

Аналітичний розбір

## **Земля як камінь спотикання під час відновлення**

Доки земельна ділянка під будинком не буде закріплена за співвласниками, доти забудовники будуть намагатися відібрати цю землю у людей. Передусім у тих, чие житло знищене або пошкоджене внаслідок дій агресора

*За час війни в Україні пошкоджено або знищено понад 250 тисяч житлових будинків. Мільйони людей опинилися без даху над головою, але мріють відбудувати своє житло. Проте, аби зробити це, потрібно мати не лише документи, що засвідчують право власності на нього, але й на землю. І якщо підтвердити свої права на земельну ділянку під індивідуальними будинками в більшості випадків не проблематично, то з багатоквартирними – зовсім інша ситуація. Співвласники зруйнованого будинку можуть втратити право власності на землю і можливість його відбудувати. А якщо відмовляться від права власності на знищене житло заради отримання компенсації, відповідно до вимог держави, то ризикують опинитися і без нового житла, і без землі.*

*Ми проаналізували різні ситуації, в яких опиняються українці, будинки яких було знищене або пошкоджене. А також з'ясували, як можна допомогти цим людям, якщо вирішити проблеми із земельними ділянками.*

## **Втрачене житло та сподівання на відновлення**

До початку повномасштабної війни в Україні [було](#) понад 8 мільйонів житлових будинків (багатоквартирних і садибних). Зокрема 15,5 млн квартир площею 880 млн м<sup>2</sup>. За даними аналітиків Київської школи економіки ([KSE](#)), станом на січень 2024 р. понад 250 тисяч житлових будинків були пошкоджені чи зруйновані внаслідок бойових дій і регулярних обстрілів. З них – 222 тисячі приватних, понад 27 тисяч – багатоквартирних і 526 гуртожитків.

Відповідно до звіту Європейського інституту ефективності будівель ([BPIE](#)), з початку повномасштабного вторгнення (станом на лютий 2024 р.) в Україні було пошкоджено близько 1,8 млн квартир у багатоквартирних житлових будинках, 220 315 індивідуальних будинків і понад 67 206 місць у гуртожитках. Понад чверть цих об'єктів було повністю знищено.



ЖК "Ірпінські Липки", фото мешканців

Це зруйноване або пошкоджене житло [належало](#) 2,5 млн людей. Частина з них змушена була виїхати за кордон чи в інший регіон або населений пункт нашої країни. Більшість із них мріє повернутися додому – якщо не до свого старого, то до відбудованого на його місці. Однак для цього треба відновити свої будинки. А дехто погоджується отримати житловий сертифікат, відповідно до якого купує нове житло в будь-якому обраному місці.

"Коли ми говоримо про повністю зруйноване житло, те, що на сьогодні є в реєстрі – це 170 тисяч людей. І це не враховуючи тимчасово окуповані території, де ми ще не можемо порахувати зруйноване житло", – зазначила Ірина Верещук, віцепрем'єр-міністр - міністр із питань реінтеграції тимчасово окупованих територій.

Станом на грудень 2023 р. [BPIE](#) оцінив збитки в житловому секторі у приблизно 56 млрд дол., проте аналітики зауважили, що на заходи з відбудови за принципом "відбудувати краще, ніж було" потрібно понад 80,3 млрд дол. Зрозуміло, що таких коштів немає, відтак швидко побачити відновлене житло або отримати компенсацію грошима – пощастить не всім, а насамперед першим, для яких вистачить наявних коштів.

### **Замість зруйнованого будинку – квартира**

Серед таких, наприклад, колишня мешканка Ірпеня Ярослава Сміян. 2018 року вона купила будинок у селі Волосінь Макарівського району Київської області – для відпочинку зі своїми дітьми.

"Там дуже гарна місцевість, природа, часто прибігають олені, лисиці, зайці. Ми там посадили сад, – згадує жінка. – Коли 24 лютого 2022 року почалось повномасштабне вторгнення, то я спочатку хотіла переїхати із дітьми в той будинок, аби сховатися

там. На щастя, виїхали до Рівного, бо в березні 2022 року мій будинок в селі Волосінь повністю розбомбили росіяни. Дякувати Богу, що ми були в іншому місці. Коли повернулася у Волосінь на початку червня, то замість будинку побачила гору побитої цегли, посеред якої стирчав снаряд”.

Отже, будинку більше немає, але залишилася земля. Добре, що Ярослава Сміян вчасно встигла вивезти із собою всі документи на будинок і землю. Після повернення пішла до Макарівської міської ради, де їй повідомили, що на її земельній ділянці вже побувала комісія.

