АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ

СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ ВИКОРИСТАННЯ ІНСТРУМЕНТІВ ВИЯВЛЕННЯ ПРОБЛЕМНОЇ ВЛАСНОСТІ. МЕТОДИКА ВИЯВЛЕННЯ ПРОБЛЕМНОЇ ВЛАСНОСТІ

Жовтень 2026

Цей Аналітичний звіт підготовлений КМО ВГО «Громадянська мережа «ОПОРА» у рамках проєкту «Єднання для громади», що реалізується ІСАР Єднання за фінансової підтримки Європейського Союзу. Зміст цього документа є виключною відповідальністю КМО ВГО «Громадянська мережа «ОПОРА» і не обов'язково відображає позицію ІСАР Єднання та Європейського Союзу.

Звіт *«Стан і перспективи використання інструментів виявлення проблемної власності. Методика виявлення проблемної власності»* підготовано протягом вересня – жовтня 2026 року в рамках проєкту «Житлова реформа в громадах: від проблемної власності до соціального житла».

Проєкт «Житлова реформа в громадах: від проблемної власності до соціального житла» створено та реалізується Громадською організацією «Київський міський осередок Всеукраїнської громадської організації «Громадянська мережа «ОПОРА» у рамках проєкту «Єднання для громади», що реалізується ICAP Єднання за фінансової підтримки Європейського Союзу. Зміст цього аналітичного звіту є виключною відповідальністю КМО ВГО «Громадянська мережа «ОПОРА» і не обов'язково відображає позицію ICAP Єднання та Європейського Союзу.

Анотація:

Цей звіт присвячено аналізу стану та перспектив використання органами місцевого самоврядування інструментів виявлення проблемної власності – відумерлої спадщини, безхазяйного майна та покинутого (вакантного) житла. Основою звіту є результати опитування, проведеного Громадянською мережею ОПОРА в липні – вересні 2026 року в межах проєкту «Житлова реформа в громадах: від проблемної власності до соціального житла».

Опитування та цей Звіт обмежуються житловою нерухомістю.

У цьому Звіті проаналізовано, якими інструментами громади нині виявляють проблемну власність, наскільки ці інструменти ефективні, з якими юридичними, технічними та ресурсними обмеженнями стикаються громади і наскільки вони готові до роботи з новими інструментами. Звіт обґрунтовує висновок, що головною перешкодою є не брак інструментів чи повноважень, а відсутність виявлення як окремої, організаційно закріпленої функції в роботі органів місцевого самоврядування. Значну частину виявлених проблем можна розв'язати в межах чинних повноважень громад.

Звіт містить рекомендації для органів місцевого самоврядування з виявлення проблемної власності. Додатком до Звіту є методичні рекомендації щодо виявлення проблемної власності в територіальній громаді.

ЗМІСТ

ВЖИТІ СКОРОЧЕННЯ 6
РЕЗЮМЕ 7
ВСТУП 9
РОЗДІЛ 1. ПОНЯТТЯ «ПРОБЛЕМНОЇ ВЛАСНОСТІ» ТА ЇЇ ВИЯВЛЕННЯ 10
1.1. Категорії проблемної власності 10
1.2. Виявлення і правова процедура 11
1.3. Логіка виявлення 11
РОЗДІЛ 2. ОПИТУВАЛЬНИК: ПРИЗНАЧЕННЯ, ЛОГІКА, ПРИПУЩЕННЯ, ОБМЕЖЕННЯ 14
2.1. Мета опитувальника і відповідність завданню 14
2.2. Логіка та структура опитувальника 14
2.3. Закладені припущення 15
2.4. Збір даних 16
2.5. Обмеження даних і спосіб їх урахування 16
2.6. Методика обробки даних 17
РОЗДІЛ 3. ПРОФІЛЬ ГРОМАД І ПІДРОЗДІЛІВ 19
3.1. Громади-учасниці 19
3.2. Респонденти 19
3.3. Наявність практики і визнання компетенції 19
3.4. Причини відсутності практики 21
3.5. Самооцінка і фактична практика 21
РОЗДІЛ 4. РЕЗУЛЬТАТИ ЗА КАТЕГОРІЯМИ ПРОБЛЕМНОЇ ВЛАСНОСТІ 23
4.1. Відумерла спадщина 23
4.1.1. Джерела виявлення та їх ефективність 23
4.1.2. Відомі, але не застосовувані інструменти 24
4.1.3. Інструменти перевірки 25
4.1.4. Практичні труднощі 25
4.1.5. Юридичні, технічні та ресурсні обмеження 25
4.1.6. Досягнуті етапи та кількісні результати 27
4.2. Безхазяйне майно 28
4.2.1. Джерела виявлення та їх ефективність 28
4.2.2. Інструменти перевірки 29
4.2.3. Практичні труднощі 29
4.2.4. Юридичні, технічні та ресурсні обмеження 30
4.2.5. Досягнуті етапи та кількісні результати 31
4.3. Покинуте (вакантне) житло 32
4.3.1. Джерела виявлення: садибні будинки і квартири 32
4.3.2. Перевірка статусу 33
4.3.3. Обмеження і заходи щодо власників 34
4.3.4. Результати 35
РОЗДІЛ 5. ВИЯВЛЕНІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА ЗАКОНОМІРНОСТІ 36
5.1. Організаця 36
5.1.1. Практика є, але не усвідомлюється як напрям роботи 36
5.1.2. Знання про практику розпорошене всередині ОМС 36
5.1.3. У функції немає «власника» 36
5.1.4. Проблемна власність відірвана від житлової політики 37
5.2. Інструменти 37
5.2.1. Виявлення переважно пасивне 37

5.2.2. Найрезультативніші канали – найменш поширені 37
5.2.3. ОМС уже має сигнали, але не завжди спрямовує їх до виконавця 38
5.3. Обмеження 38
5.3.1. Застаріла документація є істотним обмеженням 38
5.3.2. Виявленню проблемної власності заважають насамперед інформаційні та організаційні обмеження 39
5.3.3. Війна додала нові ускладнення 39
5.3.4. Головний дефіцит – час, а не гроші 39
5.4. Результативність 39
5.4.1. Масштаб практики скромний і сконцентрований 39
5.4.2. У кожної категорії проблемної власності – своє «вузьке місце» 40
5.4.3. Відсутні єдині критерії вимірювання результату 40
5.5. Підсумок розділу 40
РОЗДІЛ 6. СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ ВИКОРИСТАННЯ ІНСТРУМЕНТІВ ВИЯВЛЕННЯ ПРОБЛЕМНОЇ ВЛАСНОСТІ 42
6.1. Інструменти виявлення 42
6.2. Готовність громад працювати з інструментами виявлення проблемної власності 43
РОЗДІЛ 7. ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ 45
7.1. Висновки 45
7.2. Рекомендації для органів місцевого самоврядування 46
7.3. Пропозиції щодо нормативного врегулювання 47
ДОДАТОК А. МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ЩОДО ВИЯВЛЕННЯ ПРОБЛЕМНОЇ ВЛАСНОСТІ В ТЕРИТОРІАЛЬНІЙ ГРОМАДІ 48
1. Ключові поняття 49
2. Принципи системного виявлення проблемної власності 50
3. Загальна організація роботи в громаді 51
3.1. Координація 51
3.2. Джерела інформації 52
3.3. Закріплення порядку роботи 53
4. Основні джерела сигналів 54
4.1. Вибір джерел залежно від житлового фонду громади 54
4.2. Відомості структурних підрозділів виконавчих органів місцевої ради 55
4.3. Повідомлення старост 56
4.4. Відомості ОСББ та управителів багатоквартирних будинків 56
4.5. Відомості виконавців комунальних послуг 57
4.6. Звернення мешканців та органів самоорганізації населення 57
4.7. Системна перевірка місць ймовірного зосередження проблемної власності 58
4.8. Зіставлення сигналів з різних джерел 58
5. Перевірка сигналів і визначення категорії проблемної власності 58
5.1. Зіставлення відомостей як метод перевірки 58
5.2. Послідовність визначення категорії 59
5.3. Хто є власником об'єкта 60
5.4. Чи живий власник 60
5.5. Чи прийнято спадщину 61
5.6. Чи виявляє власник інтерес до свого майна 61
5.7. Огляд об'єкта 63
5.8. Висновок за результатами перевірки 63
6. Облік виявлених об'єктів 63
6.1. Облік з моменту надходження першого сигналу 63

6.2. Завершення виявлення проблемної власності і подальша робота з нею 65
7. Розвиток системи виявлення проблемної власності 66
ДОДАТОК Б. ТЕКСТ ОПИТУВАЛЬНИКА 68
ДОДАТОК В. ЗВЕДЕНІ ТАБЛИЦІ ВІДПОВІДЕЙ 81
ДОДАТОК Г. ВІДКРИТІ ВІДПОВІДІ 96
ДОДАТОК Д. ПЕРЕЛІК ГРОМАД – УЧАСНИЦЬ ОПИТУВАННЯ 98

ВЖИТІ СКОРОЧЕННЯ

БТІ	бюро технічної інвентраизації
ГІС	геоінформаційна система
ДБН	державні будівельні норми
ДРАЦС	Державний реєстр актів цивільного стану громадян
ДРРП	Державний реєстр речових прав на нерухоме майно
ЄДЕССБ	Єдина державна електронна система у сфері будівництва
ЄДРСР	Єдиний державний реєстр судових рішень
ЄС	Європейський Союз
ЖКП	житлово-комунальна послуга / житлово-комунальні послуги
КМУ	Кабінет Міністрів України
ОВА	обласна військова адміністрація
ОДА	обласна державна адміністрація
ОМС	орган(и) місцевого самоврядування
ОСББ	об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

РЕЗЮМЕ

У липні – вересні 2026 р. Громадянська мережа ОПОРА в межах проєкту «Житлова реформа в громадах: від проблемної власності до соціального житла» провела опитування органів місцевого самоврядування щодо інструментів виявлення проблемної власності (відумерлої спадщини, безхазяйного майна та покинутого (вакантного) житла). Отримано 40 анкет від представників 29 територіальних громад із 17 областей, переважно малих і середніх міських громад. Цей Звіт аналізує стан і перспективи використання інструментів виявлення. Методичні рекомендації для громад, підготовлені на основі його результатів, викладено в додатку А.

Опитування та цей Звіт обмежуються житловою нерухомістю.

Ключовим висновком за результатами проведеного аналізу є той, що інструменти виявлення проблемної власності органам місцевого самоврядування загалом відомі, і для відумерлої спадщини та безхазяйного майна вони застосовуються на практиці. Проте виявлення проблемної власності як окрема функція в більшості опитаних територіальних громад не існує (робота ведеться, але ні за ким не закріплена, сигнали не спрямовуються до виконавця, а результати не обліковуються). Значна частина проблем має організаційний та інформаційний характер і може бути розв'язана в межах чинних повноважень органів місцевого самоврядування.

Основні результати та підсумки аналізу такі:

- Масштаб практики скромний і сконцентрований. Медіанна громада за три роки зареєструвала у комунальну власність 4 об'єкти відумерлої спадщини і 2 об'єкти безхазяйного майна. Найбільших результатів досягають громади, які беруть у роботу найширший перелік об'єктів.
- Часом практика є, але не усвідомлюється як напрям роботи. Шестеро з дев'яти респондентів, які заявили про відсутність практики роботи з проблемною власністю, далі описали завершені процедури такої роботи. До реєстрації права комунальної власності на відумерлу спадщину хоча б в одному випадку дійшли 23 з 29 громад, на безхазяйне майно – 18.
- Покинуте житло – найменш освоєна категорія. Роботу з ним зазначили лише 9 громад, по одному підрозділу в кожній. Результати поодинокі, хоча там, де громада встановлює контакт із власником, вони можливі.
- Виявлення є переважно реактивним, а не проактивним. Основні джерела – інформація від старост і звернення мешканців. Близько двох третин респондентів, які працюють з відумерлою спадщиною, не використовують жодного джерела на основі аналізу масивів даних.
- Джерела інформації, які зазначаються як найбільш результативні, водночас використовуються недостатньо. Так, дані про тривалу заборгованість назвали ефективнішими 89% тих, хто їх застосовує, але застосовує їх лише 1/3 громад.
- Бар'єри у виявленні проблемної власності носять здебільшого не юридичний і не мотиваційний характер, а організаційний та ресурсний (бракує даних, обміну інформацією, відповідальних виконавців, часу, знань). Жоден респондент не назвав причиною відсутності практики те, що питання не вважається пріоритетним.

Громадам рекомендується:

- закріпити функцію виявлення проблемної власності за постійним координатором;

- збирати сигнали щодо всіх категорій проблемної власності в одному місці;
- вести єдиний облік з першого сигналу;
- спрямувати до координатора сигнали, що вже виникають у діяльності ОМС;
- налагодити канали на основі масивів даних для багатоквартирного житла;
- вибудувати перевірку як послідовність кроків.

Водночас, є низка питань, які слід вирішити на загальнодержавному рівні:

- врегулювати внесення до ДРРП відомостей про права, набуті до 2013 року;
- спростити отримання органами місцевого самоврядування відомостей ДРАЦС і Спадкового реєстру;
- створити правову основу для отримання знеособлених даних від виконавців житлово-комунальних послуг;
- закріпити поняття покинутого житла для цілей його виявлення та обліку.

ВСТУП

У кожній територіальній громаді є житло, яке фактично «випало з обігу»: відумерла спадщина, безхазяйне майно, покинуте/вакантне житло. Таке майно може створювати ризики для безпеки й благоустрою, неефективно навантажує інфраструктуру і водночас є потенційним ресурсом для задоволення житлових потреб мешканців громади. Війна посилила це явище: масове переміщення населення, затримки державної реєстрації смерті, знищення/втрата документів ускладнюють встановлення статусу майна. Першим кроком у будь-якій роботі з проблемною власністю є її виявлення: громада має дізнатися про об'єкт і встановити, з якою ситуацією має справу.

Проєкт «Житлова реформа в громадах: від проблемної власності до соціального житла» (далі – Проєкт), який реалізує Громадянська мережа ОПОРА, розглядає проблемну власність як потенційний ресурс житлової політики громад. У його межах було розроблено опитувальник для органів місцевого самоврядування щодо інструментів виявлення проблемної власності і проведено відповідне опитування.

Мета цього Звіту – проаналізувати результати опитування, стан і перспективи використання інструментів виявлення проблемної власності в територіальних громадах. Звіт відповідає на три питання:

1. Які інструменти виявлення проблемної власності використовуються зараз і які можуть використовуватися в перспективі?
2. Які інструменти довели ефективність або неспроможність і наскільки громади готові працювати з тими чи іншими інструментами?
3. Які юридичні, технічні та інші ресурсні обмеження стримують застосування інструментів?

На основі результатів аналізу підготовлено методичні рекомендації для органів місцевого самоврядування щодо виявлення проблемної власності в територіальній громаді. Вони є додатком А до цього Звіту.

Цей Звіт обмежено житловою нерухомістю, а в частині роботи з проблемною власністю – лише етапу її виявлення. Юридичні процедури (визнання спадщини відумерлою, взяття безхазяйного майна на облік і передача його у комунальну власність), подальше використання майна, набутого громадою, до предмета цього Звіту не входять.

Основне джерело висновків цього Звіту – відповіді 40 представників органів місцевого самоврядування з 29 громад, отримані за допомогою онлайн-опитувальника. Для інтерпретації результатів використано також аналіз чинного законодавства і аналітичну рамку виявлення проблемної власності, обґрунтовану в науковій літературі. Опитувальник не був інструментом оцінки роботи громад. Тому кількісні показники і розбіжності між відповідями наводяться без назв громад. Назви зазначено лише при описі позитивних практик, корисних для інших громад.

РОЗДІЛ 1. ПОНЯТТЯ «ПРОБЛЕМНОЇ ВЛАСНОСТІ» ТА ЇЇ ВИЯВЛЕННЯ

1.1. Категорії проблемної власності

«Проблемна власність» не є юридичним терміном за законодавством України, тож тут ми використовуємо його як умовне узагальнювальне поняття, що охоплює нерухоме майно, правовий зв'язок якого з власником порушений настільки, що майно фактично випадає з обігу: не використовується за призначенням, не утримується, і ніхто не діє щодо нього як відповідальний власник.

Для цілей опитування і цього звіту до проблемної власності віднесено три категорії.

Відумерла спадщина – спадщина, щодо якої відсутні спадкоємці за заповітом і за законом, або всі вони усунені від права на спадкування, не прийняли спадщину чи відмовилися від її прийняття. Таку спадщину за заявою органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини визнає відумерлою суд. Заява подається після спливу одного року з часу відкриття спадщини (ст. 1277 Цивільного кодексу України). Цивільний кодекс визначає ініціатора і порядок звернення до суду, але не визначає, яким чином орган місцевого самоврядування має дізнаватися про такі випадки. Виявлення, таким чином, повністю залежить від організації роботи в самій громаді.

Безхазяйне майно – річ, яка не має власника або власник якої невідомий (ст. 335 ЦК України). Безхазяйні нерухомі речі беруться на облік органом, що здійснює державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вони розміщені. Про взяття на облік робиться оголошення у друкованих засобах масової інформації. Після спливу одного року з дня взяття на облік уповноважений орган може звернутися до суду із заявою про передачу речі у комунальну власність. Як і у випадку відумерлої спадщини, закон описує процедуру, що починається із заяви ОМС, але не те, як ОМС дізнається про об'єкт.

Покинуте (вакантне) житло – категорія, якої чинне законодавство України не знає. В опитувальнику використано робоче визначення: це житло з відомим власником, яке водночас не використовується для проживання власником чи членами його сім'ї, не передається в оренду і фактично не утримується (зокрема, є заборгованість з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно). Визначення передбачає поєднання всіх згаданих ознак; жодна з ознак окремо не робить житло покинутим.

Тобто, тимчасово незаселене, але утримуване житло – це звичайне вакантне житло. Житло, яким власник користується, хоча й утримує неналежно, – це питання благоустрою чи відносин співвласників.

Правовою основою для оцінки поведінки власника є загальний обов'язок утримувати належне йому майно (ст. 322 ЦК України). Однак спеціальної процедури, яка пов'язувала б з покинутістю житла певні правові наслідки, в законодавстві України немає.

Ключовим критерієм розмежування трьох категорій є стан і статус власника (табл. 1.1).

Таблиця 1.1. Розмежування категорій проблемної власності

Категорія	Стан власника	Правове регулювання	Початок процедури
Відумерла спадщина	Власник помер, спадщина ніким не прийнята (спадкоємців немає, їх усунено, вони відмовилися)	ст. 1277 ЦК України	Заява ОМС до суду після спливу року з часу відкриття спадщини

Категорія	Стан власника	Правове регулювання	Початок процедури
Безхазяйне майно	Власник відсутній або невідомий	ст. 335 ЦК України	Заява ОМС до органу державної реєстрації про взяття на облік; після спливу року – заява до суду
Покинуте (вакантне) житло	Власник відомий, живий і не відмовився від права власності	Спеціального регулювання немає; загальний обов'язок утримання (ст. 322 ЦК України)	Спеціальної процедури немає

Межі між категоріями не є статичними. Той самий об'єкт у різний час може належати до різних категорій. Покинуте житло після смерті власника, спадщину якого ніхто не прийняв, стає потенційно відумерлою спадщиною. Майно, власника якого не вдається встановити за документами, може виявитися безхазяйним. Саме тому на момент первинного сигналу категорію об'єкта часто неможливо визначити. Саме тому і є потреба об’єднати зазначені категорії в поняття «проблемної власності». Це важливо для логіки її виявлення.

Опитування й звіт зосереджені насамперед на житлі. Для безхазяйного майна в опитувальнику не розмежовано житлові й нежитлові об'єкти, тому відповіді в цьому блоці охоплюють обидва види. Це враховано під час інтерпретації результатів. Незавершені будівництвом об'єкти до предмета опитування свідомо не включено.

1.2. Виявлення і правова процедура

У роботі громади з проблемною власністю варто розрізняти два типи дій.

Виявлення – встановлення того, що конкретний об'єкт має ознаки проблемної власності, і попереднє визначення його категорії. Виявлення відбувається до будь-яких дій з юридичними наслідками для власника чи майна. Воно складається зі збору інформації, перевірки за реєстрами й документами, огляду об'єкта і фіксації результатів.

