

Коаліція Реанімаційний Пакет Реформ закликає забезпечити рівний доступ до компенсаційних механізмів власників житла, розташованого на тимчасово окупованих територіях

Повномасштабна збройна агресія Російської Федерації спричинила масштабні втрати житла в Україні. Мільйони людей були змушені залишити свої домівки та переміститися до більш безпечних регіонів, а сотні тисяч житлових будинків і квартир були пошкоджені або знищені.

Одним із ключових завдань держави у відповідь на ці втрати стало створення механізмів компенсації за пошкоджене та знищене житло. У 2023 році було ухвалено Закон України № 2923-IX, який визначив правові та організаційні засади надання компенсації за пошкодження та знищення окремих категорій нерухомого майна внаслідок збройної агресії Російської Федерації. На його основі було запроваджено державний механізм компенсації, зокрема програму «Відновлення».

Водночас значна категорія власників житла залишається поза межами цього механізму. Мова про власників нерухомого майна на тимчасово окупованих територіях України.

Чинне регулювання не забезпечує власникам житла на ТОТ повноцінного доступу до компенсації, хоча характер цього обмеження є неоднорідним. Закон України № 2923-IX прямо виключає зі сфери своєї дії лише те майно, яке вже перебувало на тимчасово окупованій території станом на 24 лютого 2022 року. Тобто знищення майна, розташованого на територіях, які були окупованими вже до 24 лютого 2022 року, компенсації не підлягає.

Натомість щодо майна на територіях, визнаних тимчасово окупованими після зазначеної дати, прямої законодавчої заборони на компенсацію Закон № 2923-IX не містить. Не містить такої заборони і постанова Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 року № 600, яка визначає порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна та процедуру, необхідну для реалізації відповідного механізму. Більше того, Закон прямо допускає подання та розгляд заяв про компенсацію майна на таких територіях: розгляд комісією відповідної заяви може бути лише тимчасово зупинений на 30 днів за її рішенням (абз. 2 ч. 3 ст. 6 Закону), а не відхилений. Це свідчить про те, що вже на момент ухвалення Закону № 2923-IX законодавець допускав можливість надання компенсації за об'єкти нерухомості, які перебувають у тимчасовій окупації або на території активних бойових дій.

У результаті виникає нерівність доступу до державної програми компенсації. Власник житла, яке зазнало аналогічної шкоди внаслідок російської агресії, може мати доступ до механізму компенсації залежно від того, де саме розташоване його майно.

Проблема полягає не в законодавчій забороні, а в тому, що закладена в Законі можливість не реалізована на стадії впровадження. Частина 4 статті 14 Закону прямо передбачає, що для збирання інформації про пошкоджене або знищене майно можуть використовуватися інформаційні продукти дистанційного зондування Землі, зокрема космічної зйомки. Попри це, основною причиною, через яку власникам житла на

ТОТ компенсації станом на сьогодні не виплачуються, є неможливість проведення Комісією огляду відповідного об'єкта нерухомості та фотофіксації характеру й обсягу руйнувань.

Позитивним кроком стало ухвалення постанови Кабінету Міністрів України від 7 липня 2025 р. № 815, яка частково вирішує питання збирання інформації про пошкоджене або знищене майно за процедурою дистанційного обстеження. Однак ця постанова не поширюється на майно на ТОТ: затверджені нею особливості обстеження у пункті 3 прямо виключають можливість їх застосування до такого майна. Більше того, на рівні технічного рішення мобільний застосунок ДП «Дія» «єВідновлення» взагалі не приймає від заявників заяви на виплату компенсації за майно на ТОТ, повідомляючи, що майно розміщене на тимчасово окупованій території і безпекова ситуація не дозволяє комісії провести обстеження, та що застосунок сповістить, коли послуга стане доступною.

Отже, у супереч закладеній у Законі можливості, на рівні виконання не забезпечено використання дистанційних джерел інформації для збирання даних про знищене майно на ТОТ, а алгоритми застосунку «Дія», що діють без відповідних рішень уповноважених комісій, унеможливають саме подання та розгляд заяв про компенсацію. Держава досі не встановила чіткої процедури, яка дозволяла б підтверджувати пошкодження чи знищення житла на ТОТ на основі наявних дистанційних джерел, тому державна політика має передбачати такі процедури, а не використовувати відсутність фізичного доступу як підставу для фактичного виключення людини з компенсаційного механізму.