“Я дуже вдячна міськраді, яка швидко все організувала й зібрала необхідні документи (зробили фотографії, склали акти). Мені залишилося лише написати заяву до поліції, надати фотографії зі свого боку, відмовитися від зруйнованого житла та подати заяву через Дію на житловий сертифікат. Вирішила взяти його й отримати компенсацію, аби придбати нове житло, а не кошти на ремонт, бо ремонтувати не було що”.

Приблизно за два місяці жінка отримала житловий сертифікат і вибрала собі двокімнатну квартиру в Києві, в якій оселилася майже три місяці тому. Тішиться, що компенсації за знищений будинок, який мав 75 м<sup>2</sup>, якраз вистачило на квартиру. Щодо земельної ділянки в селі, то вона залишилася за власницею. Наразі жодних планів щодо неї жінка не має, бо каже, що не дасть із нею ради, оскільки допомогти немає кому, бо виховує дітей сама.

## **Ласий шматок у столиці**

Зовсім інша історія у співвласників столичного ОСББ “Будинок на Жилянській”. Це будинок має історичну цінність, бо зведений наприкінці XIX – на початку XX ст., проте не має охоронного статусу. За часів радянського союзу його націоналізували та поділили на 16 квартир. 17 жовтня 2022 року в нього влучив дрон Shahed.

“Того самого дня до будинку приїхав мер Києва Віталій Кличко, який тут же повідомив журналістів, що будівлю не можна відбудувати, – розповіла Тетяна Махрінська, власниця однієї з квартир будинку. – А за два дні на вайбер-групу мешканців будинку прийшов технічний звіт від КП “Київекспертиза” про результати обстеження та оцінки технічного стану. Звіт датовано 17 жовтня і зазначено час – 18.00. Саме в цю годину рятувальники загасили пожежу. А об 21 годині починалася комендантська година. Отже, з 18 до 21 години неможливо було зробити обстеження будинку, бо він був у диму й завалений власними уламками. У звіті просто є якісь показники, де фігурує різна оцінка його стану – 1, 2, 3 і 4. За деякими показниками стан оцінено власне на “4”, через це загальний стан будинку визнано незадовільним. Проте в документі не зазначено, що його потрібно знести і чому”.



ОСББ “Будинок на Жиллянській”, фото мешканців

За два дні відбулися збори з мешканцями будинку, під час яких заступник мера Вячеслав Непоп підтвердив, що будинок не підлягає відновленню, і що міська влада пропонує мешканцям квартири в іншому будинку – на “Червоному Хуторі” (кінцева станція Сирецько-Печерській лінії метро Києва), на 11 та 22 поверхах. Нові квартири пропонувалися за договором міни. Він передбачає, що кожна зі сторін зобов’язується передати другій у власність один товар в обмін на інший, у даному разі – старі квартири в обмін на нові. Люди почали обурюватися і питати, чому їх хочуть відселити так далеко, якщо вони жили в центрі – на Жиллянській. Також питали, чому саме за договором міни, який не є договором купівлі-продажу, відтак мешканці вважали його неприйнятним для себе документом для отримання квартири.

“Інша проблема, яка стурбувала людей: міняли квадрат площі на квадрат (хоча різниця між квадратом у центрі столиці та в районі на відшибі – суттєва), а якщо на Жиллянській була, скажімо, двокімнатна квартира площею 60 м<sup>2</sup>, то замість неї в будинку на відшибі пропонували 40 м<sup>2</sup>. І ніхто не збирався повертати різницю, або не пропонували трикімнатну квартиру взамін двокімнатній”, – зазначила Тетяна Махрінська.

За порадою юристів, мешканці почали збирати кошти на ще одну експертизу, а також у грудні 2022 р. створили ОСББ, аби можна було укласти договори з різними фондами та будівельними організаціями, підприємствами задля відбудови будинку власними силами. Зробити експертизу будинку погодилися в Державному проєктному інституті “Київпромбуд”. На цю роботу у фахівців пішло приблизно два місяці. Це обійшлося

мешканцям у 120 тисяч грн. У висновку експертів зазначається, що будинок знаходиться в аварійному стані, тому що пошкоджено чотири квартири, але фундамент та інша частина будинку цілі, тому відбудові він підлягає.

Маючи на руках такий документ, співвласники ОСББ попросили зустрітися з ними Кличка і дотичних до теми представників з міського відділу будівництва та архітектури. Ті спочатку погодилися, але за пів години до зустрічі повідомили, що вона скасовується. Однак пізніше мешканці дізналися, що зустріч нібито таки була – коли вони пішли геть. І на ній представники міста вкотре зазначили, що будинок не підлягає відбудові.