Правова процедура – дії, що мають юридичні наслідки: звернення до суду із заявою про визнання спадщини відумерлою, заява про взяття безхазяйної речі на облік, звернення до суду про передачу її у комунальну власність, державна реєстрація права комунальної власності.

Цей Звіт присвячено *виявленню* проблемної власності. Правові процедури, вирішення питань щодо майна, набутого громадою, і заходи щодо власників покинутого житла до предмета звіту не входять. Водночас опитувальник містить питання про досягнуті етапи процедур і про кількість об'єктів на кожному етапі. Ці дані використано як *індикатор результату виявлення*. Вони показують, скільки виявлених об'єктів дійшли до правової процедури і на якому кроці виникає вузьке місце. Так само питання про заходи щодо власників покинутого житла використано як контекст, що пояснює, чому виявлення в цій категорії розвинене найслабше.

1.3. Логіка виявлення

Для складання опитувальника та аналізу результатів опитування використано модель виявлення, яка включає три послідовні етапи й одну наскрізну функцію.

1. Сигнал – інформація про те, що об'єкт може бути проблемною власністю: повідомлення старости, звернення мешканця, управителя чи ОСББ, дані про

тривалу заборгованість за житлово-комунальні послуги, результат інвентаризації тощо. Сигнал ще не означає, що об'єкт справді проблемний. Він лише запускає перевірку.

2. Перевірка – встановлення фактів, необхідних для висновку: хто є власником за даними реєстрів і документів, чи живий він, чи відкрито спадкову справу, чи хтось проживає в житлі, у якому стані об'єкт.
3. Класифікація – висновок про те, до якої категорії належить об'єкт (або що він не є проблемною власністю), а отже, який правовий режим до нього застосовний.

Облік – наскрізна функція: фіксація кожного об'єкта і його статусу від першого сигналу до класифікації і початку правової процедури.

Оскільки на кроці сигналу категорія зазвичай невідома, логічною є організація виявлення *з одним входом для всіх категорій*. Сигнали надходять в одне місце, а розгалуження за категоріями відбувається лише на кроці класифікації.

Джерела сигналів і перевірки умовно поділяються на два типи (табл. 1.2).

Таблиця 1.2. Типи джерел інформації для виявлення

	Індивідуальні повідомлення, огляд	**Масиви даних**
Приклади	Старости, звернення мешканців і ОСН, ОСББ та управителі, соціальні працівники, обстеження території	Дані про заборгованість за ЖКП і податок на нерухоме майно, реєстр територіальної громади, державні реєстри, інвентаризація
Сильні сторони	Не потребують інформаційної інфраструктури; дають «локальне знання», якого немає в жодному реєстрі	Можуть охопити весь житловий фонд одночасно; не залежать від уважності конкретної людини; фіксують невидимі ззовні ознаки
Обмеження	Залежать від людського чинника; трудомісткі; охоплюють лише те, що хтось помітив	Потребують доступу до даних і правових підстав для їх обробки; якість даних може бути низькою

Ефективність джерел залежить від типу об'єкта. Покинутий садибний будинок зазвичай має зовнішні ознаки занедбаності, і його можна виявити візуально. Покинута квартира в багатоквартирному будинку таких ознак здебільшого не має. Будинок, прибудинкову територію і місця загального користування утримують інші співвласники. Тому для квартир провідну роль відіграють дані про оплату послуг та інформація ОСББ і управителів.

Класифікацію виявленої проблемної власності зручно вибудовувати як послідовність питань, кожне з яких відсікає одну з категорій:

1. Хто є власником об'єкта за даними реєстрів та/або правовстановлюючих документів? Якщо власника не встановлено, об'єкт потенційно є безхазяйним майном.
2. Чи живий власник?
3. Якщо власник помер – чи прийнято спадщину? Якщо спадкоємців немає або спадщину ніхто не прийняв, об'єкт потенційно є відумерлою спадщиною.
4. Якщо власник живий і відомий – чи виявляє він ознаки інтересу до майна: проживає, утримує, сплачує внески, передав у користування? Якщо ні, об'єкт потенційно є покинутим житлом.

Відповіді на перші три питання дають реєстри й документи, хоча нерідко для цього потрібна робота з архівами. Останнє питання вимагає зіставлення кількох джерел і найчастіше – огляду об'єкта. Цю ж логіку покладено в основу методичних рекомендацій.

Описана вище модель є рамкою для прочитання результатів опитування. Вона дозволяє побачити:

- на які джерела спирається практика громад;
- на якому кроці виникають вузькі місця;
- які інструменти недовикористані з огляду на тип об'єкта.

РОЗДІЛ 2. ОПИТУВАЛЬНИК: ПРИЗНАЧЕННЯ, ЛОГІКА, ПРИПУЩЕННЯ, ОБМЕЖЕННЯ

2.1. Мета опитувальника і відповідність завданню

Опитувальник «Виявлення проблемної власності в територіальній громаді» мав на меті з'ясувати:

- якими інструментами громади наразі виявляють проблемну власність;
- наскільки ці інструменти ефективні;
- з якими юридичними, технічними та ресурсними обмеженнями громади стикаються.

Респондентів було окремо поінформовано, що опитувальник не є інструментом перевірки чи оцінки роботи посадових осіб або підрозділів.

Структура питань безпосередньо відповідає згаданим трьом пунктам (табл. 2.1).

Таблиця 2.1. Відповідність питань опитувальника пунктам технічного завдання

Мета	Питання опитувальника
З’ясувати інструменти виявлення, які використовуються зараз і можуть використовуватися в перспективі	Джерела виявлення: 2.2, 3.2, 4.2, 4.3. Відомі, але не застосовувані інструменти та причини їх незастосування: 2.3–2.4, 3.3–3.4, 4.4–4.5. Інструменти перевірки статусу: 2.8, 3.8, 4.9
З’ясувати інструменти, які довели ефективність або неспроможність; готовність чи неготовність громад працювати з ними	Оцінка ефективності (висока / часткова / низька): 2.5–2.7, 3.5–3.7, 4.6–4.8. Досягнуті етапи й кількісні результати: 2.13–2.16, 3.13–3.17, 4.15–4.19. Наявність практики, причини її відсутності, намір розпочати: 1.4–1.6. Визнання компетенції: 2.1, 3.1, 4.1
З’ясувати, які обмеження застосування інструментів (юридичні, технічні, інші ресурсні)	Практичні труднощі: 2.9, 3.9, 4.10. Юридичні: 2.10, 3.10, 4.12. Технічні та цифрові: 2.11, 3.11, 4.13. Ресурсні: 2.12, 3.12, 4.14

2.2. Логіка та структура опитувальника

Опитувальник складається з п'яти блоків:

- Блок 1. Загальні питання. Громада, область, посада й підрозділ респондента. Наявність у підрозділу практики роботи хоча б з однією категорією проблемної власності. Для тих, хто такої практики не має, – причини її відсутності й наявність наміру розпочати роботу.
- Блоки 2–4. Змістовні, по одному на кожну категорію: відумерла спадщина, безхазяйне майно, покинуте (вакантне) житло. Кожен блок відкривається питанням про те, чи належить робота з відповідною категорією до компетенції підрозділу респондента.
- Блок 5. Завершальний. Відкрите поле для коментарів і пропозицій та, за бажанням, контактні дані для поглибленого інтерв'ю.

Усі три змістовні блоки побудовано за однаковою структурою, що відтворює логіку виявлення від сигналу до результату:

1. Джерела виявлення, які застосовуються зараз.
2. Відомі, але не застосовувані інструменти і причини їх незастосування.
3. Оцінка ефективності інструментів.
4. Інструменти перевірки правового статусу і збору доказів.
5. Практичні труднощі на етапі перевірки.
6. Обмеження трьох видів: юридичні, технічні та цифрові, ресурсні.
7. Досягнуті етапи процедури (хоча б в одному випадку).
8. Кількісні показники за останні три роки: скільки об'єктів перевірено, щодо скількох розпочато процедуру, скільки завершено реєстрацією права комунальної власності.

Однакова структура дає змогу порівнювати категорії між собою за кожним елементом. Блок 4 (покинуте житло) має дві особливості:

- окремі питання про джерела виявлення для садибних будинків і для квартир у багатоквартирних будинках, бо канали виявлення для цих об'єктів істотно різняться;
- замість етапів судової процедури, якої для цієї категорії немає, – питання про заходи щодо власника і досягнуті результати.

Опитувальник передбачає трирівневу систему негативних відповідей:

- на рівні блоку – «не належить до компетенції мого підрозділу», після чого респондент може перейти до наступного блоку;
- на рівні питання – «не володію інформацією для відповіді»;
- на рівні переліку – «жоден із перелічених інструментів не застосовується», «труднощів не виникає», «обмежень не виявлено».

Ця система дозволяє розрізнити три принципово різні ситуації: «це не наша функція», «це наша функція, але я цього не знаю» і «ми цього не робимо / з цим не стикаємося».

Опитувальник заповнювався самостійно онлайн у Google Forms.

2.3. Закладені припущення

Конструкція опитувальника заснована на кількох припущеннях, які визначають, як слід інтерпретувати отримані відповіді.

1. Одиницею опитування є підрозділ, а не громада. Усі питання сформульовано щодо «вашого підрозділу». У громаді робота з різними категоріями проблемної власності може бути розподілена між кількома підрозділами, і не обов'язково, що кожен володіє повною картиною. Тому з однієї громади могли відповідати кілька респондентів, а для висновків на рівні громади відповіді потребують агрегації.

2. Компетенція щодо різних категорій проблемної власності може належати різним підрозділам. Тому кожен змістовний блок відкривається окремим питанням про компетенцію, а не одним загальним питанням на початку.

3. «Не знаю» – повноцінна відповідь. Респондентам прямо повідомлено, що точна фіксація відсутності інформації так само цінна, як змістовна відповідь. Частка таких відповідей сама є результатом: вона показує, де знання про практику в ОМС відсутнє або розпорошене.

4. Незавершені будівництвом об'єкти свідомо не включено (ми виходили з того, що

для них проблема саме виявлення практично не постає: недобудований об'єкт зазвичай фізично помітний і відомий громаді).

5. Ефективність інструментів оцінюється експертною самооцінкою практиків. Опитувальник не вимірює ефективність об'єктивно. Він фіксує судження тих, хто цими інструментами користується.

6. Кількісні дані є приблизною оцінкою. Питання про кількість об'єктів прямо сформульовано як «приблизна оцінка» за останні три роки. Ми припускали, що обліку, з якого їх можна було б узяти, у більшості громад немає.

7. Покинуте житло визначено робочим визначенням, наведеним у вступі до опитувальника. Відповіді щодо цієї категорії відображають, як респонденти застосували це визначення до своєї практики.

2.4. Збір даних

Опитування проводилося з 21 липня по 21 вересня 2026 р. Опитувальник поширювала КМО ВГО «Громадянська мережа ОПОРА» самостійно та за сприяння Асоціації малих міст. Окремо його було представлено під час онлайн-зустрічі з членами Асоціації малих міст 17 серпня 2026 р.

Отримано 40 заповнених анкет від респондентів з 29 територіальних громад 17 областей. 26 громад – міські, 2 – селищні, 1 – сільська.

- 22 громади представлені одним респондентом;
- 4 громади – двома;
- 2 громади – трьома;
- 1 громада – чотирма.

Відповіді надходили нерівномірно. Перша хвиля – з 21 липня до середини серпня. Пік припав на 17–18 серпня, тобто на день онлайн-зустрічі з Асоціацією малих міст і наступний день. Друга, менша хвиля – у першій половині вересня.

2.5. Обмеження даних і спосіб їх урахування

1. Вибірка не є репрезентативною. Респонденти «відібрали себе самі», погодившись пройти опитування, і серед громад переважають міські. Імовірно, відповідали ті ОМС, які мають практику роботи з проблемною власністю або зацікавлені в темі. Результати описують практику цієї групи громад і не можуть механічно переноситися на всі громади України. З огляду на це, відсотки у звіті мають описовий характер.

2. Мала кількість спостережень у блоці 4. Компетенцію щодо покинутого житла визнали лише 9 респондентів. Результати цього блоку подано переважно в абсолютних значеннях і інтерпретовано якісно.

3. Розгалуження не було примусовим. В онлайн-формі перехід до наступного блоку після відповіді «не належить до компетенції» був лише рекомендацією. Частина респондентів, які не визнали компетенцію, все ж відповідала на питання блоку. Для аналізу ці відповіді відокремлено від основної бази.

4. Кілька респондентів з однієї громади іноді дають розбіжні відповіді. Наприклад, один підрозділ повідомляє про відсутність практики, а інший – про завершені процедури. Розбіжності самі є змістовним результатом. Для висновків на рівні громади застосовано правила агрегації, описані в п. 2.6.

5. Питання про досягнуті етапи частина респондентів зрозуміла як одиночний вибір. Хоча вони передбачали множинний вибір, частина респондентів позначала лише найдальший досягнутий етап. Через це проміжні етапи, насамперед подання заяви до суду, недооцінені. Трапляються також випадки, коли позначено проміжний етап, а в кількісних питаннях зазначено завершені реєстрації. Тому досягнення етапу реєстрації визначено за двома ознаками (див. п. 2.6).

6. Часові рамки різних питань не збігаються. Питання про етапи процедури стосуються практики «хоча б в одному випадку», без часового обмеження. Кількісні питання стосуються останніх трьох років. Тому позначені етапи за нульових кількісних показників не обов'язково є суперечністю: відповідна практика могла мати місце раніше.

7. Кількісні показники різних громад непорівнянні за змістом. Одні громади, відповідаючи на питання «скільки об'єктів перевірялося», вочевидь рахують усі отримані сигнали, інші – лише ті об'єкти, щодо яких розпочато правову процедуру. Тому кількісні дані використано насамперед для виявлення закономірностей (як-от співвідношень між етапами), а не для зіставлення громад між собою.

8. Оцінка ефективності респондентами суб'єктивна і може стосуватися незастосовуваних інструментів. Частина респондентів оцінювала ефективність і тих інструментів, які, за їхніми ж відповідями, не застосовує. Тому основний показник ефективності розраховано лише серед тих, хто інструмент застосовує (див. п. 2.6).

9. Безхазяйне майно не розмежоване на житлове й нежитлове. Принаймні один респондент прямо зазначив, що його підрозділ працює з нежитловою нерухомістю. Показники блоку 3 тому характеризують роботу з безхазяйним нерухомим майном загалом і можуть перебільшувати її значення саме для житлової сфери.

10. Відкриті поля заповнено нечасто. Відкриті відповіді нечисленні, проте змістовні. Їх використано як якісний матеріал: приклади практик, які не передбачені переліками варіантів.

2.6. Методика обробки даних

Відповіді на питання з множинним вибором зіставлено з повним текстом варіантів опитувальника. Відповіді, що не збіглися з жодним варіантом, віднесено до категорії «інше» і проаналізовано вручну. Посади й підрозділи респондентів (питання 1.3) умовно об’єднано в шість груп:

- майнові (комунальна власність, майно, оренда й приватизація);
- юридичні;
- житлово-комунального господарства, будівництва та благоустрою;
- житлові (облік і розподіл житла);
- соціальні;
- інші та невизначені.

Показники блоків 2–4 розраховано серед респондентів, які визнали компетенцію свого підрозділу щодо відповідної категорії. Частки обчислено від тих, хто з цієї бази відповів на конкретне питання. Відповіді респондентів поза базою наводяться окремо і лише як ілюстрація.

Основний показник – частка респондентів, які назвали інструмент найбільш ефективним, серед тих, хто зазначив, що цей інструмент застосовує. Такий показник

відображає, наскільки інструмент «спрацьовує» там, де ним користуються, незалежно від його поширеності.

Громада вважається такою, що має практику певного виду або досягла певного етапу, якщо про це повідомив хоча б один її респондент. Підстава – висновок про розподіленість знання всередині ОМС: необізнаність одного підрозділу не спростовує практику, про яку повідомив інший.

Громада вважається такою, що дійшла до державної реєстрації права комунальної власності, якщо хоча б один її респондент позначив цей етап або зазначив ненульову кількість зареєстрованих об'єктів.

Відповіді на питання про кількість об'єктів за останні три роки (2.14–2.16, 3.14–3.17, 4.16–4.19) утворюють послідовність етапів: від перевірених об'єктів до об'єктів, право комунальної власності на які зареєстровано. Якщо респонденти з однієї громади наводять різні кількісні дані, для громади використано відповідь з найповнішими даними про найпросунутішу практику. Випадки розбіжностей зафіксовано окремо. Сумарні показники і співвідношення між етапами розраховано лише для громад, які навели дані щодо всіх етапів. Приблизні оцінки взято за наведеним значенням («близько 200» – 200), оцінки «більше ніж» узято за нижньою межею («більше 100» – 100).

Опитувальник не був інструментом оцінки громад. Тому кількісні показники, розбіжності між відповідями та інші дані, що можуть сприйматися як оцінка, наводяться без назв громад. Назви громад зазначено лише при описі позитивних практик і змістовних прикладів, які можуть бути корисними для інших.

РОЗДІЛ 3. ПРОФІЛЬ ГРОМАД І ПІДРОЗДІЛІВ

3.1. Громади-учасниці

В опитуванні взяли участь представники 29 територіальних громад із 17 областей. Найбільше громад з Дніпропетровської та Полтавської областей (по 4) і Київської області (3). Волинську, Житомирську, Одеську й Кіровоградську області представляють по дві громади. Решту десять областей – по одній. Перелік громад-учасниць наведено в додатку Д.

Серед учасників опитування переважають міські громади (26), селищних громад – дві, сільська – одна. Лише три громади мають адміністративним центром обласний центр. Решта – громади з центрами в містах районного значення та малих містах. Тому висновки цього Звіту насамперед відображають практику малих і середніх міських громад, практика сільських громад і великих міст представлена обмежено.

3.2. Респонденти

Отримано 40 анкет. Більшість громад (22) представлена одним респондентом. Чотири громади представлені двома респондентами, дві – трьома, одна – чотирма. Сама кількість респондентів з однієї громади є показовою. Вона свідчить, що в частині громад ОМС вважали за потрібне залучити кілька підрозділів, бо жоден з них окремо не охоплює всю тематику.

За рівнем посад 13 респондентів – керівники або заступники керівників підрозділів, 20 – головні та провідні спеціалісти. Ще 7 зазначили лише назву підрозділу.

За типом підрозділу респонденти розподілилися так (табл. 3.1).

Таблиця 3.1. Респонденти за видом підрозділу

Вид підрозділу	Кількість	Частка
Майнові (комунальна власність, майно, оренда й приватизація, земельні та майнові відносини)	16	40%
Юридичні	9	23%
Житлово-комунального господарства, будівництва, благоустрою	5	13%
Житлові (облік і розподіл житла)	3	8%
Соціальні (соціальний захист, служба у справах дітей)	3	8%
Інші та невизначені (реєстрація місця проживання, бухгалтерський облік, центр розвитку ОСББ, не вказано)	4	10%
Разом	**40**	**100%**

«Майнові» та «юридичні» підрозділи разом становлять майже дві третини респондентів. Підрозділи, що займаються житловою політикою (облік і розподіл житла), представлені лише трьома респондентами. Це важливо з огляду на мету Проєкту, який розглядає проблемну власність як потенційний ресурс житлової політики.

3.3. Наявність практики і визнання компетенції

На загальне питання про наявність у підрозділу практики роботи хоча б з однією категорією проблемної власності (питання 1.4):

- 25 респондентів відповіли ствердно;

- 9 – що практики немає;
- 5 – що тема не належить до компетенції їхнього підрозділу;
- один респондент на це питання не відповів.

Питання про компетенцію на початку кожного змістовного блоку дають детальнішу картину (табл. 3.2).

Таблиця 3.2. Визнання компетенції щодо категорій проблемної власності

Категорія	Респондентів, що визнали компетенцію (з 40)	Громад, де компетенцію визнав хоча б один респондент (з 29)
Відумерла спадщина	28	23
Безхазяйне майно	29	24
Покинуте (вакантне) житло	9	9

Відумерла спадщина й безхазяйне майно є для більшості громад-учасниць визнаною сферою роботи. Покинуте житло визнає своєю компетенцією лише третина громад, і в кожній із них – лише один підрозділ.

