

№ 5-272/22
від 5 квітня 2022 року

**Голові Комітету Верховної
Ради України з питань
економічного розвитку
Д.НАТАЛУСІ**

Шановний Дмитре Андрійовичу!

Асоціація міст України свій висновок на проект Закону України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації» (реєстр.№7198 від 24.03.2022).

Асоціація міст України наголошує, що швидке відновлення нерухомості є запорукою відновлення складу та спроможності територіальних громад. Проте таке відновлення має бути комплексним (весь багатоквартирний будинок, прибудинкові споруди, комунальні мережі та об'єкти надання комунальних послуг, місцеве самоврядування, бізнес, благоустрій тощо). Запропонований законопроект не дає відповіді на більшість з цих питань, а також залишає серйозні прогалини у тих питань, на які він розрахований. Зауваженнями АМУ є наступне.

1. Законопроект має звужене коло осіб та об'єктів нерухомості, пошкодження або знищення яких повинно обліковуватися і за які передбачено компенсацію. Не передбачено порядку обліку та компенсації втрат комунальної та приватної господарської інфраструктури (нежитлової нерухомості).

Законопроект ніяким чином не передбачає вирішення питань відбудови (зокрема і компенсації вартості знищеного майна) комунальної інфраструктури. Але саме ця інфраструктура забезпечує саму можливість проживання на певній території. Також поза увагою залишилися велика кількість суб'єктів господарювання (ФОП, малих та середніх СПД), які також розміщувалися у зруйнованих та пошкоджених багатоповерхових та окремих будинках, забезпечували постачання необхідних товарів, надання послуг, були роботодавцями.

Без відновлення комунальної інфраструктури, бізнесу відновлення сіл, селищ, міст буде неможливим. Очевидно, що ні муніципалітети, ні такий бізнес не зможуть самостійно позиватися до агресора і не зможуть відновитися без компенсації втрат аналогічним законопроектом для фізичних осіб.

АМУ вважає, що держава повинна забезпечити облік всіх об'єктів нерухомого майна приватної, комунальної та державної власності, які пошкоджені або знищені внаслідок війни. Економічно раціонально забезпечити такий облік одночасно, у одній електронній базі. Також законопроект має гарантувати хоча б загальним чином компенсацію зруйнованих або пошкоджених господарських (нежитлових) об'єктів комунальної і приватної власності.

2. *Законопроект не містить переліку повноважень органів місцевого самоврядування з реалізації законопроекту та порядку фінансування такої їх діяльності.*

Законопроект згадує органи місцевого самоврядування як суб'єктів, які забезпечують компенсації, у процесуальних нормах: утворення комісій, укладання договорів, фінансування тощо. Але не містить норм, які б чітко і прямо визначали відповідні повноваження ОМС, порядок їх здійснення. Тобто діяльність ОМС передбачається, але їх права та обов'язки, фінансові гарантії (повноваження) відсутні. Крім того така діяльність ОМС – це делеговані повноваження держави і вони повинні бути окремо компенсовані.

АМУ вважає, що правовий статус ОМС має бути визначений окремими статтями.

3. *Законопроект не передбачає для військових та військово-цивільних адміністрацій населених пунктів (громад) повноважень аналогічних повноваженням ОМС.*

Необхідно враховувати, що відновлення діяльності окремих ОМС потребуватиме додаткового часу. Тому необхідно передбачити відповідні повноваження для ВА та ВЦА.

4. *Законопроект недостатньо врегульовує порядок створення та діяльності комісій ОМС з розгляду питань щодо надання компенсації.*

Законопроект не врегульовує питання правового статусу (чи це посадова особа місцевого самоврядування, питання запобігання корупції), відповідальності і оплати праці членів комісії, наявності працівників, які забезпечують їх діяльність, порядку оскарження рішень комісій у суді або комісією діяльності чи бездіяльності інших органів (незрозуміло хто виступатиме відповідачем або позивачем). Фінансування комісій покладається на ОМС, що ставить їх у нерівні умови з тими ОМС, які не здійснюватимуть таку діяльність. Це делеговані повноваження держави і вони повинні бути окремо компенсовані.