Після цього співвласники з'ясували, що будинок не внесений до Реєстру пошкодженого чи зруйнованого майна, отже він не вважається ані зруйнованим, ані пошкодженим. Водночас вони зрозуміли, що оскільки мають фактично три експертизи щодо стану будинку і в жодній із них не сказано, що будинок підлягає зносу, то відповідно його не можуть знести.

“Написати, що будинок пошкоджений, владі не вигідно, бо тоді його доведеться відбудовувати, – робить висновки Тетяна Махрінська. – Відтак наш будинок по суті у підвішеному стані. Проте жодної комісії, яка би, відповідно до процедури, мала прийти і дати нам акт обстеження, в нас не було. І коли ми запитували, чому цього не було зроблено, представники влади відмовчувалися”.

Як розповіла представниця ОСББ, співвласники житла зустрілися з Наталією Козловською, заступницею міністра розвитку громад, територій та інфраструктури. Вона порадила людям брати сертифікати, тому що відбудовувати будинок ніхто не буде.

“Ми не можемо цього зробити з кількох причин. По-перше, бо будинок не знаходиться в Реєстрі зруйнованого житла. По-друге, на сертифікат нам не вигідно подаватися, тому що зараз понизили коефіцієнт по будинку, і тепер сума компенсації зменшилася настільки, що ти нічого не зможеш придбати за ті кошти, що виділяються, в районі, де ми жили”, – пояснила власниця зруйнованої квартири.

Отже, власники всіх 16 квартир у будинку вирішили відбудовувати його власними силами і зараз намагаються знайти якийсь фонд чи будівельну компанію, яка погодиться допомогти в цьому.

“Земельна ділянка, що була під будинком, не належить нам, але вона йде за будинком, тому, сподіваюся, ми зможемо відбудувати такий самий будинок, який ми мали. Адже потрібно відбудувати зруйновані квартири, тобто по суті йдеться про реконструкцію, реставрацію. Цей варіант нам підходить найбільше. Оформити ж земельну ділянку на ОСББ не так легко. Всі листи, які ми надсилали до влади стосовно землі, ігноруються”, – додала Тетяна Махрінська.

## Будинок, якого немає за документами

Просто таки “містична” історія пов’язана із п’ятиповерхівкою за адресою, вулиця Миру, 16, що в Ірпені. Внаслідок обстрілів у березні 2022 році в ньому сталася пожежа. У Реєстрі будинок фігурує як демонтований. А насправді – одна частина будинку (а саме три під’їзди (4-6) повністю вигоріла, проте в іншій живуть люди. І кажуть, що їм навіть надходять якісь платіжки за компослуги.

За висновками комісії, конструкції в будинку аварійні, тому відновлювати немає сенсу – треба зносити. Звіт, де зазначено, що будинок не підлягає відновленню, мешканці отримали в листопаді 2022 р. А після цього власникам квартир видали довідки, що їх будинок демонтований. Водночас місцева влада обіцяла людям відбудувати будинок. Усе це наводить лише на одну думку – земельну ділянку під цим будинком хтось не проти перетворити на гроші. Мешканці зрозуміли, що їх трагедію хочуть використати і поскаржилися в обласну адміністрацію.



Будинок по вул. Миру, 16 в Ірпені, фото мешканців

“Якби в нас було фінансування, то будинок вже давно би відбудовувався, – [виправдовувався](#) Андрій Літвінов, депутат Ірпінської міської ради. – У нас були домовленості та перемовини з міжнародними організаціями, які говорили, що допоможуть, і ми чекали, що вони візьмуть проєкт і зроблять все – і проєкт, і демонтаж, і відбудову. Однак потім отримали відмову, що вони не візьмуть будинок”.

“Коли до нас приїжджали представники Київської обласної військової адміністрації, то повідомили, що вони розробили проєктно-кошторисну документацію для відбудови.

Нам сказали, що відповідно до проекту, пів будинку будуть зносити (це 4, 5 і 6-й під'їзди, які згоріли), і їх будуть відбудовувати наново. Іншу половину – відремонтують і тоді весь будинок «обшиють», – розповіла Ганна Медвідь, мешканка будинку. – А ще мають відновити пошкоджені квартири та покрівлю. Капремонт проведуть за кошти Фонду ліквідації наслідків збройної агресії. Проте, коли це станеться – невідомо. Зараз, кажуть, немає коштів на відбудову, але вже зараз будинок у жахливому стані”.



Проект відновлення будинку, фото КОВА

Зі слів жінки, в половині будинку, яка не була зруйнована, живуть люди. Інша половина – обсыпається й остаточно доруйнується. Власники житла переживають, аби ця знищена половина, якою ніхто не займається вже протягом двох років, не потягнула за собою іншу, вцілілу.