Широта компетенції окремих підрозділів різна:

- 9 респондентів визнали компетенцію щодо всіх трьох категорій;
- 16 – щодо двох (переважно відумерлої спадщини й безхазяйного майна);
- 7 – щодо однієї;
- 8 – щодо жодної.

Розподіл компетенції за типами підрозділів наведено в табл. 3.3.

Таблиця 3.3. Визнання компетенції за видом підрозділу (кількість респондентів)

Вид підрозділу	Респондентів	Відумерла спадщина	Безхазяйне майно	Покинуте житло
Майнові	16	12	15	2
Юридичні	9	9	7	2
ЖКГ, будівництво, благоустрій	5	3	3	3
Житлові	3	2	1	1
Соціальні	3	0	1	0
Інші та невизначені	4	2	2	1
Разом	**40**	**28**	**29**	**9**

З таблиці видно три закономірності.

По-перше, категорії проблемної власності з урегульованою процедурою мають «природних» виконавців. Відумерлою спадщиною займаються передусім юридичні підрозділи: усі 9 юридичних підрозділів визнали цю компетенцію. Це логічно, бо процедура є судовою. Безхазяйним майном займаються передусім майнові підрозділи: 15 з 16 визнали цю компетенцію. Тут процедура передбачає взяття майна на облік і подальше управління ним.

По-друге, у покинутого житла такого виконавця немає. Дев'ять респондентів, які визнали компетенцію щодо цієї категорії, розподілені між п'ятьма типами підрозділів. Найбільша частка – серед підрозділів ЖКГ (3 з 5). Відсутність урегульованої правової процедури супроводжується відсутністю організаційного «власника» функції.

По-третє, соціальні підрозділи не вважають роботу з відумерлою спадщиною своєю компетенцією. Водночас соціальні працівники як джерело сигналів про відумерлу спадщину фігурують у відповідях інших підрозділів (див. п. 4.1). Отже, соціальна служба – постачальник інформації, а не учасник роботи.

3.4. Причини відсутності практики

Респондентів, які повідомили про відсутність практики або про те, що тема не належить до їхньої компетенції, запитували про причини (питання 1.5). Найчастіше називали дві:

- відсутність визначеного відповідального підрозділу в структурі ОМС – 4 відповіді;
- відсутність розуміння правової процедури – 4 відповіді.

Рідше називали відсутність відповідного доручення чи рішення ради або виконавчого комітету (2) і нестачу кадрових ресурсів (1).

Варіант «питання не вважалося пріоритетним» не обрав **жоден** респондент. Перешкоди, які називають самі ОМС, мають організаційний («хто відповідає») і знаннєвий («як це робиться») характер, а не мотиваційний. Саме на ці перешкоди й може відповісти методична підтримка.

Серед відкритих відповідей на це питання двоє респондентів з однієї громади зазначили, що процес щодо безхазяйного майна вже розпочато. Отже, відповідь «практики немає» в цьому разі означала «практика лише починається». Ще один респондент послався на компетенцію іншого підрозділу.

Про намір розпочати роботу найближчим часом (питання 1.6) серед 9 респондентів, які повідомили про відсутність практики:

- 5 відповіли «так»;
- 3 – «не визначено»;
- один не відповів.

3.5. Самооцінка і фактична практика

Зіставлення відповіді на загальне питання про наявність практики (1.4) з відповідями в змістовних блоках виявляє показову розбіжність. Шестеро з дев'яти респондентів, які повідомили, що практики немає, у змістовних блоках описали пройдені етапи правових процедур – від подання заяви про взяття майна на облік до рішення суду та державної реєстрації права комунальної власності. Ще один респондент, який відніс тему до компетенції інших підрозділів, повідомив про завершені реєстрації. Інший респондент, який дав таку саму відповідь на питання 1.4, далі визнав компетенцію свого підрозділу щодо безхазяйного майна.

Отже, загальне питання про «практику роботи з проблемною власністю» частина респондентів зрозуміла вужче, ніж воно було сформульоване. Імовірно, вони зрозуміли його як систематичну роботу з цим явищем, а не як окремі справи щодо конкретних об'єктів. Робота з відумерлою спадщиною та безхазяйним майном, що фактично ведеться,

не сприймається ними як окремий напрям діяльності. Значення цього спостереження розглянуто в розділі 5.

РОЗДІЛ 4. РЕЗУЛЬТАТИ ЗА КАТЕГОРІЯМИ ПРОБЛЕМНОЇ ВЛАСНОСТІ

Результати щодо кожної категорії викладено за однаковою схемою, що відповідає структурі змістовних блоків опитувальника:

1. джерела виявлення та їх ефективність;
2. відомі, але не застосовувані інструменти;
3. інструменти перевірки;
4. практичні труднощі;
5. юридичні, технічні й ресурсні обмеження;
6. досягнуті етапи та кількісні результати.

Якщо не зазначено інше, показники розраховано серед респондентів, які визнали компетенцію свого підрозділу щодо відповідної категорії. Частки обчислено від тих із них, хто відповів на конкретне питання (див. п. 2.6).

4.1. Відумерла спадщина

Компетенцію щодо відумерлої спадщини визнали 28 респондентів з 23 громад. На змістовні питання блоку відповіли 27 з них.

4.1.1. Джерела виявлення та їх ефективність

Громади виявляють випадки відумерлої спадщини, поєднуючи кілька каналів. Медіанний респондент назвав три канали, кожен третій – чотири і більше. Лише двоє обмежуються одним каналом. Поширеність каналів і оцінку їх ефективності наведено в табл. 4.1.

Таблиця 4.1. Джерела виявлення відумерлої спадщини: поширеність і ефективність

Джерело	Застосовують (з 27)	Назвали найбільш ефективним серед тих, хто застосовує	Частково ефективним	Низькоефективним
Звернення мешканців, ОСН	21 (78%)	12 з 21 (57%)	8	3
Повідомлення старост	20 (74%)	12 з 20 (60%)	3	0
Звернення ОСББ, управителів	14 (52%)	11 з 14 (79%)	4	1
Інформація соціальних працівників	9 (33%)	3 з 9 (33%)	1	0
Аналітичний моніторинг заборгованості за ЖКП чи податок на нерухоме майно	9 (33%)	8 з 9 (89%)	3	1
Звернення кредиторів померлої особи	6 (22%)	1 з 6 (17%)	3	1

За співвідношенням поширеності та ефективності джерела поділяються на три групи:

1. Масові канали середньої результативності – старости і звернення мешканців. Їх застосовують три чверті респондентів, і саме на них спирається практика виявлення. Найефективнішими їх вважає дещо більше половини тих, хто ними користується. Звернення

мешканців частіше за інші канали отримують оцінку «частково ефективні» (8) і «низькоефективні» (3). Це канал, який дає сигнали, але потребує ретельної перевірки.

2. Точні, але недовикористані канали – ОСББ та управителі, а також аналіз заборгованості.

Інформацію від ОСББ та управителів застосовує половина респондентів, і 79% з них вважають цей канал найефективнішим.

Аналіз заборгованості застосовує лише третина респондентів, але 8 з 9 вважають його найефективнішим. Це найвищий показник серед усіх інструментів.

Обидва канали ґрунтуються на тому самому факті: після смерті власника платежі за житло припиняються, і заборгованість накопичується. Цей сигнал фіксується незалежно від того, чи повідомив про ситуацію хтось із мешканців. Лише 9 з 27 респондентів (третина) використовують хоча б один канал з масивів даних. Решта 17 спираються виключно на сигнали від посадових осіб, організацій і мешканців.

3. Слабкі канали – соціальні працівники і кредитори.

Інформацію соціальних працівників, які в межах патронажу знають про одиноких осіб, використовує третина респондентів. Лише третина з них вважає цей канал найефективнішим. Водночас жоден соціальний підрозділ не визнав компетенції щодо відумерлої спадщини (див. п. 3.3). Імовірно, інформація від соціальних працівників надходить епізодично, а не через налагоджений канал.

Звернення кредиторів найчастіше серед усіх джерел називають низькоефективними (4 відповіді). Це логічно, адже кредитор звертається тоді, коли має власний інтерес.

Окремої уваги заслуговує джерело, якого не було в переліку варіантів. Верхньодніпровська громада зазначила як інструмент виявлення, причому найефективніший, «**поховання безрідних осіб за кошти місцевого бюджету»**. Організовуючи таке поховання, ОМС уже знає про смерть особи, у якої немає відомих родичів. Цей приклад показує ширшу можливість: частина сигналів виникає всередині самого ОМС, і їх достатньо передати підрозділу, що відповідає за виявлення проблемної власності.

4.1.2. Відомі, але не застосовувані інструменти

Питання про відомі, але не застосовувані інструменти (2.3–2.4) майже не отримало відповідей. Єдина змістовна відповідь у базі виявилася описом інструменту, який громада фактично застосовує. Луцька громада отримує інформацію про потенційно відумерлу спадщину з **судових рішень про відмову у визначенні додаткового строку для подання заяви про прийняття спадщини**. Такі рішення прямо вказують на спадщину, яку ніхто вчасно не прийняв, і тому є готовим сигналом. Механізм застосування цього інструменту потребує уточнення. В оприлюднених у Єдиному державному реєстрі судових рішень текстах відомості про фізичних осіб знеособлено, тож пошук конкретних спадкодавців чи об'єктів безпосередньо в реєстрі ускладнений. Найбільш імовірно, що громада отримує такі рішення як учасник відповідних справ.

Відсутність інших відповідей можна пояснити по-різному Можливо, громади справді не бачать альтернатив наявним інструментам. Можливо також, що відкрите питання без підказок виявилося для респондентів складним. Тому даних про потенційні, але не

застосовувані інструменти опитування майже не дало. Їх визначено аналітично в розділі 6.

4.1.3. Інструменти перевірки

Набір інструментів перевірки статусу майна і збору доказів у громад значною мірою стандартний (табл. 4.2).

Таблиця 4.2. Інструменти перевірки у справах щодо відумерлої спадщини (з 27)

Інструмент	Застосовують
Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно	24 (89%)
Запити до БТІ щодо прав, зареєстрованих до 1 січня 2013 р.	23 (85%)
Запити до нотаріусів чи органів юстиції щодо спадкових справ і заповітів	20 (74%)
Запити до органів ДРАЦС щодо факту смерті й родинних зв'язків	18 (67%)
Комісійне обстеження об'єкта	16 (59%)
Інформація з Єдиного державного реєстру судових рішень	11 (41%)

Перевірка за ДРРП і архівами БТІ, тобто відповідь на питання «хто є власником», є майже універсальною. Перевірку за ДРАЦС і спадковими справами, тобто відповідь на питання «чи живий власник і чи прийнято спадщину», застосовують дві третини – три чверті респондентів. Найменш поширений інструмент – ЄДРСР (41%). Він корисний для перевірки наявності судових спорів щодо майна чи спадщини, хоча знеособлення персональних даних в оприлюднених рішеннях обмежує можливості пошуку.

4.1.4. Практичні труднощі

Про відсутність труднощів у взаємодії з реєстрами й державними органами та посадовими особами повідомили 7 з 26 респондентів (27%). Решта називали:

- тривалі строки розгляду запитів – 9 (35%);
- відмови нотаріусів надавати інформацію зі Спадкового реєстру до відкриття судового провадження – 8 (31%);
- відсутність даних, архівування або знищення матеріалів БТІ – 8 (31%);
- труднощі з організацією комісійного виїзду для обстеження об’єкта – 2.

На проблеми в комунікації з виконавцями комунальних послуг не вказав ніхто. Утім, це радше відображає те, що такої комунікації в більшості громад немає (див. п. 4.1.1).

Дві громади незалежно одна від одної описали у відкритих відповідях **проблему ідентифікації особи в ДРАЦС**. У старих правовстановлюючих документах, зокрема свідоцтвах про право власності на житло, немає дати народження та реєстраційного номера облікової картки платника податків. Пошук у ДРАЦС за самим лише прізвищем, ім'ям та по батькові неможливий. Тому встановити факт смерті власника, зазначеного в такому документі, не вдається. Ця проблема не була передбачена варіантами відповіді. Вона стосується класифікаційного питання «чи живий власник» (п. 1.3) і може блокувати перевірку на одному з перших кроків.

4.1.5. Юридичні, технічні та ресурсні обмеження

Юридичні, технічні та ресурсні обмеження зведено в табл. 4.3.

Таблиця 4.3. Обмеження в роботі з відумерлою спадщиною

Обмеження	Респондентів	Частка від тих, хто відповів на питання
Юридичні (24 респонденти)		
Вимога судової практики надавати вичерпні докази відсутності спадкоємців, включно з розшуком за межами громади	10	42%
Мінімальний річний строк до подання заяви, ускладнений невизначеністю дати відкриття спадщини через затримку державної реєстрації смерті в умовах війни	7	29%
Критичних юридичних обмежень не виявлено	10	42%
Технічні та цифрові (26 респондентів)		
Паперовий (неоцифрований) формат архівів місцевих БТІ	11	42%
Відсутність у громаді електронного реєстру або модуля ГІС для обліку й моніторингу виявлених об'єктів	8	31%
Технічних обмежень не виявлено	11	42%
Ресурсні (26 респондентів)		
Великі часові витрати	11	42%
Надмірне поточне навантаження іншими завданнями	10	38%
Відсутність коштів на технічну інвентаризацію (виготовлення техпаспортів)	6	23%
Кадровий дефіцит	5	19%
Ресурсних обмежень не виявлено	10	38%

Примітка: Респондент міг обрати кілька варіантів, тому сума часток у групі перевищує 100%.

Головне з юридичних обмежень – не річний строк, установлений законом, а вимоги судової практики до доведення відсутності спадкоємців. Тобто обмеження стосується не стільки норми, скільки стандарту доказування, який склався в її застосуванні. Річний строк згадують як проблему переважно в контексті війни, коли дата смерті, а отже й дата відкриття спадщини, встановлюється із запізненням. Ще одна громада окремо вказала на ускладнення, пов'язане з війною: отримати відомості про смерть спадкодавця, який помер за межами України, складно.

Технічні обмеження зосереджені на архівах БТІ. Вони стосуються прав, зареєстрованих до 2013 року, і тому неминуче виникають щодо значної частини житлового фонду, приватизованого в 1990-х – 2000-х роках. Відсутність власного реєстру чи ГІС для обліку виявлених об'єктів відзначає майже третина респондентів.

Ресурсні обмеження стосуються передусім часу і навантаження, а не грошей. Кошти на техпаспорти називає лише кожен четвертий. Судовий збір у переліку для цієї категорії не наводився: органи місцевого самоврядування звільнені від його сплати у справах про визнання спадщини відумерлою.

Близько 40% респондентів у кожній групі обмежень зазначили, що обмежень не

виявлено. Четверо не бачать обмежень у жодній із трьох груп. Троє з цих чотирьох представляють громади, де за три роки зареєстровано від 8 до 21 об'єкта, тобто більше за медіану. Це не дозволяє робити висновків про причинний зв'язок, проте узгоджується з припущенням, що **там, де роботу поставлено на потік, наявні обмеження сприймаються як звичайні умови роботи, а не як перешкоди**.

4.1.6. Досягнуті етапи та кількісні результати

Відумерла спадщина – категорія з найрозвиненішою практикою. Етап державної реєстрації права комунальної власності зазначили 22 з 27 респондентів. На рівні громад до реєстрації хоча б в одному випадку дійшли 23 з 29 громад-учасниць. Жодного етапу не пройшли лише троє респондентів. Позначки проміжних етапів (подання заяви – 13, рішення суду – 14) менш показові: частина респондентів позначала лише найдальший етап (див. п. 2.5).

Повний набір кількісних показників за три роки навели 19 громад (табл. 4.4).

Таблиця 4.4. Кількісні результати роботи з відумерлою спадщиною за останні три роки (19 громад з повними даними)

Показник	Сума	Співвідношення
Об'єктів перевірено на предмет потенційного визнання відумерлою спадщиною	845	–
Щодо скількох розпочато формальну процедуру	269	32% від перевірених
Скільки завершено реєстрацією права комунальної власності	120	45% від розпочатих; 14% від перевірених

Медіана – 4 зареєстровані об'єкти на громаду за три роки: половина громад зареєструвала 4 об'єкти або менше, половина зареєструвала 4 або більше. Середнє значення (6,3) виходить вищим через кілька громад з великою кількістю реєстрацій, тому для характеристики типової громади використано саме медіану. Сукупний обсяг сконцентрований: чотири громади з найбільшою кількістю перевірок дають 82% усіх перевірених об'єктів і 48% усіх реєстрацій. Загалом що більше об'єктів громада перевіряє, то більше їх доходить до реєстрації, хоча відсоткова частка успішних справ у громадах з найширшим входом нижча.

За співвідношенням етапів можна виділити два основні підходи, «широкий» і «вузький».

Чотири громади перевіряють від 93 до 300 і більше об'єктів, а процедуру розпочинають щодо 15–30% з них. У цих громадах «перевірка» – це відбір із широкого потоку сигналів, і більшість сигналів не підтверджується.

У 9 з 19 громад кількість перевірених об'єктів дорівнює кількості об'єктів, щодо яких розпочато процедуру. Це означає, що окремого етапу відбору там або немає, або він не фіксується: до обліку потрапляють лише ті випадки, щодо яких рішення про звернення до суду вже фактично ухвалене.

Ці підходи спираються на різне розуміння того, що таке «перевірений об'єкт». Тому показники перевірок між громадами непорівнювані. Порівнюваним є лише співвідношення між початком процедури і реєстрацією.

Вузьке місце виявлено між початком правової процедури і реєстрацією. Реєстрацією

завершується менше половини розпочатих процедур. В окремих громадах розрив значний: з 15 розпочатих процедур одна реєстрація, зі 100 і більше – 15. Почасти це пояснюється тривалістю процесу. Він включає щонайменше річний строк до подання заяви, судовий розгляд і державну реєстрацію права власності, тож частина процедур, розпочатих протягом трирічного періоду, станом на час опитування ще тривала. Почасти розрив відображає названі вище обмеження – стандарт доказування і проблеми з документами. На кроці виявлення цей розрив позначається в такий спосіб: чим ретельніше об'єкт перевірено до звернення до суду, тим менше ризик, що процедура зупиниться на етапі доказування.

4.2. Безхазяйне майно

Компетенцію щодо безхазяйного майна визнали 29 респондентів з 24 громад. Усі вони відповіли на змістовні питання блоку. Нагадаємо, що опитувальник явним чином не обмежив питання безхазяйного нерухомого майна лише житлом, тож наведені нижче показники характеризують роботу з нежитловими об’єктами також.

4.2.1. Джерела виявлення та їх ефективність

Як і у випадку відумерлої спадщини, громади поєднують кілька каналів: медіанний респондент назвав три канали. Однак склад каналів і їх результативність тут інші (табл. 4.5).

Таблиця 4.5. Джерела виявлення безхазяйного майна: поширеність і ефективність

Джерело	Застосовують (з 29)	Назвали найбільш ефективним серед тих, хто застосовує	Частково ефективним	Низькоефективним
Повідомлення старост	25 (86%)	20 з 25 (80%)	7	1
Звернення мешканців, ОСН	22 (76%)	9 з 22 (41%)	9	3
Обстеження території громади	14 (48%)	10 з 14 (71%)	4	3
Звернення ОСББ, управителів	13 (45%)	9 з 13 (69%)	3	0
Інвентаризація об'єктів комунальної власності та майна комунальних підприємств	12 (41%)	7 з 12 (58%)	3	0
Інформація від виконавців комунальних послуг	6 (21%)	2 з 6 (33%)	2	0

Старости – основний і найрезультативніший канал. Їх застосовують майже всі респонденти (86%), і 80% із них вважають цей канал найефективнішим. Повідомлення старост лідирують і за поширеністю, і за ефективністю. Такого збігу немає в жодному іншому блоці.

Друге місце за ефективністю посідає обстеження території (71%). Разом зі старостами воно утворює групу каналів, які спираються на **фізичну присутність на місці**. Для безхазяйного майна це логічно. Тут, на відміну від відумерлої спадщини, немає події, яка генерує сигнал (смерть, припинення платежів). Об'єкт без власника стоїть роками, і його можна побачити, але майже неможливо «вирахувати» з даних. Водночас обстеження

території частіше за інші канали отримує й оцінку «низькоефективне» (3 відповіді). Ефективність цього інструменту, вочевидь, залежить від того, як його організовано: систематичний обхід території чи разовий виїзд.

