі-продажу, рішення суду, свідоцтво про право на спадщину тощо);
- технічний паспорт на об'єкт нерухомості;
- акти, що підтверджують фіксацію шкоди (згадані на попередніх етапах).



Повний перелік документів, необхідних для проведення оцінки, необхідно уточнювати безпосередньо у оцінювача або експерта перед її проведенням.

Які документи складаються за результатами проведення оцінки?

За результатами проведення незалежної оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності складається звіт про оцінку майна. За результатами експертизи – висновок експерта.

Що необхідно зробити потерпілому для проведення експертизи в межах кримінального провадження?

У випадку визнання власника пошкодженого або знищеного майна потерпілим у відповідному кримінальному провадженні, така особа може заявляти клопотання до слідчого та/або прокурора про призначення експертизи. Проте остаточне рішення про проведення експертизи приймає сторона обвинувачення.

Чи може потерпілий робити копії висновка експерта, отриманого в межах кримінального провадження?

Так, потерпілий має право робити копії та виписки з таких матеріалів. Проте для подальшого використання копії висновку експерта необхідно отримати письмовий дозвіл слідчого або прокурора, оскільки наведена там інформація може містити відомості досудового розслідування.



Наразі не розроблено спеціальної методики оцінки збитків нежитловій нерухомості фізичних осіб. Оцінка здійснюється відповідно до загальних стандартів оцінки.

Практична доказова матриця

Документи, зібрані на кожному етапі фіксації, формують доказову базу, яка може бути використана для отримання компенсації у майбутньому. Нижче наведено орієнтовну матрицю, яка допоможе визначити, які докази потрібні для підтвердження кожного елемента: належності майна, факту пошкодження або знищення, зв'язку цього факту зі збройною агресією та розміру збитків.

Що треба довести	Типові докази	Практичне значення
Право на об'єкт	Витяг з Державного реєстру речових прав; договір купівлі-продажу; свідоцтво про право власності або спадщину; технічний паспорт; технічний опис; будівельний паспорт.	Ідентифікує об'єкт, його склад, площу, правовий титул і належність позивачу.
Факт пошкодження або знищення	Акт обстеження; акт про пожежу; лист ДСНС; фотознімки; витяг з ЄРДР; постанова про визнання потерпілим; лист правоохоронного органу.	Формує документальний ланцюг, який підтверджує подію, локалізацію пошкодження та її воєнний контекст.
Причинний зв'язок	Матеріали кримінального провадження; акти органів влади; документи ДСНС; вибухово-технічні, пожежно-технічні та військові експертні дослідження; фотоматеріали.	Підтверджує, що пошкодження спричинене обстрілом, вибухом, пожежею або іншими діями в межах агресії РФ.
Розмір шкоди нерухомості	Будівельно-технічне експертне дослідження; судова будівельно-технічна або оціночно-будівельна експертиза; комплексна експертиза; звіт незалежної оцінки.	Дає змогу перевести фізичні пошкодження в грошову суму: вартість відновлення, реальні збитки або ринкову вартість втраченого об'єкта.

Фіксація шкоди на міжнародному рівні шляхом подання заяви в Реєстр збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України

Труднощі з проходженням національних процедур фіксації шкоди нежитловій нерухомості не повинні стримувати постраждалих від звернення до міжнародного Реєстру збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України (далі - Реєстр збитків для України)^[3], який є першим елементом майбутнього міжнародного компенсаційного механізму. Він слугує для документального обліку заяв, доказів та інформації щодо збитків, втрат чи шкоди, завданих унаслідок повномасштабного вторгнення.

Підхід Реєстру збитків для України є більш гнучким, ніж окремі національні процедури. Для подання заяви до Реєстру за категорією A3.2 «Пошкодження або знищення нежитлового нерухомого майна» наявність акту комісійного обстеження, звіту про оцінку збитків чи будь-якого іншого документа, отриманого в межах національних процедур, не є обов'язковою. Постраждалі можуть подати наявні в них докази та документи, а після подання заяви – доповнити її новими доказами. Тому відсутність окремих документів або труднощі з проходженням національних процедур не мають сприйматися як перешкода для звернення до Реєстру збитків для України.

Веб-сайт: <https://rd4u.coe.int/uk/home>

Поширені запитання за категорією A3.2 «Пошкодження або знищення нежитлового нерухомого майна»: <https://rd4u.coe.int/uk/a3.2-damage-or-destruction-of-non-residential-immovable-property1>

3. Офіційний сайт Реєстру збитків для України: <https://rd4u.coe.int/uk/>

Реєстр збитків для України

Категорія: **А3.2. Пошкодження або знищення нежитлового нерухомого майна**



Якої шкоди стосується категорія?

Виключно вартості знищеного майна або ремонту чи відбудови пошкодженого нежитлового нерухомого майна.



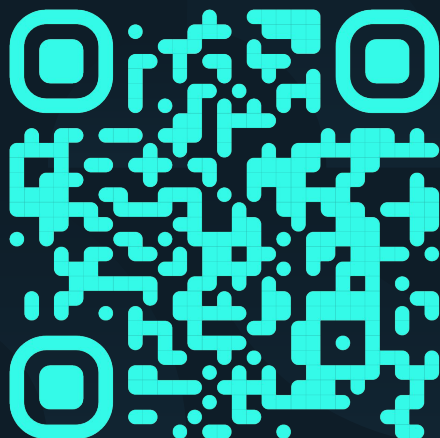
Хто має право подати заяву?

Фізична особа, яка є власником нежитлового нерухомого майна на території України.



Яку інформацію та документи потрібно надати?

- 1 Документи, що підтверджують право власності.
- 2 Інформація з Реєстру пошкодженого та знищеного майна України, зокрема Акт комісійного обстеження пошкодженого та знищеного майна, Звіт про проведення технічного обстеження, Акт оцінки та Звіт про оцінку майна (за наявності).
- 3 Опис події, що спричинила пошкодження/знищення майна (тип, дата та опис події).
- 4 Інформація про пошкодження або знищення майна (тип, ступінь та опис).
- 5 Докази пошкодження або знищення (фото, відео).
- 6 Експертна оцінка збитків (за наявності).
- 7 Докази вартості майна до 24 лютого 2022 року.
- 8 Підтвердження проведених ремонтних робіт та їхньої вартості.
- 9 Інформація про отримані компенсації від держави.
- 10 Орієнтовна сума вимоги.
- 11 Інформація про відповідні судові справи або розслідування правоохоронних органів (за наявності).
- 12 Будь-які інші докази, що стосуються особи заявника, події, пошкодження або знищення майна, вартості нерухомого майна тощо.



**ПРАКТИЧНИЙ ПОРАДНИК З ПОДАННЯ ЗАЯВ
ДО RD4U, РОЗРОБЛЕНИЙ НА ОСНОВІ
ОФІЦІЙНИХ ДОКУМЕНТІВ РЕЄСТРУ**



**ДОСЛІДЖЕННЯ "ФІКСАЦІЯ ШКОДИ НЕЖИТЛОВІЙ НЕРУХОМОСТІ
ФІЗИЧНИХ ОСІБ І БІЗНЕСУ, ЗАВДАНОЇ ВНАСЛІДОК АГРЕСІЇ РФ:
ПРАКТИЧНІ ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ПОДОЛАННЯ"**



**Інститут
законодавчих
ідей**