“Якби ми із сусідами не написали одразу листи на президента, КОВА та на всі інші можливі установи та організації, то напевно, будинку вже не було б. Водночас він і надалі фігурує в Реєстрі як демонтований, а не як пошкоджений. І не зрозуміло, що тепер буде з ним і з тими людьми, які там досі живуть. ОСББ в будинку немає, усім керує ЖЕК. Напевно, тому такий результат”, – припускає Ганна Медвідь.

Сьогодні власниця однієї зі знищених квартир будинку живе у так званому фінському містечку, що в санаторії “Ластівка”, однак таке житло не надали всім іншим потребуючим мешканцям. Сім'я Ганни Медвідь орендує будинок. Чимало людей живуть за кордоном, але мріють повернутися. Та чи це станеться? Таке враження, що місцева влада чекає, доки природа та час зроблять те, що не вдалося рф, і люди погодяться вступитися із такої дорогої землі в Ірпені.

“Якщо земля в якомусь маленькому населеному пункті, може, нікого не цікавить, то, наприклад, у Києві чи передмісті, а особливо – в центрі міста, вона – ласий шматочок, – зазначає Дмитро Левицький, юрист у сфері ЖКГ, член правління ОСББ. – Через це

забудовники раді знести будинок на земельній ділянці комунальної власності, аби її знову їм виділили, і вони вже вдруге чи втретє щось збудували на цій землі. Такі випадки змушують людей, які мають фінансову спроможність, самостійно відновлювати свої пошкоджені будинки. Гратися в бюрократичні ігри немає коли”.

### **Якщо твоя земля окупована чи під обстрілами**

Вікторія Скоромець все життя прожила в п'ятиповерховому будинку в Бахмуті, і стала там головою правління ОСББ “Вікторія-2018”. Там свого часу жили її батьки, потім донька. Проте після приходу “руського міра” будинок був повністю знищений, і його неможливо відновити.

“Чи можу я написати заявку про відшкодування за зруйноване житло, якщо власникам житла у Бахмуті не дають компенсацію, оскільки в нас ведуться активні бойові дії, а відтак комісія не зможе підтвердити, чи справді житло зруйноване. Як подати заявку таким самим людям, як я, чиї міста зруйновані, наприклад, бахмутянам, мешканцям Луганщини? Чи повернеться до нас ця земля?”

Жінка неодноразово ставила ці питання представникам державної влади. Відповіді не отримала.

“Будинків немає, але якби нам бодай належала та земля, ми могли би на щось розраховувати. Адже ми хочемо жити. Зараз”, – каже вона.

Окрім згаданої квартири, Вікторія Скоромець має в Бахмуті дві успадковані земельні ділянки під забудову приватних будинків. Одна належала їй вже покійному чоловікові, інша – її батькам. На першій родина почала будувати будинок – зробили фундамент, літню кухню, побутові приміщення (капітальні сараї). Ця ділянка неподалік водоканалу, який окупанти розбомбили серед перших об'єктів. А відтак і знищили те, що встигли зробити власники ділянки.

“Маю на ці ділянки документи під забудову приватних будинків. Але вони залишилися в Бахмуті. Чи дадуть мені якусь компенсацію за них? Я не знаю. І зараз ніхто мені не може дати відповідь на це питання. Юристи кажуть, що наразі відповідей на законодавчому рівні немає. По суті всі бахмутяни залишилися і без житла, і без грошей, за які вони могли б або купити нове житло, або орендувати чуже. До того ж я, а також багато інших внутрішньо переміщених осіб (ВПО) залишилися без виплат”, – констатує жінка.

Коли колишня бахмутянка стала заступницею голови Ради з питань ВПО при Одеській ОДА та координаторкою проекту ОПОРИ “Житло для життя: комплексні рішення для ВПО” на Одещині, то до неї зверталось багато переселенців, які свого часу купили приватні будинки на малій батьківщині, але землю під ними не приватизували. Щодо багатоквартирних будинків, то відведення земельної ділянки під них зробили лише одиниці ОСББ.





Бахмут, фото NYT

“Найболючіше питання із землею – в Донецькій і Луганській областях, де ворог руйнує міста й села вщент, а також на окупованих територіях, де перспективи повернення житла та землі – невідомі, – зазначила Вікторія Скороμεць. – От просто зараз господиня орендованої мною квартири в Одесі виставила її на продаж, відтак я із сім’єю знову шукаємо житло. Це вже буде четверте після виїзду з Бахмута. А якби ми мали своє, то проблеми з орендованим нарешті закінчилися б”.

Також дуже складна ситуація на Харківщині.