Звернення мешканців – масовий, але найменш точний канал. Їх застосовують три чверті респондентів, проте найефективнішими вважають лише 41%. У блоці відумерлої спадщини цей показник становить 57%. Мешканці помічають занедбані об'єкти, але не можуть знати, чи є в них власник. Тому значна частина їхніх сигналів не підтверджується.

Інвентаризація комунального майна – внутрішнє джерело ОМС, яке застосовують 41% респондентів, а 58% з них вважають найефективнішим. Як і поховання одиноких («безрідних») громадян (п. 4.1.1), це приклад сигналу, що виникає з власної діяльності ОМС. Під час інвентаризації виявляються об'єкти, які фактично використовуються громадою або її підприємствами, але не мають оформленого права власності.

Виконавців комунальних послуг як джерело застосовують лише 21% респондентів. Для безхазяйного майна це закономірно: об'єкт без власника часто взагалі не має особових рахунків, тож заборгованість як сигнал тут значною мірою не працює.

Відкрите питання про інші відомі, але не застосовувані інструменти (3.3–3.4) змістовних відповідей майже не отримало. Єдина відповідь – «сусіди, візуальне спостереження за об'єктом» – по суті збігається з наявними варіантами.

4.2.2. Інструменти перевірки

Набір інструментів перевірки тут ще стандартніший, ніж для відумерлої спадщини (табл. 4.6). Жоден респондент не зазначив, що інструменти перевірки не застосовуються.

Таблиця 4.6. Інструменти перевірки у справах щодо безхазяйного майна (з 29)

Інструмент	Застосовують
Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно	27 (93%)
Запити до БТІ щодо прав, зареєстрованих до 1 січня 2013 р.	26 (90%)
Комісійне обстеження об'єкта для фіксації ознак занедбаності чи відсутності власника	20 (69%)

Перевірка безхазяйності – це насамперед доведення **відсутності** зареєстрованого права, а встановити це можна лише перевіркою і ДРРП для прав, зареєстрованих з 2013 року, і архівів БТІ для попередніх років. Тому від якості архівів БТІ напряму залежить, чи вдасться перевірку завершити.

4.2.3. Практичні труднощі

12 з 28 респондентів (43%) повідомили, що труднощів не виникає, і стільки ж (12) назвали **відсутність даних, архівування або знищення матеріалів БТІ**. Решта труднощів згадуються рідко:

- виконання вимоги про обов'язкову публікацію оголошення в друкованих ЗМІ – 4 (14%);
- організація комісійного обстеження – 3 (11%);
- відмови або тривалий розгляд заяви державним реєстратором під час взяття на облік – 2 (7%).

Під час розроблення опитувальника вимогу про публікацію в друкованих ЗМІ, яка не має цифрової альтернативи, розглядали як імовірне практичне обмеження. Опитування це

припущення підтвердило лише частково: проблемою її вважає кожен сьомий респондент.

Двоє респондентів у відкритих відповідях назвали ще одну трудність – **доступ до приміщення** для обстеження або для виготовлення інвентарної справи. Обстежити безхазяйний об'єкт зовні можна. Проте для технічної інвентаризації потрібен доступ усередину, а надати згоду на нього нікому.

4.2.4. Юридичні, технічні та ресурсні обмеження

Таблиця 4.7. Обмеження в роботі з безхазяйним майном

Обмеження	Респондентів	Частка від тих, хто відповів на питання
Юридичні (25 респондентів)		
Обов'язковий річний строк від взяття на облік до звернення до суду	10	40%
Фактична неможливість визнання майна безхазяйним у судовому порядку за наявності застарілих документів (напр., радянського зразка – про належність колгоспу, радгоспу чи іншому ліквідованому підприємству)	10	40%
Юридичних обмежень не виявлено	9	36%
Технічні та цифрові (25 респондентів)		
Відсутність швидкого доступу до історичних паперових архівів БТІ	12	48%
Відсутність у громаді електронного реєстру або модуля ГІС	7	28%
Відсутність автоматизованої взаємодії між ДРРП і базами даних ОМС	5	20%
Технічних обмежень не виявлено	9	36%
Ресурсні (27 респондентів)		
Великі часові витрати	11	41%
Надмірне поточне навантаження іншими завданнями	6	22%
Відсутність або дефіцит коштів на виготовлення технічного паспорта	6	22%
Кадровий дефіцит	5	19%
Відсутність або дефіцит коштів на сплату судового збору	4	15%
Ресурсних обмежень не виявлено	11	41%

Серед юридичних обмежень слід відзначити неможливість визнати майно безхазяйним за наявності застарілих документів. Воно є наслідком проблеми архівів БТІ. В одних випадках історичних документів про власника немає зовсім, і відсутність права неможливо довести. В інших документи є, але вказують на власника, якого вже не існує, наприклад ліквідований колгосп чи державне підприємство без правонаступника. Суди в такому разі, за свідченням респондентів, відмовляють у визнанні майна безхазяйним. Тож і технічна, і юридична проблема зводяться до одного: **історична документація про права на нерухомість не дає однозначної відповіді на питання, чи є в об'єкта власник**.

Одна з громад у завершальному блоці запропонувала на законодавчому рівні

врегулювати питання внесення до ДРРП відомостей про об'єкти, права на які зареєстровано до 2013 року. Ця пропозиція безпосередньо випливає з описаного обмеження.

Технічні обмеження зосереджені на тому самому – доступі до архівів БТІ (48%). Відсутність автоматизованої взаємодії між ДРРП і внутрішніми базами ОМС відзначає кожен п'ятий.

Ресурсні обмеження, як і у випадку відумерлої спадщини, стосуються передусім часу. Фінансові обмеження – кошти на техпаспорт (22%) і судовий збір (15%) – другорядні, хоча тут, на відміну від відумерлої спадщини, громади звільнення від судового збору не мають.

Від третини до двох п'ятих респондентів у кожній групі повідомили, що обмежень не виявлено. Четверо не бачать обмежень у жодній групі. Однак, на відміну від відумерлої спадщини, ці респонденти не вирізняються вищими кількісними результатами.

4.2.5. Досягнуті етапи та кількісні результати

Етап державної реєстрації права комунальної власності зазначили 14 з 29 респондентів (48%), жодного етапу не пройшли п'ятеро (17%). На рівні громад до реєстрації хоча б в одному випадку дійшли 18 з 29 громад-учасниць. Це помітно менше, ніж для відумерлої спадщини (23).

Повний набір кількісних показників навели 18 громад (табл. 4.8).

Таблиця 4.8. Кількісні результати роботи з безхазяйним майном за останні три роки (18 громад з повними даними)

Показник	Сума	Співвідношення
Об'єктів перевірено на предмет потенційного визнання безхазяйними	192	–
Щодо скількох подано заяву про взяття на облік	65	34% від перевірених
Щодо скількох подано заяву до суду про передачу в комунальну власність	51	78% від взятих на облік
Скільки завершено реєстрацією права комунальної власності	47	92% від поданих до суду; 24% від перевірених

Ще дві громади навели лише частину показників і повідомили відповідно про 9 і 35 зареєстрованих об'єктів. Загалом громади-учасниці повідомили щонайменше про 91 об'єкт безхазяйного майна, зареєстрований у комунальну власність за три роки.

Серед 18 громад з повними даними медіана становить 2 зареєстровані об'єкти, середнє значення – 2,6 об’єкта. Найбільший показник на громаду – 12 об’єктів, а в п'яти громадах не зареєстровано жодного об'єкта. Чотири громади з найбільшими показниками забезпечують 70% усіх зареєстрованих об'єктів (64 з 91), одна з них – 38%. Отже, результати щодо безхазяйного майна сконцентровані ще більше, ніж щодо відумерлої спадщини: там на чотири громади з найбільшою кількістю реєстрацій припадає 50% зареєстрованих об'єктів. Оскільки опитувальник не розмежовує житлові та нежитлові об'єкти, не виключено, що найбільші показники пов'язані з оформленням нежитлових об'єктів, а не з постійним виявленням.

Аналіз демонструє, що, на відміну від відумерлої спадщини, основні перешкоди в роботі з безхазяйним майном виникають на самому початку, з виявлення. На етап взяття на облік переходить лише третина перевірених об'єктів. В окремих громадах різниця ще

більша: зі 102 перевірених на облік узято 2, з 18 – 1, зі 100 – 12. Але якщо об'єкт уже взято на облік, він майже гарантовано доходить до реєстрації. 92% поданих до суду заяв завершилися реєстрацією. У 9 з 15 громад, що взяли бодай один об'єкт на облік, кількість зареєстрованих об'єктів дорівнює кількості взятих на облік.

Таке співвідношення узгоджується з характером обмежень, описаних вище. Головна складність безхазяйного майна – встановити, що власника справді немає, а це завдання саме кроку перевірки. Об'єкти, щодо яких цього не вдається довести (через брак архівних даних, через застарілі документи чи через виявлення власника), відсіюються ще до взяття на облік. Ті ж, щодо яких перевірку успішно завершено, далі проходять урегульовану процедуру без суттєвих перешкод. Отже, **для безхазяйного майна результат визначається якістю перевірки**, і саме тут лежить основний резерв підвищення результативності.

Під час інтерпретації слід враховувати два застереження:

- обов'язковий річний строк між взяттям на облік і зверненням до суду означає, що частина об'єктів, узятих на облік протягом трирічного періоду, на момент опитування ще могла не дійти до суду;
- через відсутність розмежування житлових і нежитлових об'єктів невідомо, яку частку наведених показників становить житло.

4.3. Покинуте (вакантне) житло

Компетенцію щодо покинутого житла визнали лише 9 респондентів (по одному з дев'яти громад). Один із них далі на питання блоку не відповідав, тож змістовні відповіді дали 8, а на окремі питання – 6-7 респондентів. З огляду на таку малу базу результати цього підрозділу подано в абсолютних значеннях. Їх слід сприймати як якісну характеристику практики, а не як статистичні оцінки.

Ще один респондент із соціального підрозділу, який не визнав компетенції щодо цієї категорії, заповнив блок повністю. Його відповіді до розрахунків не включено. Причина в тому, що його підрозділ не виявив жодного об'єкта, тож його відповіді про інструменти перевірки і заходи впливу описують імовірну, а не фактичну практику.

4.3.1. Джерела виявлення: садибні будинки і квартири

Опитувальник розглядав виявлення покинутих садибних будинків і покинутих квартир у багатоквартирних будинках окремими питаннями. В основі лежало припущення, що канали для цих об'єктів мають різнитися: стан будинку можна виявити за зовнішнім спостереженням, а стан квартири – ні (див. п. 1.3). Результати наведено в табл. 4.9.

Таблиця 4.9. Джерела виявлення покинутого житла за типом об'єкта (кількість респондентів, з 8)

Джерело	Садибні будинки	Квартири в багатоквартирних будинках
Повідомлення старост	7	6
Звернення мешканців, ОСН	5	4
Візуальне обстеження території	4	4
Інформація від виконавців комунальних послуг	2	2
Аналітичний моніторинг заборгованості	2	1

Джерело	Садибні будинки	Квартири в багатоквартирних будинках
Інформація від ОСББ, управителів	–	2

Як можна побачити, в поточній практиці набір джерел виявлення для будинків і для квартир практично однаковий. В обох випадках провідну роль відіграють старости, звернення мешканців і візуальне обстеження. Джерела, що більш придатні для квартир (інформація ОСББ і управителів, дані про заборгованість), майже не використовуються.

Отже, на практиці квартири виявляють тими самими способами, що й будинки. Але покинута квартира, на відміну від будинку, не має зовнішніх ознак занедбаності. Тому найімовірніше, що покинуті квартири в багатоквартирних будинках залишаються значною мірою невиявленими. Їх фіксують лише тоді, коли про них випадково дізнається староста чи хтось із сусідів.

Оцінки ефективності за малої бази мають обмежене значення. Проте одна закономірність простежується чітко:

- старост вважають найефективнішими 5 з 7 тих, хто застосовує цей канал щодо будинків, і 4 з 6 – щодо квартир;
- звернення мешканців найефективнішими назвав лише один респондент, а як низькоефективні їх назвали четверо, тобто половина тих, хто відповів на це питання. Таку оцінку мешканці отримали частіше, ніж будь-яке інше джерело.

Як і у випадку безхазяйного майна, мешканці помічають порожнє житло. Проте відрізнити покинуте житло від тимчасово незаселеного, але утримуваного власником, вони, як правило, не можуть.

На питання про відомі, але не застосовувані інструменти змістовно відповів один респондент. Він, однак, назвав не інструмент, а вид об'єктів: квартири в колишніх гуртожитках промислового підприємства. Ця відповідь корисна з огляду на те, що **покинуте житло може зосереджуватися в певних будинках чи кварталах, що пов’язані спільною «історією»**, як-от занепадом містоутворювального підприємства. Такі «проблемні точки» громада може визначити заздалегідь і перевірити системно, а не чекати окремих сигналів.

4.3.2. Перевірка статусу

Перевірка, чи є житло покинутим, є найскладнішим кроком. Потрібно встановити одночасно три обставини: житло не використовується власником, не передане в користування іншим особам і не утримується. Відповіді щодо інструментів перевірки і пов'язаних із ними труднощів наведено в табл. 4.10.

Таблиця 4.10. Перевірка статусу покинутого житла: інструменти і труднощі

	Кількість
Інструменти перевірки (з 8)	
Дані реєстру територіальної громади про задекларованe місце проживання	5
Дані ОСББ про сплату внесків або управителя – про оплату послуги з управління	2
Комісійне обстеження об'єкта	1
Дані виконавців комунальних послуг про фактичне споживання за адресою	0

	Кількість
Практичні труднощі (з 7)	
Невідповідність даних реєстру територіальної громади фактичному стану проживання	6
Небажання сусідів чи інших осіб надавати відомості	4
Труднощі отримання інформації з реєстру територіальної громади	1
Труднощів не виникає	1

Як бачимо, основний інструмент перевірки – реєстр територіальної громади, його застосовують 5 з 8 респондентів. Водночас 6 з 7 вважають його дані такими, що не відповідають фактичному стану проживання. Відсутність задекларованих осіб не означає, що житло порожнє, а їх наявність не означає, що в ньому хтось живе. Тому надійніший показник фактичного невикористання житла – дані про споживання комунальних послуг, але його не застосовує жоден респондент. Дані ОСББ і управителів про сплату внесків, які прямо вказують на ознаку «не утримується», зазначили двоє респондентів.

Отже, перевірка спирається на джерело, яке самі громади вважають ненадійним, тоді як надійніші джерела практично не використовуються.

Технічні обмеження, названі респондентами, пояснюють, чому так склалося:

- відсутність автоматизованого обміну даними про споживання між виконавцями послуг і підрозділом ОМС – 6 з 7;
- відсутність у громаді реєстру чи ГІС для обліку виявлених об'єктів – 5 з 7;
- відсутність договору про інформаційну взаємодію з розпорядником реєстру територіальної громади – 2 з 7.

Останнє обмеження заслуговує на окремий коментар. Реєстр територіальної громади, як правило, веде орган реєстрації у складі виконавчих органів відповідної ради. Отже, йдеться не про зовнішній бар'єр, а про внутрішню організацію доступу одного підрозділу ОМС до даних іншого. Так само в багатьох громадах частина виконавців житлово-комунальних послуг (тепло- та водопостачання, управителі) є комунальними підприємствами самої громади. Тож налагодження обміну даними з ними значною мірою залежить від рішень самого ОМС, хоча й потребує дотримання вимог законодавства про захист персональних даних.

4.3.3. Обмеження і заходи щодо власників

Юридичні обмеження стосуються не виявлення, а того, що відбувається після нього:

- відсутність у законодавстві механізму примусового спонукання власника до використання, передачі в оренду чи відчуження житла – 4;
- неможливість для ОМС самостійно ініціювати звернення стягнення на житло за боргами власника, бо це право належить кредиторам – 3;
- юридичних обмежень не виявлено – 1.

Ресурсні обмеження розподілені рівномірно: кадровий дефіцит, навантаження іншими завданнями і часові витрати назвали по троє респондентів. Стільки ж повідомили про відсутність ресурсних обмежень.

Заходи щодо власників, які застосовують громади:

- пошук контактів власника з пропозицією передати житло в оренду особам, які потребують житла – 4;
- пошук контактів з пропозицією продати житло або передати його в комунальну власність – 3;
- стимулювання виконавців комунальних послуг звертатися до суду для звернення стягнення – 2.

Ці відповіді важливі для розуміння мотивації громад. Для відумерлої спадщини і безхазяйного майна виявлення об’єкта веде до врегульованої правової процедури. Для покинутого житла воно веде лише до спроби домовитися з власником. Громада, яка не бачить, що робити з виявленим об'єктом, має слабкий стимул вкладати ресурси у його виявлення. Показовий приклад: одна з громад виявила 10 об'єктів покинутого житла, але щодо жодного не здійснила спроби контакту з власником.

4.3.4. Результати

Кількісні результати наведено лише для частини громад і мають переважно поодинокий характер. Сукупно громади, які навели дані, повідомили про 31 виявлений і підтверджений об'єкт і 11 спроб контакту з власником. Дві громади, що визнали компетенцію, повідомили про нуль виявлених об'єктів.

Попри це, у кількох громадах є конкретні результати:

- Тернівська громада: за результатами контакту власник безоплатно передав житло в користування особам, які потребують житла, і власник погодився продати житло або передати його у комунальну власність.
- Радивилівська громада: власник передав житло в оренду особам, які потребують житла.
- Долинська громада: після контакту з власником було погашено заборгованість. Житло, власник якого відновив виконання своїх обов'язків, перестає бути покинутим. Це теж результат, хоча й інший за характером.
- Дрогобицька громада виявила 18 об'єктів, ініціювала контакт щодо 8 з них і готує документи щодо передачі частини об'єктів у комунальну власність.

Випадків звернення стягнення на житло за ініціативою виконавця комунальних послуг не зафіксовано.

Ці результати поодинокі. Проте вони показують, що навіть у межах чинних повноважень і без спеціальних інструментів виявлення покинутого житла може давати практичний результат, якщо після виявлення громада встановлює контакт із власником.

Отже, практика виявлення покинутого житла існує лише в третині громад-учасниць. Вона спирається на канали, не пристосовані до багатоквартирного житла, а перевірка ґрунтується на джерелі, яке самі громади вважають ненадійним. Основний бар'єр на кроці виявлення – не законодавство, а джерела інформації. Юридичні обмеження стосуються наступного кроку, проте опосередковано знижують мотивацію до виявлення покинутого житла.

РОЗДІЛ 5. ВИЯВЛЕНІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА ЗАКОНОМІРНОСТІ

У розділі 4 результати розглянуто окремо за кожною категорією проблемної власності. Цей розділ узагальнює тенденції та закономірності, що простежуються в кількох блоках одночасно або під час зіставлення відповідей різних респондентів і різних питань. Фактичні дані, на які спираються висновки, вже наведено в розділах 3 і 4.

Закономірності згруповано за чотирма напрямами:

- організація – хто і як робить цю роботу;
- інструменти – за якими каналами відбувається виявлення проблемної власності;
- обмеження – що заважає;
- результативність – що отримується «на виході».

5.1. Організаця

5.1.1. Практика є, але не усвідомлюється як напрям роботи

Шестеро з дев'яти респондентів, які заявили про відсутність у підрозділу практики роботи з проблемною власністю, у змістовних блоках описали пройдені етапи процедур аж до реєстрації права комунальної власності. Ще двоє, віднісши тему до компетенції інших підрозділів, далі повідомили про власну практику.

Отже, справи щодо відумерлої спадщини чи безхазяйного майна ведуться, але в уявленні самих виконавців не складаються в окремий напрям діяльності «робота з проблемною власністю». Можна припустити, що для них це окремі юридичні чи майнові справи, кожна з яких виникає з окремого приводу. Таке сприйняття має практичні наслідки. Те, що не усвідомлюється як напрям роботи, не планується, не має відповідального, не обліковується як ціле і не отримує ресурсів. Тому виявлення проблемної власності переважно залишається реакцією на випадкові сигнали, а не системною діяльністю.