5. *Законопроект не врегульовує механізм компенсації вартості знищеного/пошкодженого майна багатоквартирних будинків: 1) у частині що належить до комунальної, державної власності, нежитлових приміщень приватної власності; 2) у частині де власники з різних причин не подали заяв на компенсацію пошкоджень.*

На першому етапі відновлення відразу постає питання відновлення господарських об'єктів комунальної та приватної власності у пошкоджених багатоквартирних будинках. Очевидною проблемою буде відсутність заяв у від власників значної частини квартир з різних причин (не подали у строк, пропали без вісті, проходять військову службу, лікуються, виїхали за кордон тощо), Оскільки їх відновлення можна здійснити як найшвидше, воно має бути комплексним і одночасним по всьому будинку, тобто всі квартири разом з нежитловою нерухомістю. Без врегулювання таких питань ОМС буде вкрай складно вирішувати такі питання.

АМУ вважає, що компенсація втрат всім власникам повинна бути гарантована законом як для цього так і для інших випадків. Також важливо врегулювати порядок ремонту тих приміщень, власники яких не подали заяв або не можуть забезпечити доступу до приміщень.

6. *Законопроект не передбачає порядку реалізації права на компенсацію для осіб, які перебувають за кордоном, лікуються, проходять військову службу, зникли без вісті, мають похилий вік або є неповнолітніми, а також діяльність яких зупинена (для юридичних осіб – ОСББ, малий бізнес, ОМС у разі утворення ВА).*

АМУ вважає, що законопроектом має бути передбачений механізм продовження строків за наявності об'єктивних обставин, а також визначити

презумпцію згоди на відновлення від власників квартир у багатоквартирних житлових будинках, які не подали заяви у строк.

7. Законопроект передбачає компенсацію лише за житло, спільну сумісну власність і не включає господарські споруди окремих будинковолодінь, та багатоквартирних будинків.

Об'єктами, на які поширюються гарантії відшкодування є лише будинки окремих власників, окремі квартири, спільну сумісну власність. Питання інших складових будинковолодінь (господарські будівлі) та складових багатоквартирних будинків (особисті паркінги, кладові) не врегульовано.

АМУ вважає, що без врегулювання таких питань не можна буде повноцінно відновити відповідні об'єкти та забезпечити повністю реалізацію права власників на компенсацію зруйнованого майна.

8. Незрозумілий порядок забезпечення пріоритетного права на отримання компенсації окремим категоріям громадян у багатоквартирних житлових будинках.

Ремонт багатоквартирного житлового будинку може бути здійснений лише комплексно всього об'єкту. Забезпечення пріоритетів у таких випадках є неможливим.

АМУ вважає, що наявність пріоритетів ускладнить реалізацію законопроекту створить умови для конфліктів.

9. Законопроект належно не визначає джерела фінансування діяльності ОМС.

ОМС має вчиняти низку організаційних, розпорядчих дій, зокрема оцінку ушкоджень та вартості майна. Окремої уваги заслуговує вартість знесення та вивезення решток зруйнованих об'єктів, які не будуть охоплені компенсаціями. Законопроект не визначає джерел фінансування таких витрат.

Законопроект зобов'язує ОМС забезпечити компенсації, але не врегульовує їх відносини з відповідним Фондом. На практиці це буде означати, що ОМС замість органів державної влади будуть нести фінансову відповідальність за невиплату з будь-яких підстав (зокрема і відсутності коштів в Фонді) належним отримувачам компенсації.

Одним із джерел фінансування проект Закону визначає «інші джерела, не заборонені законодавством», що знову ж таки на практиці може означати, що частину фінансового тягаря будуть нести місцеві бюджети.

Асоціація міст України просить доопрацювати законопроект №7198 до другого читання з урахуванням наданих зауважень.

З повагою

Виконавчий директор



Олександр СЛОБОЖАН