“У мене є дуже багато звернень від власників приватних будинків щодо земельних ділянок, – розповіла Юлія Самойлова, координаторка проєкту “Житло для життя: комплексні рішення для внутрішньо переміщених осіб (ВПО)” у Харкові. – Чимало випадків, коли ні будівля в селі не була оформлена належним чином, ні ділянка. Тепер будинок зруйнований, але на нього немає документів. А якщо немає документів на будинок, то про землю і не йдеться. Також були питання по земельних ділянках, які входили до дачних кооперативів – люди не оформили цю землю”.

А, наприклад, у Дворічанській громаді Куп’янського району, де зараз тривають активні бойові дії, зараз вже немає багатьох сіл. Люди, які тікали звідти, не захопили документи. Наразі всі постраждали намагаються оформити право власності, якщо є документи. Як будуть оформляти землю – не знають.

“Ми зверталися до Дворічанської громади, але в них зруйновано БТІ, а документи звідти вчасно не вивезли, тому знайти їх не вдасться”, – каже координаторка.

Крім того, з її слів, є інший нюанс: часто вартість оформлення бабусиноного будиночку в селі є більшою, ніж вартість самого будинку.

“Я сама оформляла у спадщину будинок померлої мами і 13 соток земельної ділянки (права власності на них були належно оформлені, тобто визначені Актом державної власності). Заплатила за це 25 тисяч грн. Через такі кошти не всі люди вступають у спадщину, хіба би були якісь судові справи”, – додає вона.

## **Що робити із земельними ділянками**

Проблеми із земельними ділянками, які потребують вирішення заради відновлення житла, можна поділити на дві групи: ті, що стосуються приватних садиб, і ті, що стосуються багатоквартирних будинків.

Власники садибних будинків стикаються переважно з двома основними проблемами: або земельна ділянка не була приватизована, а лише перебувала у користуванні, або ж на неї були втрачені документи. Чи можна в цьому разі повернути землю?

“Якщо ми говоримо про землю, то в нас є Земельний кадастр, і більшість присадибних ділянок, на яких розташовані садиби, є в ньому. Відтак ці дані можна відновити, – заспокоює Дмитро Левицький. – А от документи на будинок можуть бути втрачені. Наприклад, люди не вносили відомостей до Реєстру речових прав, якщо будинок не купувався і не продавався після 2013 року. Інший варіант – паперовий архів був у місцевому БТІ, і якщо його не вивезли чи він згорів під час війни, то документи важко відновити. З іншого боку, це не означає, що довести право власності і подати заявку на одержання компенсації за зруйноване майно – неможливо. Навіть у цьому випадку можна визнати право власності у судовому порядку, посилаючись на інші документи, що збереглися, а також на покази свідків”.

Ситуація із земельними ділянками багатоквартирних будинків зовсім інша. За законодавством, такі ділянки мали би бути спільною власністю співвласників багатоквартирного будинку. Але в більшості випадків таких ділянок просто немає, бо вони не сформовані, відтак – не відображені в Кадастрі. Чому? Причин чимало. Наприклад, небажання місцевої влади втрачати контроль за земельною ділянкою. Крім того, заангажованість забудовників, які мають свої плани на землю. Адже, якщо із цим будинком щось станеться, то земля залишиться в комунальній власності.

Крім того, аби податися на компенсацію у вигляді живих грошей чи сертифікату, від власника квартири вимагають припинити право власності на неї. І якщо людина робить це, то вже не має прав на квартиру ні фізично, ні на папері. Права власності на земельну ділянку під багатоквартирним будинком – також. Чи дадуть такій особі компенсаційний сертифікат – невідомо. Навіть якщо так, то на практиці не факт, що він реально буде забезпечений коштами. А відтак є ризик, що угода про купівлю нею іншого житла (якщо вона знайшла його) зірветься. Відтак припинивши своє право власності на квартиру, є дуже високі ризики залишитися взагалі ні з чим.



ЖК "Ірпінські Липки", фото мешканців

Є інший, незрозумілий для власників квартир момент: що робити, якщо в будинку частина людей відмовиться від своїх квартир, аби отримати компенсацію чи сертифікат, а частина – ні?

Як відомо, в багатоквартирному будинку всі рішення приймаються більшістю співвласників. І саме в такий спосіб вони приймають рішення відбудовуватися чи ні на земельній ділянці. Однак зробити це зараз буває складно, тому що бракує власників. Хтось виїхав, загинув, тому потрібен час, щоб знайти спадкоємців, щоб вони своєю чергою зареєстрували своє право власності.