5.1.2. Знання про практику розпорошене всередині ОМС

У громадах, представлених кількома респондентами, відповіді часом суперечать одна одній. В одній громаді з чотирма респондентами оцінки практики щодо відумерлої спадщини коливаються від «жодного об'єкта» до завершеної реєстрації. В іншій один підрозділ повідомляє про 15 розпочатих процедур, а інший – про жодної. Лише в одній громаді незалежні відповіді двох підрозділів збіглися.

Це підтверджує вихідне припущення опитувальника: робота з проблемною власністю розподілена між підрозділами, і жоден із них не бачить цілої картини. Розпорошеність проявляється й інакше:

- Соціальні працівники є джерелом сигналів про відумерлу спадщину, але соціальні підрозділи не вважають цю роботу своєю.
- Підрозділ, що веде облік громадян за місцем проживання, тобто розпорядник ключового для перевірки покинутого житла реєстру, блок опитувальника про покинуте житло не заповнював.

Носії інформації і виконавці функції в ОМС – різні суб'єкти, і зв'язку між ними часто немає.

5.1.3. У функції немає «власника»

Серед причин відсутності практики респонденти найчастіше називали дві: відсутність

визначеного відповідального підрозділу і відсутність розуміння правової процедури. Варіант «питання не вважалося пріоритетним» не обрав ніхто.

Для категорій з урегульованою процедурою «власник» склався природно. Відумерлою спадщиною займаються юридичні підрозділи, безхазяйним майном – майнові. Але навіть там «власник» функції відповідає за правову процедуру, а не за виявлення проблемної власності. Саме ж виявлення залишається «нічиїм»: кожен підрозділ реагує на те, що до нього дійшло.

Для покинутого житла немає ні «власника», ні процедури. Дев'ять підрозділів, які визнали цю компетенцію, належать до п'яти різних типів.

5.1.4. Проблемна власність відірвана від житлової політики

Проблемну власність в ОМС сприймають як майнову та юридичну проблему: майнові та юридичні підрозділи становлять майже дві третини респондентів. Підрозділів, що займаються житловою політикою – обліком громадян, які потребують житла, і розподілом житла, – серед респондентів лише три. В одному з них тему прямо віднесли до компетенції юридичного департаменту і зазначили, що наміру братися за неї немає. Отже, ті, хто виявляє проблемну власність, не відповідають за житлову політику, а ті, хто відповідає за житлову політику, не залучені до виявлення. Відповідно, проблемна власність не вбудована в систему забезпечення житлом як потенційне джерело житла для осіб, що його потребують.

5.2. Інструменти

5.2.1. Виявлення переважно пасивне

В усіх трьох категоріях основу практики становлять сигнали від посадових осіб, організацій і мешканців: старост і мешканців. Серед респондентів, які працюють з відумерлою спадщиною, близько двох третин спираються виключно на такі сигнали і не використовують жодного джерела з масивів даних.

Отже, виявлення є переважно реактивним. Громада дізнається про об'єкт тоді, коли хтось його помітив і повідомив, а не тоді, коли виникли об'єктивні ознаки проблемності. Сигнали від посадових осіб, організацій і мешканців корисні, проте ними охоплюється лише те, що впадає в око.

5.2.2. Найрезультативніші канали – найменш поширені

Зіставлення поширеності й ефективності джерел у трьох блоках виявляє закономірність, наведену в табл. 5.1.

Таблиця 5.1. Поширеність і ефективність джерел за категоріями

Джерело	Відумерла спадщина: застосовують / ефективні серед них	Безхазяйне майно: застосовують / ефективні серед них	Покинуте житло (квартири): застосовують
Старости	74% / 60%	86% / 80%	6 з 8
Звернення мешканців	78% / 57%	76% / 41%	4 з 8
ОСББ, управителі	52% / 79%	45% / 69%	2 з 8
Дані про заборгованість	33% / 89%	–	1 з 8
Дані про споживання послуг (для перевірки)	–	–	0 з 8

Щодо відумерлої спадщини найвищу результативність (там, де їх застосовують) мають дані від ОСББ і управителів, а також дані про заборгованість. Водночас ці канали використовуються найрідше. Звернення мешканців поширені найбільше, але їхня ефективність оцінена найнижче.

Пояснення цьому, імовірно, полягає в тому, що канали з масивів даних потребують налагодження: домовленостей з ОСББ і управителями, обміну даними з комунальними підприємствами, регулярної обробки інформації. Канали від посадових осіб, організацій і мешканців працюють самі собою. Громади користуються тим, що не потребує зусиль, і недовикористовують те, що потребує первинного налагодження, але потім може працювати надійніше.

5.2.3. ОМС уже має сигнали, але не завжди спрямовує їх до виконавця

Відкриті відповіді виявили джерела, яких не було в переліках варіантів. Їх об'єднує те, що вони виникають у власній діяльності ОМС:

- поховання безрідних осіб за кошти місцевого бюджету;
- рішення судів про відмову у визначенні додаткового строку для прийняття спадщини;
- інвентаризація об'єктів комунальної власності.

До цього ряду логічно додаються джерела, наявні в кожній громаді:

- соціальний патронаж одиноких осіб;
- реєстр територіальної громади;
- відомості про несплату податку на нерухоме майно, у межах доступу ОМС до такої інформації.

Більшість таких сигналів не потребує ні нових повноважень, ні нових ресурсів. Вони вже існують, але виникають в одному підрозділі, а потрібні іншому. Організувати їх передачу – найдешевший з усіх доступних способів вдосконалити виявлення проблемної власності.

5.3. Обмеження

5.3.1. Застаріла документація є істотним обмеженням

Проблеми з архівами БТІ і документами про права, набуті до 2013 року, згадуються як ключове обмеження у трьох групах питань:

- у практичних труднощах – 31% (відумерла спадщина) і 43% (безхазяйне майно);
- у технічних обмеженнях – 42% і 48% відповідно;
- у юридичних обмеженнях – як неможливість визнати майно безхазяйним за наявності застарілих документів (40%).

Ця проблема проявляється по-різному:

- архіви неоцифровані, неповні або знищені;
- документи вказують на власника, якого вже не існує;
- у правовстановлюючих документах 1990-х – 2000-х років немає ідентифікаційних даних, тому власника неможливо знайти в ДРАЦС.

Суть у всіх випадках одна: застаріла або «історична» документація про права на

нерухомість не дає однозначної відповіді на питання про те, хто є власником і чи живий він.

Це обмеження не може бути усунуте громадами самостійно. Але ОМС можуть враховувати його в організації роботи. Наприклад, починати перевірку з архівних запитів, які найдовше виконуються. Або пріоритезувати об'єкти, права на які зареєстровано в ДРРП.

5.3.2. Виявленню проблемної власності заважають насамперед інформаційні та організаційні обмеження

Юридичні обмеження, які називають респонденти, стосуються переважно не виявлення, а подальших процедур (стандарту доказування в суді, строків очікування, механізмів впливу на власника покинутого житла).

Бар'єри на самому кроці виявлення мають іншу природу:

- немає даних або доступу до них: архіви, обмін з комунальними підприємствами, реєстр територіальної громади, що не відповідає дійсності;
- немає організації: відповідального, обліку, маршрутизації сигналів.

Навіть найважливіше юридичне обмеження у справах про відумерлу спадщину – вимогу вичерпно доводити відсутність спадкоємців – на практиці частково можна подолати на кроці перевірки. Що повніше зібрано відомості перед зверненням до суду, то менший ризик, що справа зупиниться на доказуванні.

Найвиразніше це видно щодо покинутого житла. Перевірку блокує не відсутність закону, а відсутність достовірних даних про фактичне проживання і споживання послуг. Юридична прогалина – відсутність правової процедури для покинутого житла – впливає на виявлення опосередковано: вона знижує мотивацію виявляти об'єкти, щодо яких незрозумілий порядок подальших дій.

Отже, значна частина резервів підвищення ефективності виявлення лежить у межах чинних повноважень ОМС.

5.3.3. Війна додала нові ускладнення

Респонденти зазначили кілька обмежень, пов’язаних з триваючою війною:

- Затримка державної реєстрації смерті, що робить невизначеним початок перебігу строків, які обчислюються з дати смерті особи.
- Смерть особи за кордоном ускладнює отримання відомостей про неї.
- Масове переміщення населення посилює розбіжність між задекларованим і фактичним місцем проживання.

5.3.4. Головний дефіцит – час, а не гроші

Серед ресурсних обмежень лідирують часові витрати і поточне навантаження іншими завданнями. Брак коштів на технічну інвентаризацію чи судовий збір називають рідше. Це узгоджується з висновком про відсутність «власника» функції з виявлення проблемної власності: робота, яка ні за ким не закріплена, виконується за залишковим принципом, і їй бракує насамперед часу.

5.4. Результативність

5.4.1. Масштаб практики скромний і сконцентрований

Медіанна громада за три роки зареєструвала у комунальну власність 4 об'єкти відумерлої спадщини і 2 об'єкти безхазяйного майна. Це одна-дві реєстрації на рік.

Покинуте житло дає поодинокі результати лише в кількох громадах.

Сукупний обсяг значною мірою забезпечується кількома громадами. Чотири громади дають 82% усіх перевірок і майже половину реєстрацій відумерлої спадщини. Отже, різниця між громадами визначається не наявністю проблемної власності, яка, вочевидь, є всюди, а тим, наскільки систематично її виявляють.

5.4.2. У кожної категорії проблемної власності – своє «вузьке місце»

Етап, на якому «відсіюється» основна частина об'єктів, для кожної категорії проблемної власності свій (табл. 5.2).

Таблиця 5.2. Вузькі місця за категоріями проблемної власності

Категорія	Етап найбільшого відсіву	Основна причина	Що це означає для виявлення
Відумерла спадщина	Між початком процедури і реєстрацією права власності (реєстрацією завершується 45% розпочатих)	Стандарт доказування відсутності спадкоємців; тривалість процедури	Ретельніша перевірка до звернення до суду знижує ризик зупинки справи
Безхазяйне майно	Між перевіркою об'єкта і взяттям на облік (на облік береться 34% перевірених)	Історична документація не дає змоги встановити відсутність власника	Результат визначається якістю і повнотою перевірки
Покинуте житло	Виявлення (квартири майже не виявляються) і після виявлення (немає процедури)	Канали не пристосовані до багатоквартирного житла; немає даних для перевірки; немає наступного кроку	Потрібні канали з масивів даних і перевірка за даними про споживання та оплату

5.4.3. Відсутні єдині критерії вимірювання результату

У 9 з 19 громад кількість перевірених об'єктів відумерлої спадщини дорівнює кількості об'єктів, щодо яких розпочато процедуру. В інших громадах перевіряють у кілька разів більше. Схожа картина і щодо безхазяйного майна. Це означає, що громади по-різному тлумачать питання про кількість об'єктів, які «перевірялися». Одні враховують усі об'єкти, щодо яких надійшов сигнал і проводилася перевірка, інші – лише ті, щодо яких уже ухвалено рішення звертатися до суду. Імовірно, багато громад взагалі не фіксують сигнали, які не дійшли до формальної правової процедури.

Без єдиного розуміння етапів і без обліку неможливо ні оцінити результативність виявлення в громаді, ні порівняти громади між собою, ні відстежити зміни з часом. Сама неможливість отримати від громад порівнянні цифри – один із результатів опитування.

5.5. Підсумок розділу

Наскрізні закономірності складаються в цілісну картину. Інструменти виявлення проблемної власності громадам загалом відомі і відумерлої спадщини та безхазяйного майна застосовуються на практиці. Але виявлення проблемної власності як окрема функція в ОМС переважно не виділяється:

- немає того, хто за нього відповідає;
- сигнали не спрямовуються до виконавця;
- найточніші канали не налагоджені;
- результати не обліковуються;

– зв'язку з житловою політикою немає.

Найслабша ланка – перевірка, яку стримують застаріла документація і брак даних. Значна частина цих проблем – організаційних та інформаційних – може бути розв'язана в межах чинних повноважень ОМС. Саме на це спрямовані методичні рекомендації, наведені в додатку А.

РОЗДІЛ 6. СТАН І ПЕРСПЕКТИВИ ВИКОРИСТАННЯ ІНСТРУМЕНТІВ ВИЯВЛЕННЯ ПРОБЛЕМНОЇ ВЛАСНОСТІ

6.1. Інструменти виявлення

Тут підведемо підсумки щодо того, які інструменти виявлення проблемної власності застосовуються, які довели ефективність чи неспроможність і які можуть використовуватися в перспективі. Слід мати на увазі, що ефективність в опитуванні – це оцінка самих респондентів. Опитувальник не дозволяє встановити, якими саме каналами виявлено об'єкти, що дійшли до реєстрації. Крім того, частина оцінок ґрунтується на відповідях невеликої кількості громад, тому їх слід сприймати лише як орієнтир.

Інструменти, які застосовуються широко й оцінюються високо, становлять основу нинішньої практики. Насамперед це повідомлення старост. Їх отримують три чверті респондентів, що працюють з відумерлою спадщиною, і 86% тих, хто працює з безхазяйним майном. Щодо безхазяйного майна старост назвали найефективнішим джерелом 80% тих, хто ними користується, щодо відумерлої спадщини – 60%. Близько до них стоїть обстеження території. Щодо безхазяйного майна обстеження на місці проводить половина респондентів, і 71% з них вважають його найефективнішим. Цей інструмент, однак, часто отримував і оцінку «низькоефективний», тож його результат, імовірно, залежить від того, як саме його організовано.

Звернення мешканців застосовуються також широко, але оцінюються стриманіше. Їх отримують понад три чверті респондентів. Щодо відумерлої спадщини їх оцінюють майже так само, як повідомлення старост (57% назвали найефективнішими). Щодо безхазяйного майна – помітно нижче: 41%, і цей канал найчастіше отримує оцінки «частково» або «низькоефективний». Отже, звернення мешканців не є неефективним каналом, і частіше потребують ретельної перевірки.

Найбільший розрив між оцінкою і поширеністю мають джерела з масивів даних. Дані про тривалу заборгованість за житлово-комунальні послуги застосовує лише третина респондентів, що працюють з відумерлою спадщиною, але 8 з 9 назвали їх найефективнішим інструментом.

Інформацію ОСББ та управителів багатоквартирних будинків отримує близько половини респондентів, і її ефективність оцінюють високо: 79% щодо відумерлої спадщини і 69% щодо безхазяйного майна.

Найнижчі оцінки мають інструменти, які й поширені мало. Звернення кредиторів померлої особи отримує п'ята частина респондентів, і найефективнішим їх назвав лише один із шести. Інформацію соціальних працівників отримує третина респондентів, і лише третина з них вважає її найефективнішою. Інформацію виконавців комунальних послуг щодо безхазяйного майна отримує п'ята частина респондентів, і оцінюють її так само стримано. Утім, для соціальних працівників низька оцінка може бути пояснена радше тим, що інформація від них надходить епізодично, бо соціальні підрозділи не вважають цю роботу своєю.

Інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та запити до БТІ застосовують 85–93% респондентів (залежно від категорії проблемної власності), а у справах щодо відумерлої спадщини також запити до нотаріусів (74%) і органів ДРАЦС (67%). Ці інструменти виглядають де-факто стандартом попередньої перевірки об’єктів проблемної власності. Їх результативність обмежують не самі інструменти, а стан документації: архіви БТІ часто неповні або неоцифровані, а документи, видані до 2013 року,

не містять даних, необхідних для ідентифікації власника. Удосконалення перевірки залежить переважно від рішень на національному рівні.

Реєстр територіальної громади виявився не надто надійним інструментом: його застосовують 5 з 8 громад, що працюють з покинутим житлом, і при цьому 6 з 7 вважають його дані такими, що не відповідають фактичному проживанню. Водночас дані про фактичне споживання комунальних послуг, які найточніше вказують на невикористання житла, не застосовує жоден респондент. Відсутність обміну такими даними 6 з 7 громад називають головним технічним обмеженням.

Перспективи визначаються, отже, не появою нових інструментів, а розривом між оцінкою ефективності та поширеністю вже відомих. Інструменти з масивів даних, які високо оцінили громади, що ними користуються, можуть бути застосовані ширше. Це залежить насамперед від організаційних рішень ОМС і домовленостей з комунальними підприємствами, ОСББ і управителями. Окремі респонденти у відкритих відповідях назвали й інші можливі джерела сигналів: відомості про поховання осіб без родичів за кошти місцевого бюджету, судові рішення у спадкових справах, будинки зі спільною історією занепаду, як-от колишні гуртожитки підприємств. Оцінити їх результативність за даними опитування неможливо. У методичних рекомендаціях їх розглянуто як експертні пропозиції (додаток А).

6.2. Готовність громад працювати з інструментами виявлення проблемної власності

Готовність громад опитувальник вимірює через кілька показників. Перший – чи визнає підрозділ роботу з кожною категорією проблемної власності своєю компетенцією. Другий – до яких етапів роботи громада фактично доходить. Третій – як респонденти оцінюють інструменти, які застосовують. Нарешті, тих, хто практики не має, опитувальник запитує, чому її немає і чи має громада намір розпочати таку роботу.

Щодо відумерлої спадщини і безхазяйного майна готовність громад висока, і практика її вже підтвердила. Компетенцію щодо відумерлої спадщини визнали респонденти з 23 із 29 громад-учасниць, щодо безхазяйного майна – з 24 громад. Хоча б в одному випадку до державної реєстрації права комунальної власності дійшли 23 громади щодо відумерлої спадщини і 18 громад щодо безхазяйного майна. Практика навіть ширша, ніж її оцінюють самі респонденти. Шестеро з дев'яти респондентів, які на початку анкети повідомили, що їхній підрозділ не має практики роботи з проблемною власністю, далі описали пройдені етапи процедур щодо конкретних об'єктів. Отже, робота з цими двома категоріями проблемної власності ведеться, але не сприймається як окремий напрям діяльності. Серед ресурсних обмежень респонденти найчастіше називають великі часові витрати і навантаження іншими завданнями, а брак коштів – значно рідше.

Відповіді респондентів, які не мають практики або вважають, що тема не належить до компетенції їхнього підрозділу, теж свідчать не про небажання працювати, а про організаційні та знаннєві перешкоди. Найчастіше вони називали відсутність визначеного відповідального підрозділу в структурі органу місцевого самоврядування і відсутність розуміння правової процедури – по чотири відповіді. Рідше згадували відсутність доручення чи рішення ради або виконавчого комітету та нестачу кадрів. Варіант «питання не вважалося пріоритетним» не обрав жоден респондент. З дев'яти респондентів, які повідомили про відсутність практики, п'ятеро зазначили, що громада має намір розпочати таку роботу найближчим часом, а троє – що це питання не визначено.

Ще одна ознака стосується обізнаності громад з інструментами виявлення. Питання

про інструменти, які підрозділу відомі, але не застосовуються, залишилися майже без відповідей щодо всіх трьох категорій проблемної власності. Це означає, що **уявлення громад про можливі інструменти виявлення здебільшого обмежуються тими, які вони вже застосовують**. Готовність до нових інструментів може реалізуватися лише тоді, коли громади отримають інформацію про ці інструменти і про досвід інших громад.

Щодо покинутого (вакантного) житла готовність громад найнижча. Компетенцію щодо цієї категорії проблемної власності визнали респонденти лише з 9 із 29 громад, і в кожній із цих громад – лише один підрозділ. Ці підрозділи належать до п'яти різних видів. Тобто в структурі органу місцевого самоврядування немає підрозділу, який був би природним виконавцем цієї роботи. Серед юридичних обмежень громади, що працюють з покинутим житлом, найчастіше називають відсутність у законодавстві механізму, який спонукав би власника використовувати житло, передати його в оренду чи відчужити (4 з 6 респондентів, які відповіли на це питання). Без такого механізму виявлення покинутого житла не відкриває подальшої формальної процедури роботи, і це, імовірно, послаблює стимул його виявляти. Водночас кілька громад досягли конкретних результатів у межах чинних повноважень. Після контакту з власником житло передавали в користування чи оренду особам, які потребують житла, або власник погашав заборгованість. Отже, ініціатива на місцях існує навіть тоді, коли закон не надає громадам спеціальних інструментів.