Масштаб проблеми залишається недооціненим. За оцінкою KSE Institute, підготовленою спільно з Міністерством розвитку громад та територій України і Міністерством економіки України, станом на лютий 2026 року прямі збитки житлового фонду України становили приблизно 65,9 млрд доларів США. Пошкоджено або знищено майже 416 тисяч житлових будівель. Водночас автори оцінки зазначають, що через обмежений доступ до тимчасово окупованих територій та районів активних бойових дій фактичний масштаб руйнувань може бути більшим.

Отже, проблема житла на ТОТ – це не лише питання доступу до вже наявних програм компенсації. Це також питання повноти державного обліку завданої шкоди та спроможності держави вже зараз створити правові й процедурні механізми для її підтвердження.

Важливу роль у фіксації таких втрат відіграє міжнародний Реєстр збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України (RD4U). Заяви щодо житла на ТОТ можуть подаватися одразу за двома категоріями. Категорія A3.1 передбачає подання заяв про пошкодження або знищення житлового нерухомого майна і формально поширюється на будь-які об'єкти в межах міжнародно визнаних кордонів України, включно з ТОТ, за умови що шкоду завдано 24 лютого 2022 року або пізніше. Категорія A3.6, своєю чергою, стосується випадків втрати доступу або контролю над нерухомим майном на тимчасово окупованих територіях – тобто ситуацій, коли фізичний стан майна підтвердити неможливо, але власник фактично позбавлений можливості ним користуватися. Водночас за жодною з цих категорій

внесення заяви до Реєстру саме по собі не означає присудження компенсації. Розгляд вимог по суті та виплата компенсації мають здійснюватися майбутнім компенсаційним механізмом, який ще належить створити.

Отже, міжнародна фіксація шкоди та національний механізм компенсації виконують різні функції. Наявність заяви в RD4U не може замінити доступ людини до національного механізму відновлення її майнових прав. Коаліція РПП вважає, що держава має вже зараз створити правові та процедурні умови для поширення компенсаційних механізмів на житло на тимчасово окупованих територіях.

Ми закликаємо ініціювати зміни за двома взаємопов'язаними напрямками.

По-перше, усунути процедурні бар'єри. Внести зміни до підзаконного регулювання, зокрема постанови Кабінету Міністрів України № 600, та поширити на житло на ТОТ уже наявний механізм дистанційного обстеження, встановлений постановою Кабінету Міністрів України від 7 липня 2025 р. № 815 для територій активних бойових дій. Цей механізм дозволяє комісіям підтверджувати факт знищення нерухомого майна без виїзду на місце – на основі супутникових знімків, зокрема офіційних знімків Державного космічного агентства України, матеріалів дистанційного зондування Землі, відеозйомки з безпілотників, актів ДСНС і поліції, а також фото- та відеоматеріалів, наданих власниками житла і свідками. Поширення саме цього, вже відпрацьованого механізму на ТОТ, замість запровадження окремої паралельної процедури, дасть змогу підтверджувати факт знищення житла на ТОТ без фізичного доступу до нього.

По-друге, усунути законодавчі обмеження. Внести зміни до Закону України № 2923-IX для поширення компенсаційного механізму на житло, знищене до 24 лютого 2022 року, якщо така шкода пов'язана зі збройною агресією Російської Федерації.

Для держави принципово важливо не чекати деокупації для початку формування доказової бази. Відсутність доступу до території не повинна означати відсутність права людини на фіксацію завданої шкоди. Чим довше така категорія власників залишається поза національним компенсаційним механізмом, тим більшим буде відкладений попит на компенсацію після деокупації та відновлення доступу до майна. Відкладання вирішення проблеми не усуває її, а лише переносить на майбутнє та ускладнює планування ресурсів для відновлення.

Для внутрішньо переміщених осіб та громадян, які залишаються на тимчасово окупованих територіях, важливо бачити не лише заяви про майбутнє відновлення, а й конкретні механізми, які вже сьогодні дозволяють державі визнавати та фіксувати їхні майнові втрати.

Враховуючи вищевикладене, Коаліція РПП закликає:

1. Кабінет Міністрів України – внести необхідні зміни до підзаконного регулювання та створити процедуру дистанційного підтвердження пошкодження або

знищення житла на ТОТ. Розпочати формування доказової бази щодо втраченого житла на ТОТ уже зараз, не очікуючи деокупації відповідних територій.

2. Верховну Раду України – внести зміни до законодавства, які забезпечать можливість поширення компенсаційного механізму на об'єкти нерухомого майна, розташованих на територіях, тимчасово окупованих Російською Федерацією до 24 лютого 2022 року.