“Для того, аби було легше приймати рішення під час воєнного стану, прийнято невеличкі зміни до прикінцевих положень закону про ОСББ і закону про ЖКП, – пояснює юрист. – Ці зміни дають правлінням ОСББ та управителям багатоквартирних будинків надзвичайні повноваження щодо ремонту на час воєнного стану, але з дуже багатьма обмеженнями. Проте, як приймати критично важливі рішення – наразі відповіді немає. Повинні бути інші підходи, аби, скажімо, прийняти рішення про те, що робити зі зруйнованим будинком. Це можна було б робити не загальною більшістю голосів, а більшістю тих співвласників, які вціліли. Однак яке рішення вони можуть прийняти, якщо земельна ділянка досі не належить їм? А якби вона була належно закріплена за ними, то співвласники мали б ще один варіант – продати її і поділити гроші між собою, щоб придбати чи збудувати житло десь інде”.

Із наведених вище прикладів бачимо, що якщо багатоквартирний будинок зруйновано не повністю, то люди намагаються швидко створити ОСББ, якщо його не було. По-перше, заради об'єднання зусиль, тому що часто мешканці не живуть у суттєво пошкодженому будинку, а орендують інше житло. По-друге, вони створюють ОСББ для того, аби швидко відновити, відремонтувати будинок. Адже через власну юридичну особу легше залучити кошти і розв'язувати нагальні проблеми.

Однак відновити будинок без вирішення питання із земельною ділянкою – дуже складно. Доки вона не буде закріплена за співвласниками, доти забудовники не припинять свої спроби заради того, аби цей будинок визнати аварійним, знести і відібрати цю землю у людей.

Уявімо собі найгірший варіант можливих подій, який вже спіткав деяких українців: багатоквартирний будинок знищено, а документи на квартиру у власника не збереглися.

“Якщо бюро технічної інвентаризації (БТІ) згоріло і в Реєстр речових прав не було внесено інформацію щодо власника квартири, то довести, що квартира належить певній особі – дуже проблематично, – міркує Дмитро Левицький. – Земельна ділянка під будинком є чієюсь власністю – приватного забудовника, який колись цей будинок збудував, чи територіальної громади. Або ж ще один варіант – земельна ділянка взагалі не сформована. Тобто, людина мала квартиру, а тепер не має ні квартири, ні землі. Натомість за таких самих обставин у власника садиби в більшості випадків є хоча б земельна ділянка, і десь там у Кадастрі бодай залишилися дані, що ця земельна ділянка йому належить. Тоді людина може це довести і мати наміри відбудувати свій знищений будинок”.

Інший варіант подій – багатоквартирний будинок знищений, але всі власники житла мають у Реєстрі речових прав зареєстровані свої квартири, або в цих людей збереглися документи (вони вчасно забрали їх з квартири). Співвласники житла хотіли

б відбудувати будинок на тому самому місці. Таке бажання здебільшого мають люди, які жили у відносно невеликих будинках, розташованих в історичних районах міста. В цьому випадку може виникати дилема із визначенням стану будинку: знищений чи пошкоджений.

“Саме через це власники квартир сперечаються із комісією, яка дає відповідний висновок, тому що не завжди будинок знищений в нуль, – розповідає юрист. – Часом йдеться лише про конструктивні пошкодження, які або дозволяють подальшу експлуатацію, або ні. І в таких випадках межа такого визначення буває доволі тонкою. Однак навіть якщо будинок повністю знищений, але співвласники будинку (власники квартир) мають документи і хочуть відбудувати новий на тому самому місці, то це неможливо зробити, якщо вони не є власниками земельної ділянки. А відповідно до законодавства, земельна ділянка багатоквартирного будинку належить до спільної власності співвласників багатоквартирного будинку лише тоді, коли права на неї зареєстровані”.

### **Як стати власниками земельної ділянки**

Сьогодні закон передбачає, що земельні ділянки багатоквартирних будинків мають бути спільною власністю власників квартир і нежитлових приміщень у будинку. Але порядку передачі ділянок у спільну власність досі немає. Тому терміново необхідні зміни до законодавства, які прямо закріплять земельну ділянку як спільну власність співвласників багатоквартирного будинку.

Для того, щоб власники квартир почувалися захищеними від різних випадків і могли, наприклад, відновити знищений будинок на тому ж місці, де вони жили, передусім необхідно визначити межі земельної ділянки.

“Для того, щоб вона стала об'єктом, її треба спочатку сформувати, – пояснює Дмитро Левицький. – Найкраще це зробити двома етапами. Перший – просто через закон визнати, що ділянка під “плямою забудови” є спільною власністю співвласників (автоматично, як підвал чи горище). Завдяки цьому “пляма забудови” не дасть відібрати у людей (співвласників) земельну ділянку. На цьому місці вже не вдасться нічого збудувати без дозволу співвласників. Це екстрений запобіжник. Аби отримати його, потрібно буквально змінити кілька слів у Цивільному кодексі, а в ідеалі ще доповнити відповідно Земельний кодекс”.