Окремо слід відзначити слабку залученість підрозділів, відповідальних за житлову політику, тобто за облік громадян, які потребують житла, і розподіл житла. Серед респондентів таких підрозділів лише три. В одному з них тему віднесли до компетенції юридичного департаменту і зазначили, що наміру братися за неї немає. Це обмежує готовність громад розглядати проблемну власність як ресурс для задоволення житлових потреб мешканців.

Загалом **готовність громад працювати з інструментами виявлення проблемної власності існує, але вона нерівномірна**. Щодо відумерлої спадщини і безхазяйного майна вона висока і підтверджена практикою; її стримують передусім брак часу, навантаження іншими завданнями і відсутність працівника, відповідального за цю функцію. Щодо покинутого житла вона найнижча, оскільки немає ні підрозділу, який вважав би цю роботу своєю, ні правового механізму, що дозволяв би перейти від виявлення до практичного результату. Дві головні перешкоди, спільні для всіх категорій проблемної власності, – відсутність відповідального і обмежена обізнаність з інструментами, яких громада ще не застосовує, – громади можуть усунути самостійно. Саме на них спрямовано методичні рекомендації, підготовлені за результатами опитування.

РОЗДІЛ 7. ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

7.1. Висновки

Висновки сформульовано за етапами виявлення проблемної власності: сигнал - перевірка - класифікація (див. розділ 1.3). Наскрізною функцією, що поєднує всі три етапи, є облік виявлених об'єктів.

1. Сигнали про потенційно проблемні об'єкти громади отримують переважно від посадових осіб, організацій і мешканців. Основними джерелами таких сигналів є повідомлення старост і звернення мешканців. Близько двох третин респондентів, які працюють з відумерлою спадщиною, не використовують жодного джерела, що ґрунтується на масивах даних. Сигнали від посадових осіб, організацій і мешканців добре виявляють садибні будинки та інші об'єкти з видимими ознаками занедбаності. Проте вони малопридатні для квартир у багатоквартирних будинках, які зовні не відрізняються від заселених. Тому проблемна власність у багатоквартирному житловому фонді, імовірно, виявляється значно рідше, ніж існує.

2. Деякі рідко використовувані джерела сигналів отримали високу оцінку тих громад, що їх використовують. Дані про тривалу заборгованість за житлово-комунальні послуги та інформацію ОСББ і управителів багатоквартирних будинків респонденти, що ними користуються, оцінюють вище за всі інші джерела. Застосовує їх, однак, меншість громад. Ці оцінки дали невеликі групи респондентів, і вони відображають думку самих респондентів, а не виміряну результативність.

3. Перевірка правового статусу об'єкта нерухомого майна стандартизована, але її результат залежить від документації. Відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно і запити до БТІ використовують майже всі громади, а у справах щодо відумерлої спадщини більшість громад також надсилає запити до нотаріусів і органів реєстрації актів цивільного стану. Головною перешкодою для перевірки громади називають стан документації про права на нерухоме майно, набуті до 2013 року: архіви БТІ неповні або неоцифровані, а старі правовстановлюючі документи не містять даних, за якими можна знайти власника в державних реєстрах. Цю перешкоду громади не можуть усунути самостійно. Щодо покинутого житла головне джерело для перевірки, реєстр територіальної громади, самі громади вважають ненадійним.

4. Різними категоріями проблемної власності опікуються різні підрозділи ОМС. Відумерлою спадщиною в громадах займаються переважно юридичні підрозділи, безхазяйним майном – переважно майнові, а щодо покинутого житла не виявлено жодної закономірності щодо підрозділу. Компетенцію свого підрозділу щодо всіх трьох категорій проблемної власності визнали лише 9 з 40 респондентів.

5. Виявлення проблемної власності не сприймається як окремий напрям роботи. Громади не змогли надати порівнянних кількісних даних про виявлені й перевірені об'єкти: вони по-різному тлумачать, що саме слід рахувати, а сигнали, які не дійшли до правової процедури, часто не фіксують зовсім. Шестеро з дев'яти респондентів, які заявили про відсутність у свого підрозділу практики роботи з проблемною власністю, у відповідях на подальші питання описали пройдені етапи правових процедур. Робота, отже, ведеться, але її не вважають окремою функцією і не закріплюють за конкретним підрозділом/спеціалістом.

6. Перешкоди для виявлення проблемної власності переважно організаційні та інформаційні. Юридичні обмеження, які називають громади, стосуються здебільшого

подальших правових процедур, а не виявлення об'єктів. Серед ресурсних обмежень громади частіше називають брак часу і навантаження іншими завданнями, ніж брак коштів. Жоден респондент не пояснив відсутність практики тим, що це питання не є для громади пріоритетним. Причинами називали відсутність відповідального підрозділу і брак розуміння правової процедури.

7. Результати роботи з проблемною власністю скромні й зосереджені в кількох громадах. За три роки медіанна громада зареєструвала право комунальної власності на 4 об'єкти відумерлої спадщини і на 2 об'єкти безхазяйного майна. Більшу частину загального результату забезпечують кілька громад, які беруть у роботу найбільшу кількість об'єктів. Це узгоджується з припущенням, що результат визначається систематичністю виявлення, проте дані опитування не дозволяють відокремити цей чинник від розміру громади.

8. Робота з *покинутим житлом* у громадах майже не налагоджена, хоча окремі громади отримують результат і без спеціальних інструментів. Компетенцію щодо покинутого житла визнали респонденти лише з 9 із 29 громад, і в кожній із цих громад – лише один підрозділ. Громади вказують на відсутність у законодавстві механізму, який спонукав би власника використовувати житло або розпорядитися ним, тож після виявлення покинутого житла громада не має визначеного наступного кроку. Водночас кілька громад після контакту з власником домоглися передання житла в користування чи оренду особам, які потребують житла, або погашення заборгованості.

9. Підрозділи, відповідальні за житлову політику, до виявлення проблемної власності майже не залучені. Серед респондентів лише три представляють підрозділи, що ведуть облік громадян, які потребують житла, і розподіляють житло. Для мети Проєкту – використання проблемної власності як ресурсу житлової політики громад – це суттєвий розрив.

7.2. Рекомендації для органів місцевого самоврядування

Рекомендації громадам детально викладено в методичних рекомендаціях «Виявлення проблемної власності в територіальній громаді», підготовлених за результатами опитування. Їх основні положення такі:

1. Закріпити функцію виявлення проблемної власності за постійним координатором – структурним підрозділом або посадовою особою, до якої надходять усі сигнали про потенційно проблемні об'єкти. Тимчасова комісія може брати участь в обстеженні об'єктів, але не замінює постійного відповідального.
2. Збирати сигнали про потенційно проблемні об'єкти всіх категорій проблемної власності в одному місці і визначати категорію об'єкта та відповідну правову процедуру лише після перевірки його правового статусу.
3. Вести облік виявлених об'єктів з моменту надходження першого сигналу, а не лише тих, щодо яких розпочато правову процедуру. Облік варто вести за однаковими визначеннями показників, щоб результати можна було порівнювати з часом і з результатами інших громад.
4. Налагодити отримання відомостей про оплату й утримання житла від комунальних підприємств громади, ОСББ і управителів багатоквартирних будинків. На першому етапі достатньо знеособлених переліків адрес з тривалою заборгованістю, а персональні дані варто запитувати лише щодо об'єктів, правовий статус яких

перевіряється.

5. Спрямовувати до координатора відомості, які вже виникають у діяльності органу місцевого самоврядування: про поховання осіб без родичів за кошти місцевого бюджету, про зняття з реєстрації місця проживання у зв'язку зі смертю, результати інвентаризації комунального майна, інформацію соціальних працівників. Ця рекомендація є експертною пропозицією: опитування не дозволяє оцінити результативність цих джерел, але їх використання не потребує ні змін законодавства, ні нових повноважень.
6. Перевіряти правовий статус об'єкта як послідовність питань: хто є власником, чи живий він, чи прийнято спадщину, чи виявляє власник інтерес до свого майна. Запити до БТІ варто надсилати якомога раніше, а пошук спадкоємців документувати ще до звернення до суду.
7. Забезпечити, щоб підрозділ, відповідальний за житлову політику, отримував інформацію про виявлене житло.

7.3. Пропозиції щодо нормативного врегулювання

Частину перешкод, виявлених опитуванням, громади не можуть усунути самостійно. Нижче наведено пропозиції, що стосуються саме виявлення проблемної власності і перевірки правового статусу об'єктів.

1. Права на нерухоме майно, набуті до 2013 року. Доцільно забезпечити оцифрування архівів технічної інвентаризації і врегулювати порядок внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про права, зареєстровані до 1 січня 2013 року.
2. Відомості про смерть особи. Доцільно передбачити можливість отримання органом місцевого самоврядування відомостей з Державного реєстру актів цивільного стану громадян за прізвищем, ім'ям, по батькові особи та адресою нерухомого майна, якщо інших ідентифікаційних даних у документах про право власності немає.
3. Відомості Спадкового реєстру. Доцільно визначити порядок, за яким орган місцевого самоврядування може отримати відомості про наявність чи відсутність спадкової справи щодо конкретної особи ще до звернення до суду із заявою про визнання спадщини відумерлою.
4. Інформація виконавців житлово-комунальних послуг. Доцільно створити правову основу для отримання органами місцевого самоврядування від виконавців житлово-комунальних послуг, незалежно від форми власності, знеособленої інформації про адреси з тривалою заборгованістю і тривалою відсутністю споживання послуг. Таку основу слід узгодити із законодавством про захист персональних даних.
5. Поняття покинутого житла. Доцільно закріпити в законодавстві поняття і ознаки покинутого житла для цілей обліку, а також повноваження органів місцевого самоврядування щодо обліку проблемної власності всіх трьох категорій.

ДОДАТОК А. МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДЛЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ЩОДО ВИЯВЛЕННЯ ПРОБЛЕМНОЇ ВЛАСНОСТІ В ТЕРИТОРІАЛЬНІЙ ГРОМАДІ

Ці Методичні рекомендації підготовлено в межах проєкту «Житлова реформа в громадах: від проблемної власності до соціального житла» на основі результатів опитування органів місцевого самоврядування, яке Громадянська мережа ОПОРА провела у липні – вересні 2026 р., з метою допомогти органам місцевого самоврядування організувати систематичне виявлення проблемної власності на території громади. Ідеться про налагодження надходження сигналів про потенційно проблемні об'єкти, перевірку правового статусу цих об'єктів, визначення їхньої категорії та ведення обліку виявлених об'єктів.

Актуальність завдання зумовлена тим, що в кожній територіальній громаді є нерухоме майно, яке фактично випало з економічного та юридичного обігу: відумерла спадщина, безхазяйне майно, покинуте житло. Таке майно може створювати ризики для безпеки й благоустрою, неефективно навантажує інфраструктуру і водночас є потенційним ресурсом для задоволення житлових потреб мешканців громади. Війна посилила це явище: масове переміщення населення, затримки державної реєстрації смерті, знищення/втрата документів ускладнюють встановлення статусу майна. Першим кроком у будь-якій роботі з проблемною власністю є її виявлення: громада має дізнатися про об'єкт і встановити, з якою ситуацією має справу.

Ці Рекомендації стосуються виявлення трьох категорій проблемної власності: відумерлої спадщини, безхазяйного нерухомого майна та покинутого (вакантного) житла. Вони охоплюють дії органу місцевого самоврядування від надходження сигналу про об'єкт до визначення його категорії і передання матеріалів підрозділу, який готує звернення до суду або до органу державної реєстрації. Рекомендації не охоплюють: звернення до суду із заявою про визнання спадщини відумерлою, звернення до органу державної реєстрації із заявою про взяття безхазяйного майна на облік і подальше звернення до суду щодо передачі такого майна у комунальну власність; питань використання майна, набутого громадою; питань вжиття заходів щодо власників покинутого житла.

Методичні рекомендації адресовано органам місцевого самоврядування, їхнім посадовим особам і структурним підрозділам, які беруть участь у виявленні проблемної власності. Рекомендації не прив'язані до конкретного підрозділу чи посади: розподіл функцій кожна громада визначає самостійно з урахуванням своєї організаційної структури і кадрових можливостей.

Ці Рекомендації ґрунтуються на положеннях: Конституції України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», а також інших нормативно-правових актів. Посилання на законодавство наведено станом на жовтень 2026 р.

Методичні рекомендації можуть застосовуватися повністю або частково. Положення рекомендацій можуть бути використані також під час підготовки нового або доповнення чинного акта місцевого самоврядування з питань виявлення, обліку і використання проблемної власності.

1. Ключові поняття

«Проблемна власність» не є юридичним терміном за законодавством України, тож тут ми використовуємо його як умовне узагальнювальне поняття, що охоплює нерухоме майно, правовий зв'язок якого з власником порушений настільки, що майно фактично випадає з обігу: не використовується за призначенням, не утримується, і ніхто не діє щодо нього як відповідальний власник.

Для цілей цих Методичних рекомендацій до проблемної власності віднесено три категорії об’єктів.

Відумерла спадщина – спадщина, щодо якої відсутні спадкоємці за заповітом і за законом, або всі вони усунені від права на спадкування, не прийняли спадщину чи відмовилися від її прийняття (ст. 1277 Цивільного кодексу України).

Безхазяйне майно – річ, яка не має власника або власник якої невідомий (ст. 335 ЦК України).

Покинуте (вакантне) житло – це житло з відомим власником, яке водночас не використовується для проживання власником чи членами його сім'ї, не передається в оренду і фактично не утримується (зокрема, є заборгованість з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно). Визначення передбачає поєднання всіх згаданих ознак; жодна з ознак окремо не робить житло покинутим. Тобто, тимчасово незаселене, але утримуване житло – це звичайне вакантне житло. Житло, яким власник користується, хоча й утримує неналежно, – це питання благоустрою чи відносин співвласників багатоквартирного будинку.

Зверніть увагу. *Поняття «покинуте житло» в законодавстві України відсутнє. Віднесення житла до цієї категорії в межах цих Рекомендацій – лише робоча класифікація для внутрішнього обліку громади. Саме по собі віднесення об’єкта до «покинутого житла» не створює для власника жодних правових наслідків і не обмежує його прав. У внутрішніх документах доцільно вживати формулювання «об'єкт з ознаками покинутого житла».*

Ключовим критерієм розмежування трьох вищезгаданих категорій є стан і статус власника:

Категорія	Стан власника	Правове регулювання	Початок правової процедури
Відумерла спадщина	Власник помер, спадщина ніким не прийнята (спадкоємців немає, їх усунено, вони відмовилися)	ст. 1277 ЦК України	Заява ОМС до суду після спливу року з часу відкриття спадщини
Безхазяйне майно	Власник відсутній або невідомий	ст. 335 ЦК України	Заява ОМС до органу державної реєстрації про взяття на облік; після спливу року – заява до суду
Покинуте (вакантне) житло	Власник відомий, живий (відсутня інформація про його смерть) і не відмовився від права власності	Спеціального регулювання немає; загальний обов'язок утримання (ст. 322 ЦК України)	Спеціальної процедури немає

Межі між наведеними категоріями не є статичними. Той самий об'єкт у різний час може належати до різних категорій. Покинуте житло після смерті власника, спадщину якого

ніхто не прийняв, стає потенційно відумерлою спадщиною. Майно, власника якого не вдається встановити за документами, може виявитися безхазяйним. Тож на момент первинного сигналу категорію об'єкта часто неможливо визначити. Саме тому і є потреба об’єднати зазначені категорії в поняття «проблемної власності» – це важливо для логіки її виявлення.

Для опису самого процесу виявлення в рекомендаціях використано чотири робочі терміни:

Сигнал – будь-яка інформація про те, що об'єкт може бути проблемною власністю. Сигнал ще не означає, що об'єкт є проблемною власністю: він лише дає привід для перевірки.

Перевірка – встановлення фактів про об'єкт і його власника за державними реєстрами, іншими масивами даних, документами та за результатами огляду об'єкта.

Класифікація (визначення категорії) – висновок про те, до якої категорії проблемної власності належить об'єкт або що він не є проблемною власністю.

Облік виявлених об'єктів – фіксація кожного об'єкта і стану роботи з ним від надходження першого сигналу до її завершення. Тут йдеться про внутрішній облік громади, а не взяття безхазяйного майна на облік органом державної реєстрації.

2. Принципи системного виявлення проблемної власності

Досвід показує, що інструменти виявлення проблемної власності часто відомі, а бракує лише організації цієї роботи. Наведені нижче принципи допомагають вибудувати системну роботу з виявлення проблемної власності.

1. Єдине місце збирання сигналів щодо всіх категорій проблемної власності. Коли надходить перший сигнал, здебільшого ще невідомо, чи йдеться про відумерлу спадщину, безхазяйне майно чи покинуте житло. Тому всі сигнали доцільно збирати в одному місці, а розподіляти об'єкти за категоріями лише після перевірки.

2. Від простого до складного. Перевірку доцільно починати з того, що найлегше встановити, і переходити до складнішого лише за потреби. Найлегше встановити, хто є власником і чи він живий. Найскладніше – чи виявляє живий власник інтерес до свого майна.

3. Спершу документи, дані та реєстри, потім огляд об'єкта. Огляд об'єкта на місці потребує найбільше часу і зусиль. Тому його доцільно проводити тоді, коли реєстри, масиви даних і документи вже дали попередню відповідь. Огляд тоді підтверджує чи уточнює висновок, а не починає перевірку з нуля.

4. Постійна робота, а не разові заходи. Проблемна власність виникає в громаді безперервно: люди помирають, виїжджають, перестають оплачувати житлово-комунальні послуги. Разовий захід покаже лише стан на певну дату, і цінність отриманої інформації знижуватиметься з кожним днем. Тому необхідно постійно збирати й перевіряти сигнали.

5. Єдиний відповідальний за координацію. Окремі дії можуть виконувати різні підрозділи. Але хтось один має бачити загальну картину: які сигнали надійшли, щодо яких об'єктів перевірку завершено, яку категорію визначено, які матеріали і кому передано для подальшої роботи. Без цього кожен підрозділ реагує лише на те, що дійшло саме до нього, і загальної картини не бачить ніхто.

6. Мінімум персональних даних на початкових етапах. Для сигналу здебільшого достатньо адреси об'єкта. Персональні дані власника потрібні лише під час перевірки конкретного об'єкта і лише в мінімально достатньому обсязі. Таке поетапне використання даних полегшує обмін інформацією з виконавцями комунальних послуг, управителями, ОСББ та іншими суб’єктами і зменшує ризик порушення законодавства про захист персональних даних. В рамках рутинного обміну інформація повинна взагалі надходити в знеособленому вигляді – аж поки не спрацює «тригер» для перевірки конкретного об’єкта.

3. Загальна організація роботи в громаді

У цьому розділі наведено загальні рекомендації та передумови з організації роботи щодо виявлення проблемної власності в громаді. У наступних розділах ці та інші рекомендації розкриваються докладніше.

3.1. Координація

Критично важливо визначити, хто в громаді відповідає за виявлення проблемної власності загалом, від приймання сигналів до обліку результатів. Ідеться не про виконання всіх дій однією особою чи підрозділом, а про *координацію*. Фактичні дії щодо виявлення і роботи з проблемною власністю можуть виконувати й інші підрозділи та посадові особи, але завдання координатора – бути сполучною ланкою між ними.

Залежно від розміру і структури громади можливі різні варіанти:

- Визначений структурний підрозділ виконавчого органу місцевої ради. Цей варіант підходить для громад, де робота з проблемною власністю вже ведеться і має певний обсяг. На практиці цю роботу найчастіше виконують юридичні служби та підрозділи, що відповідають за управління комунальним майном. Втім, *координацію* можна й доцільно закріпити і за підрозділами, що опікуються житловими питаннями.
- Посадова особа. Цей варіант підходить для невеликих громад, де окремий підрозділ для цієї функції недоцільний. Координацію можна доручити одному спеціалісту як частину його обов'язків.

Незалежно від обраного варіанта рекомендуємо, щоб координатор:

- приймав сигнали з усіх джерел і організовував їх перевірку;
- вів облік виявлених об'єктів;
- стежив, щоб жоден сигнал не залишився без перевірки й висновку;
- періодично інформував громаду про стан роботи.