Харків, фото ДСНС

До слова, цей підхід був реалізований в інших країнах. Наприклад, у Словаччині прийняли рішення, відповідно до якого співвласникам належить земельна ділянка в межах метра від зовнішньої стіни будинку і вздовж по його периметру. Цей варіант обговорювався в Україні, але оскільки в нас за нормативами вимощення сягає 1,20 м, то саме такий відступ від зовнішньої стіни можна застосувати.

“Найкраще прийняти власне найпростіший варіант, – переконана Тетяна Бойко, координаторка житлово-комунальних та енергетичних програм “Громадянської мережі «ОПОРА»”. – Завдяки цьому основна частина земельної ділянки, на якій стоїть будинок, буде належати співвласникам, і тоді вони завжди зможуть довести (навіть якщо будинок знищено – по залишках фундаменту), що це їх ділянка. Відтак жоден забудовник без згоди співвласників туди вже не прийде будувати щось нове на місці їхнього будинку”.

“Другий етап роботи – це внормування питання власності щодо решти земельної ділянки, – каже Дмитро Левицький. – Її треба сформулювати. І тут виникає питання меж із сусідніми будівлями, сусідніми землевласниками, землекористувачами, тому це непросто. Крім того, в цій частині з’являється великий простір для саботажу з боку органів місцевого самоврядування”.

Відтак фахівець пропонує на цьому етапі дати можливість співвласникам у встановлений законодавством строк (термін, до якого органи місцевого самоврядування повинні розмежувати ділянки, хоча насправді вони це мали вже давно зробити відповідно до Закону про житлово-комунальні послуги, але більшість органів місцевого самоврядування ці зобов’язання саботувала), умовно до 1 січня 2025 р., звернутися до інженера-землепорядника, аби він встановив межі земельної ділянки. І після цього можна в судовому порядку визнати право власності на неї за співвласниками.

“Можна застосувати інший варіант – зареєструвати земельну ділянку, а вже орган місцевого самоврядування нехай оскаржує, якщо не згоден із цим”, – додає юрист.

Отже, на другому етапі слід законодавчо дати співвласникам можливість самостійно ініціювати визначення меж земельної ділянки, а також зареєструвати її за співвласниками.

### **Земельна ділянка – не тільки для ОСББ**

Наведення ладу із правами власності на земельну ділянку не є складним завданням, переконані експерти. Для цього треба лише провести незначні зміни до законодавства. Водночас це не означає, що проблема вирішиться автоматично, сама собою. Адже не всі власники житла почнуть діяти задля оформлення земельної ділянки під будинком. На жаль, є дуже багато пасивних власників. Однак прийняті зміни принаймні дадуть можливість зробити це активним співвласникам.

Створювати заради цієї мети ОСББ в багатоквартирному будинку немає потреби.

“Ще з 2015 р. закон каже, що земельна ділянка має бути закріплена безпосередньо за співвласниками, тому вже зараз її не можна передати ні ОСББ, ні управителю – нікому, окрім співвласників, – каже Дмитро Левицький. – Адже сьогодні ОСББ як юридична особа є, а завтра – його ліквідували. Юридична особа – це не власники, і це не єдина форма управління, тому форма не має значення. Отже, має бути спільна власність безпосередньо співвласників, незалежно від форми управління”.

Проте для передачі земельних ділянок бракує механізму.

“Ще 2015 р. були прийняті зміни до законодавства, відповідно до яких Кабмін мав розробити порядок передачі земельної ділянки в постійне користування чи у власність співвласникам багатоквартирного будинку. Проте незабаром вже буде 10 років з того часу, а нічого не змінилося, – констатує Роман Гученко, віце-президент Всеукраїнської Ради голів ОСББ, голова правління Асоціації ОСББ “Сумщина”. – Деякі громади передають ділянки у постійне користування ОСББ як юридичній особі, проте це не зовсім правильно. Однак оскільки мешканцям хочеться, наприклад, облаштувати свою територію біля будинку, то це робиться”.

Втім війна змушує повернутися до проблеми, яка зависла з 2015 року.

“Якби питання землі було внормоване, то навіть якщо будинок зруйнований, то земля все одно залишалася б за співвласником, і це вирішило б чимало проблем для всіх співвласників будинків, – каже Оксана Горова, голова правління ГО “Ресурсний центр – епіцентр змін” (Павлоград). – Люди могли б продати, поділити гроші й купити квартири.

Або могли б скластися грошима і відновлювати будинок. Отже, це буде рішення власників. А зараз – за законом, наче так, але в реальності – ні”.

Вона розповіла, що в Павлограді зараз живе багато внутрішньо переміщених осіб (ВПО), передусім із Сіверськодонецька та Бахмута. Вони почали виїжджати зі своїх міст з 2014 року. Ці люди цікавляться, що буде після звільнення територій, де вони жили, зокрема де гарантії, що їм повернеться земля.

“Земля під будинком за законом начебто належить співвласникам (ОСББ і в Сіверодонецьку, і в Бахмуті дуже багато, і співвласники не ліквідують їх, тобто вони діючі), але що буде далі? Навряд чи хтось питатиме співвласників, чий будинок стояв на конкретній земельній ділянці, що робити”, – додає Оксана Горова.



Суми, фото ДСНС

Оформлення земельних ділянок співвласниками будинків вирішить дуже багато суперечливих питань і конфліктів. До того ж на багатьох рівнях.

“Передусім, це не дозволить забудовникам будувати будь-що на місці будинків людей, – пояснює Тетяна Бойко. – Це також зменшить зацікавлення забудовників у корупційних схемах, які дозволяють визнавати придатні будинки такими, що мають бути знесені. Забудовник знатиме, що навіть у разі знесення цього будинку, який насправді ще може стояти (а знесення може відбутися дуже швидко, доки люди в шоковому стані), все одно ця земельна ділянка залишається власністю людей. Відтак забудовник нічого на ній не зробить, бо орган місцевого самоврядування не передасть цю землю йому. Відтак, це просто знизить тиск на людей, які і без того постраждали”.

Крім того, як бачимо з прикладів, зараз дуже багато людей не чекають на компенсації, бо знають, що коштів для всіх не вистачить. Необхідного обсягу просто немає в країні. Тому є люди, які готові боротися за свої будинки і відбудовувати їх самостійно.



Зазвичай роблять це ефективніше в плані використання коштів та якості робіт. Водночас вони самі шукають ті кошти, залучаючи знайомих, друзів, міжнародні організації. Все, що їм треба – дати можливість відбудуватися за допомогою державної підтримки (або бодай без перешкод з боку держави) в тому районі, в якому вони жили і хочуть жити надалі. Однак для цього співвласникам житла потрібна земля.

### **Необхідні законодавчі зміни**

Для закріплення права власності на земельну ділянку багатоквартирного будинку за його співвласниками, експерти “ОПОРИ” у своєму звіті “Проблемні питання і виклики відбудови (ремонт) знищеного та пошкодженого житла” пропонують внести наступні зміни до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, законів України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, “Про Державний земельний кадастр”.

- Одномоментно визначити земельну ділянку в межах “плями забудови” спільною власністю співвласників багатоквартирного будинку без необхідності з їхнього боку вчиняти будь-які додаткові дії (як це вже визначено щодо решти спільного майна багатоквартирного будинку);
- Для формування земельної ділянки багатоквартирного будинку в межах понад “пляму забудови”:

1) конкретизувати обов’язок (покладений п. 8 Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 3 грудня 2020 року № 1060-ІХ) органів державної влади та місцевого самоврядування в установленій законом термін забезпечити формування земельних ділянок для багатоквартирних будинків, що розміщені на землях державної та комунальної власності;

2) зобов’язати власника приватної земельної ділянки, на якій розташовано два і більше багатоквартирних будинків, в установленій законом термін забезпечити формування земельних ділянок для кожного з багатоквартирних будинків, що розміщені на такій ділянці;

3) передбачити право співвласників багатоквартирного будинку, за їхнім бажанням та рішенням, самостійно виготовити відповідну землепорядну документацію для формування земельної ділянки;

- Передбачити обов’язкову передачу сформованої земельної ділянки державної або комунальної власності співвласникам багатоквартирного будинку.
- Заохочувати та спонукати (в тому числі податковими методами) приватних власників земельних ділянок до передачі їх співвласникам багатоквартирного будинку.
- Для новобудов передбачити автоматичний перехід прав на земельну ділянку до співвласників багатоквартирного будинку з моменту прийняття в експлуатацію останнього.

- Передбачити знеособлену державну реєстрацію права власності на земельну ділянку безпосередньо за співвласниками багатоквартирного будинку через ідентифікатор (реєстраційний номер) будинку.
- Наділити співвласників багатоквартирного будинку правом самостійно ініціювати передачу земельних ділянок у спільну власність в разі, якщо держава, територіальні громади, інші власники таких ділянок не виконуватимуть своїх обов'язків з передачі.

Проведений нами аналіз показує, що нерегульованість питання із земельними ділянками не дозволяє швидко відновлювати пошкоджене та зруйноване житло. Крім того, створює умови для корупційних схем, в результаті чого люди ризикують залишитися і без житла, і без компенсації за втрачене. Оскільки коштів для компенсаційних сертифікатів за зруйноване житло є мало, необхідно надати людям можливість самостійно відновлювати свої будинки, використовуючи право власності на земельну ділянку.

**Світлана ОЛІЙНИК**