Якщо обсяг проблемної власності в громаді значний, крім визначення координатора доцільно створити робочу групу з представників різних структурних підрозділів виконавчих органів місцевої ради: наприклад, управління комунальної власності, юридичного управління, управління житлово-комунального господарства, управління соціальної політики тощо. Сюди ж можуть увійти представники виконавців комунальних послуг, управителів, ОСББ, старости. Така група не замінює координатора, але дозволяє налагодити регулярний обмін інформацією між учасниками, які володіють різними відомостями про об'єкти. Вона також дає змогу спільно розглядати складні випадки, коли для визначення категорії об'єкта потрібні відомості кількох підрозділів чи організацій, і узгоджувати, як і в які строки сигнали передаються координатору. Засідання групи доцільно проводити

періодично, наприклад щоквартально, а також у разі потреби розглянути окремий об'єкт.

З практики громад. *В ході опитування фахівців ОМС, проведеного ГМ «ОПОРА», шестеро з дев'яти респондентів, які заявили, що їхній підрозділ «не має практики» роботи з проблемною власністю, у подальших відповідях описали пройдені етапи справ щодо відумерлої спадщини чи безхазяйного майна. Тобто, робота велася, але не сприймалася як окремий напрям. Призначити координатора – найпростіший спосіб зробити цю роботу видимою.*

3.2. Джерела інформації

Сигнали про проблемну власність можуть надходити з різних джерел: від старост, соціальних служб, комунальних підприємств, мешканців. Частина таких сигналів виникає в діяльності структурних підрозділів виконавчих органів ради під час виконання ними своїх звичайних функцій, зокрема організації поховання за кошти місцевого бюджету, соціального патронажу, інвентаризації комунального майна, ведення реєстру територіальної громади. Завдання громади – визначити, хто може бути джерелом сигналів, і домовитися, як ці сигнали надходитимуть до координатора.

Джерело	Що може повідомити	Для яких категорій проблемної власності найкорисніше
Старости	Відомості про померлих осіб без відомих родичів, про занедбані будинки й об'єкти без господаря на території старостинського округу	Усі категорії, насамперед безхазяйне майно і садибні будинки
Соціальні служби, соціальні працівники	Відомості про смерть одиноких осіб, які перебували під соціальним патронажем	Відумерла спадщина
Підрозділ або служба, що організовує поховання за рахунок місцевого бюджету	Відомості про поховання осіб, у яких немає родичів	Відумерла спадщина
Орган реєстрації місця проживання (ЦНАП або інший підрозділ, що веде реєстр територіальної громади)	Адреси, з яких особу знято із зареєстрованого (задекларованого) місця проживання у зв'язку зі смертю; адреси без зареєстрованих осіб	Відумерла спадщина; покинуте житло (лише як додаткова ознака)
Підприємства тепло-, водопостачання, управителі багатоквартирних будинків	Адреси з тривалою заборгованістю; адреси з нульовим споживанням	Відумерла спадщина; покинуте житло, особливо квартири
ОСББ	Квартири, за якими тривало не сплачуються внески; квартири, в яких, за спостереженнями мешканців, ніхто не живе	Відумерла спадщина; покинуті квартири
Підрозділ з питань управління комунальним майном	Об'єкти, виявлені під час інвентаризації, які фактично використовуються громадою чи її підприємствами без оформленого права власності	Безхазяйне майно
Юридичний підрозділ	Відомості із судових справ, у яких бере участь орган місцевого самоврядування і які стосуються спадщини чи нерухомого майна загалом	Відумерла спадщина

Джерело	Що може повідомити	Для яких категорій проблемної власності найкорисніше
Мешканці, органи самоорганізації населення	Повідомлення про занедбані об'єкти і незаселене житло	Усі категорії; такі сигнали потребують ретельної перевірки

Для кожного джерела варто визначити три речі:

- *що* саме воно повідомляє – наприклад, лише адресу і короткий опис;
- *як* – листом, електронною поштою, через спільну таблицю чи іншим зручним способом;
- *як часто* – у міру виникнення сигналу чи періодично, наприклад раз на квартал.

Найпростіше налагодити передання сигналів від підрозділів самого органу місцевого самоврядування: для цього не потрібні нові повноваження, достатньо внутрішнього рішення.

Обмін інформацією, що містить персональні дані, між підрозділами органу місцевого самоврядування, а також з виконавцями комунальних послуг і ОСББ має ґрунтуватися на підставах, визначених Законом України «Про захист персональних даних». Персональні дані запитуються лише щодо конкретних об'єктів, які перевіряються, і в обсязі, необхідному для перевірки.

3.3. Закріплення порядку роботи

Організацію виявлення проблемної власності доцільно закріпити в актах органів та посадових осіб місцевого самоврядування. Вибір виду акта залежить від змісту питання і від розподілу повноважень, усталеного в громаді:

- рішенням місцевої ради доцільно затверджувати порядок виявлення, обліку і використання безхазяйного майна та відумерлої спадщини, оскільки в підсумку він стосується набуття майна у комунальну власність і управління ним;
- рішенням виконавчого комітету можна визначити порядок взаємодії структурних підрозділів виконавчих органів ради під час виявлення проблемної власності, зокрема порядок передання сигналів координатору і ведення обліку виявлених об'єктів;
- розпорядженням сільського, селищного, міського голови можна визначити координатора, утворити робочу групу і затвердити її склад, а також доручити структурним підрозділам передавати координатору відповідну інформацію.

Функції координатора слід також відобразити в положенні про відповідний структурний підрозділ і в посадових інструкціях працівників, які їх виконуватимуть.

Якщо в громаді ще немає затвердженого порядку виявлення, взяття на облік, збереження і використання безхазяйного майна та відумерлої спадщини (чи аналогічного документа), його слід розробити. Порядок має, зокрема, визначати:

- мету і категорії об'єктів, на які він поширюється;

- положення про координатора;
- джерела сигналів і порядок їх передання;
- ведення внутрішнього обліку всіх виявлених об'єктів з моменту надходження першого сигналу;
- порядок перевірки правового статусу об'єктів, зокрема організацію огляду об'єктів;
- порядок ведення обліку виявлених об'єктів;
- періодичність звітування.

Якщо в громаді вже затверджено порядок виявлення, взяття на облік, збереження і використання безхазяйного майна та відумерлої спадщини, його варто доповнити.

Слід врахувати, що загальний порядок визнання спадщини відумерлою і порядок взяття безхазяйного майна на облік та його передачі у комунальну власність визначено Цивільним кодексом України. Акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування можуть визначати лише організацію дій органів місцевого самоврядування та їх структурних підрозділів і не можуть підмінити собою Цивільний кодекс та інші закони України.

Взаємодію з комунальними підприємствами громади можна врегулювати актом органу, який здійснює щодо них повноваження засновника, або ж договором (меморандумом) про інформаційну взаємодію. Взаємодію з ОСББ, управителями багатоквартирних будинків і виконавцями комунальних послуг інших форм власності можна налагодити лише на добровільних засадах, наприклад шляхом укладення меморандуму про співпрацю.

Зверніть увагу. *Акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з питань виявлення проблемної власності регулюють організацію роботи органів місцевого самоврядування. Вони не можуть покладати обов'язки на власників майна, обмежувати їхні права чи встановлювати для них наслідки, не передбачені законом.*

4. Основні джерела сигналів

Повнота уявлення про проблемну власність у громаді залежить насамперед від того, які джерела сигналів налагоджено і наскільки регулярно вони спрацьовують.

Жодне джерело окремо не охоплює всіх категорій проблемної власності і всіх типів об'єктів, тому джерела доцільно поєднувати. Цей розділ описує, як варто налагодити роботу з джерелами, які відомості з них отримувати, як організувати їх надходження до координатора і на що зважати під час використання кожного з джерел.

4.1. Вибір джерел залежно від житлового фонду громади

Сигнали надходять з двох видів джерел. Перший вид – повідомлення посадових осіб, організацій і мешканців, які помітили ознаки проблемної власності: старост, соціальних працівників, ОСББ, управителів, сусідів. Другий вид – сигнали з масивів даних, тобто з відомостей, які накопичуються незалежно від того, чи звернув хтось увагу на об'єкт: даних про заборгованість і споживання комунальних послуг, реєстру територіальної громади, інших реєстрів. Повідомлення від людей ґрунтуються на тому, що видно ззовні. Масиви

даних фіксують ознаки, яких ззовні не видно, але без перевірки нічого не кажуть про причини.

Набір джерел, який потрібен громаді, визначається передусім складом її житлового фонду. Покинутий садибний будинок зазвичай має помітні ознаки занедбаності: зарослe подвір'я, пошкоджені вікна, дах тощо. Його помічають староста і сусіди. Покинута квартира в багатоквартирному будинку, за рідкісними винятками, таких ознак не має, бо будинок, прибудинкову територію і місця загального користування утримують інші співвласники. Про те, що в квартирі ніхто не живе, свідчать лише несплачені внески в ОСББ, накопичена заборгованість за житлово-комунальні послуги і відсутність поточного споживання комунальних послуг (передачі показів лічильників виконавцям комунальних послуг).

Тому будь-якій громаді доцільно визначити *базовий набір джерел*: відомості структурних підрозділів виконавчих органів місцевої ради, повідомлення старост і зрозумілий для мешканців спосіб повідомити про занедбаний об'єкт.

Громаді, де значну частину житлового фонду становлять багатоквартирні будинки, цього недостатньо. Якщо вона покладатиметься лише на повідомлення людей, більшість покинутих квартир залишиться поза її увагою. Такій громаді слід також налагодити щонайменше отримання відомостей від ОСББ, управителів багатоквартирних будинків і виконавців комунальних послуг.

При використанні будь-якого джерела слід ураховувати обставини воєнного часу. Тривала відсутність мешканців і заборгованість за послуги часто пояснюються не втратою власником інтересу до майна, а його вимушеним переміщенням, перебуванням за кордоном, проходженням військової служби чи загибеллю. Сигнал про такий об'єкт потребує особливо ретельної перевірки, а комунікація з власником чи його родичами – особливої делікатності.

4.2. Відомості структурних підрозділів виконавчих органів місцевої ради

Частину сигналів про проблемну власність громада отримує, не звертаючись ні до кого ззовні. Такі сигнали виникають у діяльності її власних структурних підрозділів під час виконання ними своїх звичайних функцій, і налагодити їх передання найпростіше: для цього не потрібні ні нові повноваження, ні домовленості з іншими організаціями, достатньо розпорядження голови чи рішення виконавчого комітету про те, які відомості і в які строки передаються координатору.

Підрозділ або служба, що організовує поховання осіб без родичів за кошти місцевого бюджету, першим дізнається про смерть особи, у якої немає відомих спадкоємців. Якщо така особа мала у власності житло чи інше нерухоме майно, це прямий сигнал щодо потенційно відумерлої спадщини. Координатору достатньо отримувати прізвище, ім'я, по батькові померлого, дату смерті і відому адресу проживання. Так, у деяких громадах саме ці відомості використовують як основне джерело сигналів щодо відумерлої спадщини.

Соціальні працівники, які здійснюють патронаж одиноких осіб, також першими дізнаються про смерть підопічного. Для них доцільно встановити простий порядок: у разі смерті одинокої особи, яка мала у власності житло, повідомляти про це координатора.

Орган, що веде реєстр територіальної громади, може періодично передавати координатору перелік адрес, з яких особу знято із зареєстрованого (задекларованого) місця проживання у зв'язку зі смертю, особливо якщо за цією адресою більше ніхто не зареєстрований. Це сигнал для перевірки, чи не є житло відумерлою спадщиною. Перелік адрес, за якими немає зареєстрованих осіб, також можна регулярно отримувати як

додаткову ознаку потенційно покинутого житла. Втім, дані реєстру часто не відповідають фактичному проживанню, тож відсутність зареєстрованих осіб не означає, що житло фактично порожнє, і ця інформація має бути співставлена з інформацією з інших джерел та перевірена.

Підрозділ з питань комунального майна під час інвентаризації виявляє об'єкти, які фактично використовуються громадою чи її підприємствами, але не мають належно зареєстрованого права власності. Про такі об'єкти доцільно повідомляти координатора як про потенційно безхазяйне майно.

Юридичний підрозділ/служба бере участь у судових справах, які стосуються нерухомого майна, зокрема й спадщини, і отримує копії судових рішень. Деякі з них прямо вказують на потенційно відумерлу спадщину. Так, у деяких громадах як джерело сигналів використовують рішення про відмову у визначенні додаткового строку для подання заяви про прийняття спадщини: така відмова означає, що спадщину ніхто своєчасно не прийняв. Зауважимо, що Єдиний державний реєстр судових рішень для пошуку таких справ малопридатний, адже відомості про фізичних осіб в оприлюднених рішеннях знеособлено; тому значно надійніше покладатися на рішення у справах, у яких громада сама бере участь.

Обмін відомостями між структурними підрозділами виконавчих органів ради стосується персональних даних, тому в акті місцевого самоврядування, яким його запроваджено, доцільно визначити мету такого обміну, перелік відомостей і коло спеціалістів, які мають до них доступ.

4.3. Повідомлення старост

Староста зазвичай добре знає територію свого старостинського округу: хто з мешканців помер, у якому будинку давно ніхто не живе, які об’єкти не мають господаря. Тому повідомлення старост природно є основним джерелом сигналів щодо безхазяйного майна і покинутих садибних будинків, особливо в сільській місцевості. Водночас староста повідомляє про об'єкт лише тоді, коли сам вважає це за потрібне, і не завжди знає, які саме ситуації становлять інтерес для громади.

Щоб це джерело працювало системно, доцільно пояснити старостам, про що саме слід повідомляти. Наприклад: про смерть одинокої особи, яка мала житло; про будинок, у якому тривалий час ніхто не живе; про будівлю чи споруду без відомого власника. Повідомлення може бути стислим. Достатньо зазначити адресу, тип об'єкта, що саме помічено і з якого часу. Крім повідомлень, що надходять у міру виявлення, корисно раз на квартал або раз на пів року запитувати в кожного старости перелік відомих йому об'єктів з ознаками проблемної власності. Такий регулярний запит перетворює випадкові повідомлення на систематичне джерело і дозволяє координатору бачити картину по всій території громади.

Старости також можуть допомагати на подальших етапах: показати об'єкт під час огляду, вказати сусідів чи родичів, які можуть надати відомості про власника. Проте староста бачить лише зовнішні ознаки і не завжди може знати, чи є в об'єкта власник за даними державних реєстрів чи за документами, тож його повідомлення, як і будь-який інший сигнал, потребує перевірки.

4.4. Відомості ОСББ та управителів багатоквартирних будинків

У випадку багатоквартирних будинків важливу роль мають повідомлення ОСББ і управителів, адже вони знають, у яких квартирах ніхто не живе або принаймні за які квартири тривало не сплачуються внески на утримання будинку чи плата за послугу з

управління. Для квартир це найцінніше джерело сигналів, бо інші джерела, які спираються на зовнішні ознаки, тут майже не працюють. Невикористання квартири не звільняє її власника від участі у витратах на утримання будинку, тож тривала заборгованість власника квартири – одна з найнадійніших ознак того, що він виїхав, утратив інтерес до майна або помер.

ОСББ і управителі не зобов'язані надавати такі відомості органу місцевого самоврядування, тому співпрацю з ними можна налагодити лише на договірних засадах. Водночас у співпраці зацікавлені обидві сторони: заборгованість за покинутими квартирами лягає тягарем на інших співвласників, а громада може допомогти встановити власника чи його спадкоємців, або ж, зрештою, прийняти в комунальну власність відумерлу спадщину і припинити стан «юридичної невизначеності» щодо квартири. Для початку достатньо повідомити ОСББ і управителям, до кого в громаді можна звертатися з такою інформацією. Далі доцільно домовитися про періодичне, наприклад щоквартальне, надання переліку квартир із заборгованістю понад визначений строк, наприклад понад 12 місяців. Домовленість можна оформити меморандумом про співпрацю, в якому визначити мету, зміст і періодичність надання відомостей.

На етапі сигналу ОСББ чи управителю достатньо повідомити адресу і номер квартири, строк заборгованості і, за наявності, відомості про те, що в квартирі тривалий час ніхто не проживає. Персональні дані власника та інших співвласників на цьому етапі запитувати й передавати немає потреби. Їх з’ясовують пізніше, лише щодо конкретної квартири, правовий статус якої перевіряється, і лише в обсязі, необхідному для перевірки.

4.5. Відомості виконавців комунальних послуг

Після смерті власника чи його фактичного від'їзду та «втрати інтересу» до житла платежі за житлово-комунальні послуги зазвичай припиняються, і заборгованість накопичується незалежно від того, чи помітив хтось ситуацію. Тому дані виконавців комунальних послуг про тривалу заборгованість дозволяють виявляти потенційно проблемні об'єкти по всьому житловому фонду громади одночасно, особливо квартири. Найцінніші відомості теплопостачальних підприємств, бо в багатоквартирних будинках плата за теплову енергію нараховується незалежно від фактичного проживання, а отже, заборгованість за неї накопичується навіть у порожньому житлі. Корисні також дані водопостачальних підприємств.

Крім власне заборгованості, виконавці комунальних послуг мають інформацію про фактичне споживання послуг (або, принаймні про передачу показів лічильників). Дані про нульове або мінімальне споживання води, тепла чи електроенергії протягом тривалого часу свідчать, що житлом ніхто не користується. Цей показник найкорисніший під час перевірки конкретного об'єкта, однак якщо підприємство може сформувати перелік таких адрес, його можна використовувати і як сигнал.

З виконавцями комунальних послуг отримання таких відомостей можна врегулювати договором про інформаційну взаємодію або таким же меморандумом, як описано вище для ОСББ й управителів. Доцільно домовитися про періодичне, наприклад щоквартальне, надання переліку адрес із заборгованістю чи нульовим споживанням послуг понад визначений громадою строк. На цьому етапі передаються лише адреси, без відомостей про споживачів. У зверненні до підприємства слід чітко визначити мету отримання відомостей, їх обсяг, критерій відбору адрес і періодичність надання.

4.6. Звернення мешканців та органів самоорганізації населення

Мешканці громади та органи самоорганізації населення часто першими помічають занедбаний об'єкт чи житло, у якому давно ніхто не живе. Їхні повідомлення корисні, але ґрунтуються лише на зовнішніх ознаках, неформальних повідомленнях і здогадах: сусіди бачать, що в будинку чи квартирі ніхто не мешкає, мають інформацію про сімейні обставини тих, хто мешкав у покинутому житлі тощо. Тому таке повідомлення є лише приводом для перевірки, а не підставою для висновку про належність житла до проблемної власності.

Щоб мешканці знали, куди звертатися, доцільно розмістити на вебсайті громади коротке пояснення, про які ситуації варто повідомляти, і контакти координатора, а за можливості – онлайн-форму. У поясненні варто попросити зазначити адресу об'єкта, що саме помічено і з якого часу, а також, за бажанням, контакти особи, яка повідомляє, для уточнення відомостей. Інформацію про те, хто повідомив про об'єкт, слід використовувати лише для уточнення відомостей і не розголошувати; у кожному разі ця інформація має надаватися добровільно і не повинна вимагатися – адже ми не розглядаємо такі повідомлення як офіційне звернення громадян.

Якщо ж повідомлення подано як звернення громадянина, його слід розглянути в порядку і строки, встановлені Законом України «Про звернення громадян». Незалежно від форми надходження кожне повідомлення доцільно вносити до обліку виявлених об'єктів як сигнал.

4.7. Системна перевірка місць ймовірного зосередження проблемної власності

Проблемна власність часто зосереджується в певних місцях: у колишніх гуртожитках підприємств, що припинили діяльність, на вулицях і в кварталах, з яких масово виїхало населення, у будинках з високою часткою квартир із заборгованістю. Якщо є інформація про такі місця, доцільно не чекати окремих сигналів, а перевірити їх системно, об'єкт за об'єктом. Визначити такі місця допомагають старости, ОСББ і управителі, а також зіставлення переліків адрес із заборгованістю, отриманих від комунальних підприємств: якщо в одному будинку таких адрес багато, цей будинок варто перевірити повністю.

4.8. Зіставлення сигналів з різних джерел

Окремий сигнал рідко дає достатні підстави вважати об'єкт проблемною власністю, проте одночасні сигнали з різних джерел щодо одного й того самого об'єкта підвищують таку ймовірність. Якщо, наприклад, ОСББ повідомляє про тривалу заборгованість за квартирою, комунальне підприємство – про відсутність споживання послуг за тією самою адресою, а в реєстрі територіальної громади за адресою ніхто не зареєстрований, імовірність того, що квартира покинута або її власник помер, значно вища, ніж за будь-якого з цих сигналів окремо. Тому координатору доцільно регулярно зіставляти переліки адрес, отримані з різних джерел, і першочергово перевіряти ті об'єкти, щодо яких сигнали надійшли з двох і більше джерел. Цю роботу можна також відносно легко автоматизувати навіть без спеціалізованого програмного забезпечення, наприклад, за допомогою електронних таблиць (Excel та його аналоги).

5. Перевірка сигналів і визначення категорії проблемної власності

Перевірка отриманих сигналів про потенційно проблемну власність має дві взаємопов'язані мети. Перша – встановити, чи справді об'єкт, щодо якого надійшов сигнал, є проблемною власністю. Друга – визначити, до якої категорії проблемної власності він

належить: відумерлої спадщини, безхазяйного майна чи покинутого житла. Від цього залежать подальші дії та юридичні процедури.

5.1. Зіставлення відомостей як метод перевірки

Жодне джерело окремо не дає повної відповіді на питання про статус об'єкта. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно показує зареєстрованого власника, але не каже, чи він живий. Реєстр територіальної громади показує, хто зареєстрований за адресою, але не те, хто там насправді живе. Дані про заборгованість свідчать, що житло не утримується, але не пояснюють чому. Тому першим і основним методом перевірки є зіставлення відомостей з кількох незалежних джерел. Висновок про об'єкт доцільно робити лише тоді, коли відомості з різних джерел узгоджуються між собою. Суперечність між ними є підставою продовжити перевірку.

Перевірку зручно починати з тих джерел, які вже доступні координатору: з відомостей, що надійшли з інших джерел сигналів щодо того самого об'єкта, з реєстру територіальної громади, з даних виконавців ЖКП і ОСББ. Це дозволяє швидко відсіяти сигнали, які не підтверджуються, і не витрачати зусиль на запити до державних органів. Далі, щодо об'єктів, сигнали про які підтвердилися, використовуються адресні (цільові) джерела, до яких звертаються щодо конкретного об'єкта і конкретної особи: державні реєстри, архіви бюро технічної інвентаризації, а також огляд об'єкта на місці.

Результати перевірки варто фіксувати у внутрішньому обліку виявлених об'єктів. Підтверджена відсутність відомостей так само важлива, як і позитивна відповідь: саме це згодом становитиме докази відсутності власника чи спадкоємців.

5.2. Послідовність визначення категорії

Визначення категорії об'єкта доцільно вибудовувати як послідовність питань, кожне з яких ставиться лише тоді, коли попереднє не дало остаточної відповіді: хто є власником об'єкта; чи живий власник; чи прийнято спадщину; чи виявляє власник інтерес до свого майна. Якщо власника за документами встановити не вдалося, об'єкт потенційно є безхазяйним майном. Якщо власник помер і спадщину ніхто не прийняв, об'єкт потенційно є відумерлою спадщиною. Якщо власник живий або спадщину прийнято, але одночасно наявні всі три ознаки (невикористання, неутримання і непередання житла іншим особам), об'єкт має ознаки покинутого житла. В інших випадках об'єкт не є проблемною власністю. Послідовність кроків показано на рис. 1.

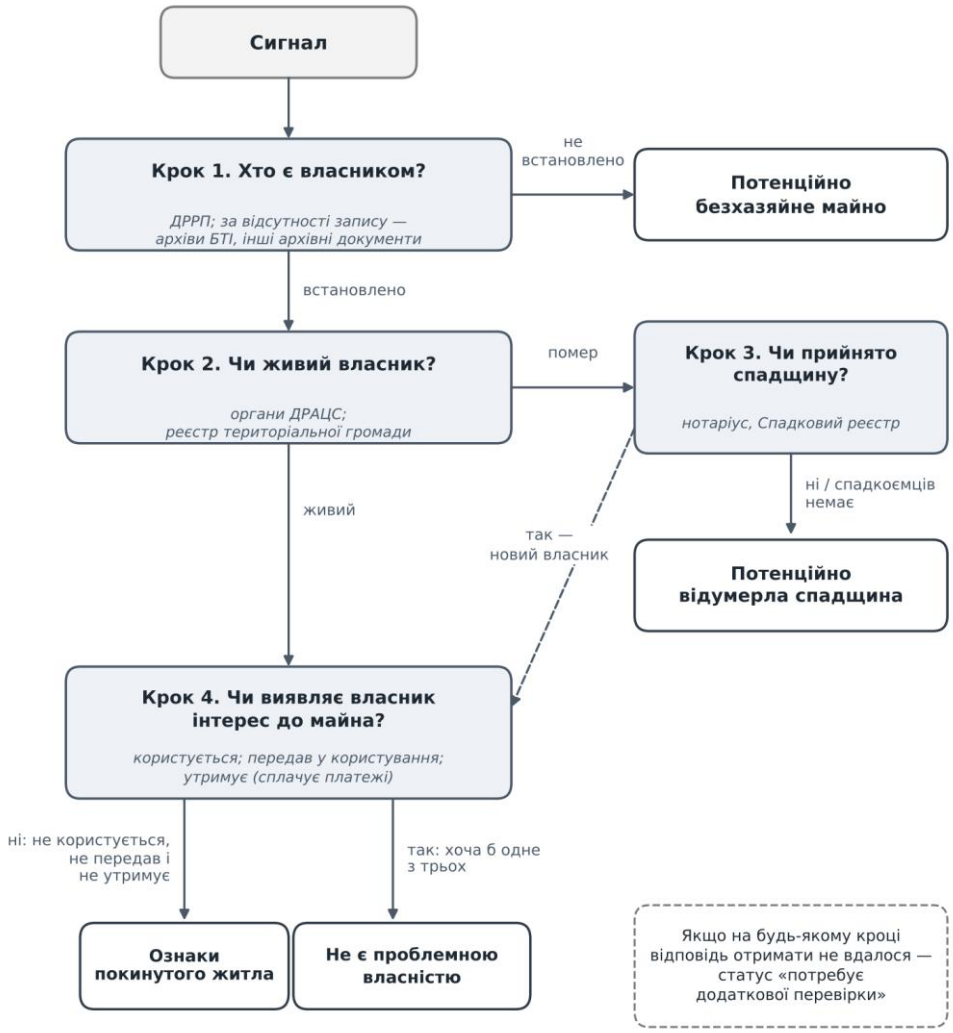


Рис. 1. Послідовність визначення категорії об'єкта

Такий порядок дозволяє починати з питань, на які найлегше отримати відповідь, і переходити до складніших лише за потреби. Якщо на якомусь кроці відповідь отримати не вдалося, об'єкт залишається в обліку зі статусом «потребує додаткової перевірки» і зазначенням, якої саме відповіді бракує.

5.3. Хто є власником об'єкта

Перевірку доцільно починати з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Орган місцевого самоврядування отримує відомості з нього в порядку, визначеному статтею 32 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і Порядком надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Пошук можна здійснювати як за адресою об'єкта, так і за ідентифікаційними даними особи.

Якщо запису про право в реєстрі немає, це ще не означає, що в об'єкта немає власника. Інформація про право власності може бути наявна лише в архівах бюро технічної інвентаризації в паперовій формі. Запит до бюро технічної інвентаризації чи іншого суб'єкта, якому передано ці документи на зберігання, варто надсилати на самому початку перевірки, бо відповідь надходить найдовше. У громаді доцільно завчасно налагодити взаємодію з ними.

Для житлових будинків у селах і селищах особливе значення мають погосподарські книги. Право власності на будинки, збудовані до 5 серпня 1992 року, часто ніколи не реєструвалося, а записи погосподарських книг є основним, а іноді єдиним документом, з якого можна встановити, кому належить будинок і хто в ньому проживав. Право власності на такий будинок існує незалежно від того, чи було воно зареєстроване. Тому висновок про відсутність власника можна робити лише після перевірки і реєстру, і архівів технічної інвентаризації, і погосподарських книг, а також після опитування сусідів і старости.

Кожну відповідь про відсутність відомостей варто зберігати. Для безхазяйного майна саме сукупність таких відповідей підтверджує, що власника встановити неможливо.

5.4. Чи живий власник

Відомості про смерть особи орган місцевого самоврядування отримує з Державного реєстру актів цивільного стану громадян. Органи державної реєстрації актів цивільного стану видають посадовим особам ОМС витяги щодо актового запису про смерть безоплатно, якщо запит пов'язаний зі здійсненням повноважень, зокрема з підготовкою заяви про визнання спадщини відумерлою. Такий витяг знадобиться і на наступному кроці, для отримання відомостей зі Спадкового реєстру. Відомості про смерть можуть також міститися в реєстрі територіальної громади, якщо особу знято із зареєстрованого (задекларованого) місця проживання у зв'язку зі смертю, і в документах про поховання.

Найчастіша перешкода на цьому кроці полягає в тому, що старі правовстановлюючі документи не містять дати народження і реєстраційного номера облікової картки платника податків власника, а без них знайти запис про смерть складно. Додаткові ідентифікаційні дані можна знайти у справах щодо приватизації житла, де зазвичай зазначено паспортні дані, у реєстрі територіальної громади, в архівних відомостях про реєстрацію місця проживання, у погосподарських книгах, у відомостях соціальних служб і в документах про поховання. Отримані дані варто відобразити у внутрішньому обліку, щоб надалі використовувати їх у всіх запитах щодо цієї особи.

Окремої уваги потребують випадки, пов'язані з триваючою агресією російської федерації проти України. Якщо власник помер за кордоном або на тимчасово окупованій території, запису про його смерть у реєстрі може не бути. Доцільно з'ясувати через органи державної реєстрації актів цивільного стану, чи здійснено державну реєстрацію такої смерті, і зафіксувати всі спроби отримати відомості. Якщо є відомості, що власник зник безвісти, спадщина не відкривається, доки суд не оголосить його померлим відповідно до вимог Цивільного кодексу України. До цього моменту об'єкт не може бути віднесений до відумерлої спадщини, і щодо нього перевіряють, чи має він ознаки покинутого житла.

5.5. Чи прийнято спадщину

Орган місцевого самоврядування як суб’єкт, що зобов'язаний звернутися до суду по визнання спадщини відумерлою, має право отримувати зі Спадкового реєстру інформацію про заведену спадкову справу. Для цього до запиту додається витяг з Державного реєстру актів цивільного стану громадян про смерть або інший документ, що підтверджує смерть. Витяг зі Спадкового реєстру містить відомості про наявність або відсутність заповіту, спадкового договору, спадкової справи і виданого свідоцтва про право на спадщину. Ширших відомостей зі спадкової справи нотаріус до відкриття судового провадження зазвичай не надає з огляду на нотаріальну таємницю. Такі відомості може витребувати суд за клопотанням заявника.

Відсутність спадкової справи не означає, що спадщину ніхто не прийняв. Відповідно

до частини третьої статті 1268 Цивільного кодексу України спадкоємець, який постійно проживав разом зі спадкодавцем на час відкриття спадщини, вважається таким, що прийняв спадщину, якщо протягом строку для прийняття спадщини не заявив про відмову від неї. Тому на цьому кроці обов'язково слід перевірити за реєстром територіальної громади і відомостями сусідів та старости, чи проживав хтось разом із померлим. Якщо такий потенційний спадкоємець є, об'єкт може мати нового власника, і щодо нього переходять до наступного кроку.

Суди у справах про визнання спадщини відумерлою вимагають вичерпних доказів відсутності спадкоємців. Тому пошук спадкоємців доцільно документувати вже під час перевірки: запити до ДРАЦС щодо родичів померлого, відомості сусідів, старости і соціальних служб, витяг зі Спадкового реєстру, відомості про осіб, які проживали разом із померлим. Що повніше зібрано ці відомості, то менший ризик, що справа зупиниться на етапі доказування. Заяву до суду можна подати лише після спливу одного року з часу відкриття спадщини, і цей час варто використати саме для збирання доказів.

5.6. Чи виявляє власник інтерес до свого майна

Якщо власник живий або спадщину належним чином прийнято, перевіряють, чи наявні одночасно всі три ознаки покинутого житла: (1) житлом ніхто не користується, (2) воно не передане в найм чи користування іншим особам і (3) фактично не утримується. Без одночасної наявності всіх трьох ознак немає сенсу надалі працювати з об’єктом саме як з покинутим житлом (але можна зв’язатися з власником для врегулювання інших «проблемних» аспектів – наприклад, запропонувати здавати в найм вакантне житло або спонукати наймачів погасити заборгованість за ЖКП).

Як ми вже зазначали, про те, що житлом ніхто не користується, найнадійніше свідчать дані виконавців комунальних послуг про тривалу відсутність передачі показів лічильників споживачем або мінімальний обсяг споживання води, тепла чи електроенергії за адресою об'єкта. Їх доцільно запитувати щодо конкретної адреси, в обсязі, необхідному для перевірки. Ці дані підтверджують відомості ОСББ, управителя, сусідів і результати огляду об'єкта. Реєстр територіальної громади тут може бути лише допоміжним джерелом.

Перевірити, чи передане житло в найм, найскладніше. Державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно підлягає право користування, що виникає з договору найму на строк не менш як три роки. Договори найму житла на коротший строк, а таких більшість, не реєструються. Тому відсутність запису в реєстрі не свідчить про те, що житло не здається. Відомості про фактичне проживання наймачів варто отримувати від ОСББ, управителя, сусідів, старости.

Про те, що житло не утримується, свідчать тривала заборгованість за внесками й платежами на утримання багатоквартирного будинку і за житлово-комунальні послуги, а також стан об'єкта. Для квартир і житлових будинків великої площі (понад 60 м. кв. для квартир і понад 120 м. кв. для садибних будинків) додатковим джерелом можуть бути відомості про податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Відповідно до підпункту 12.3.3 пункту 12.3 статті 12 Податкового кодексу України контролюючі органи надають органам місцевого самоврядування на їх запит звітність у розрізі платників податків, зокрема фізичних осіб. Зі звітності можна з'ясувати, чи має власник, встановлений на першому кроці, податковий борг з податку на нерухоме майно. Слід ураховувати, що власники квартир площею до 60 квадратних метрів і будинків площею до 120 квадратних метрів податку не сплачують, тож відсутність боргу в їхньому випадку нічого не означає.

Причини, з яких власник не користується житлом і не утримує його, для визначення категорії значення не мають. Якщо всі три ознаки наявні, житло має ознаки покинутого незалежно від того, чи власник вимушено виїхав, перебуває за кордоном, проходить військову службу чи зник безвісти. Таке віднесення стосується лише внутрішнього обліку громади і не створює для власника жодних правових наслідків. Водночас причини відсутності власника варто з'ясувати і зафіксувати в обліку, бо саме від них залежить, які заходи щодо житла будуть доречними надалі. Такі відомості зазвичай можуть надати родичі, сусіди, староста, ОСББ чи управитель.

Якщо власника встановлено, доцільно спробувати зв'язатися з ним. Лист за адресою самого об'єкта, у якому ніхто не проживає, варто надіслати, щоб зафіксувати спробу звернення, але розраховувати на відповідь не слід. Ефективніше шукати контакти власника через родичів, сусідів і старосту, а також через ОСББ, управителя, виконавців комунальних послуг, які можуть мати додаткові контакти власника чи його довірених осіб. Оскільки передавати органу місцевого самоврядування персональні дані власника вони без належних підстав не можуть, доцільно просити їх переслати звернення громади власникові своїми каналами зв'язку. У зверненні варто повідомити, що за об'єктом обліковується заборгованість або що житло тривалий час не використовується, і запропонувати власникові повідомити про свої наміри щодо нього. Відповідь власника, а якщо жоден канал не дав результату – сам цей факт, фіксуються в обліку.

Встановлені обставини визначають подальші заходи. Вони виходять за межі виявлення і цих Методичних рекомендацій, але про них варто пам'ятати вже під час перевірки, щоб період перевірки не обернувся втратою майна. Якщо власник зник безвісти, громада може ініціювати або сприяти ініціюванню визнання його безвісно відсутнім чи оголошення померлим, а також опису його майна нотаріусом і встановлення опіки над ним. Якщо власник помер, а спадкоємці невідомі, доцільно звернутися до нотаріуса щодо вжиття заходів з охорони спадкового майна, а за потреби – щодо укладення договору на управління спадщиною. Якщо стан об'єкта створює загрозу для людей чи сусіднього майна, громада діє в межах своїх повноважень незалежно від того, чи встановлено власника і причини його відсутності.

5.7. Огляд об'єкта

Огляд об'єкта на місці доцільно проводити тоді, коли документи і реєстри вже дали попередню інформацію. Він підтверджує або уточнює висновок, а не починає перевірку з нуля. Огляд варто здійснювати в складі комісії з представників різних структурних підрозділів ОМС, за можливості із залученням старости. Щоб зменшити витрати часу і транспорту, огляди доцільно групувати, наприклад оглядати кілька об'єктів в одному мікрорайоні чи старостинському окрузі за один виїзд.

Результати огляду рекомендовано фіксувати в акті, у якому зазначати дату й учасників огляду, спосіб огляду, виявлені ознаки, відомості, отримані від сусідів, управителя чи ОСББ, і перелік фотознімків. Під час огляду садибного будинку звертають увагу на стан подвір'я і присадибної ділянки, даху, вікон і дверей, на ознаки проживання, як-от світло у вікнах, дим з комина чи доглянутий город, на стан поштової скриньки, а також з'ясовують у сусідів, хто і коли востаннє проживав у будинку і чи навідується хтось до нього. Під час огляду квартири можна оцінити лише вікна, вхідні двері, наявність неприбраної кореспонденції в поштовій скриньці, покази лічильників, якщо вони розміщені в місцях загального користування, і відомості інших співвласників.

Зверніть увагу. *Житло недоторканне (ст. 30 Конституції України). Проникнення*

до житла чи іншого володіння особи без її згоди не допускається інакше як у випадках і порядку, визначених законом. Тому огляд об'єкта здійснюється лише ззовні, з місць загального користування або з території, доступ до якої вільний. Під час огляду в умовах воєнного стану слід ураховувати безпекові ризики, зокрема можливу наявність вибухонебезпечних предметів на пошкоджених або тривалий час покинутих об'єктах.

5.8. Висновок за результатами перевірки

За результатами кожного циклу перевірки щодо кожного об'єкта робиться один із висновків:

- об'єкт потенційно є відумерлою спадщиною,
- об'єкт потенційно є безхазяйним майном,
- об'єкт має ознаки покинутого житла,
- об'єкт не є проблемною власністю,
- об'єкт потребує додаткової перевірки.

Висновок, підстави для нього і перелік відомостей, на яких він ґрунтується, фіксуються у внутрішньому обліку об'єктів проблемної власності.

6. Облік виявлених об'єктів

6.1. Облік з моменту надходження першого сигналу

Облік виявлених об'єктів є основою всієї роботи з виявлення проблемної власності. Він дає змогу не губити сигнали, не перевіряти ту саму адресу повторно, зберігати результати перевірки, які згодом знадобляться як докази, і оцінювати роботу з виявлення проблемної власності в громаді. Тому облік доцільно вести щодо всіх об'єктів з моменту надходження першого сигналу, незалежно від категорії проблемної власності і від того, чим завершиться перевірка. Якщо фіксувати лише об'єкти, щодо яких розпочато правову процедуру, то сигнали, які не підтвердилися або ще перевіряються, губляться, і оцінити результативність виявлення стає неможливо.

Для ведення обліку не потрібні спеціальне програмне забезпечення чи геоінформаційна система. Достатньо електронної таблиці з обмеженим доступом, яку веде координатор.

Запис про кожен об'єкт доцільно відкривати в день надходження сигналу і вносити до нього відомості в міру просування роботи. На момент надходження сигналу фіксують дату, джерело сигналу, адресу і тип об'єкта (садибний будинок, квартира), а також коротко зміст сигналу. Адресу варто записувати в однаковому для всіх записів форматі, щоб можна було виявляти повторні сигнали щодо того самого об'єкта і збіги сигналів з різних джерел. Під час перевірки до запису вносять отримані відомості про власника, дати надісланих запитів і отриманих відповідей, дату і результати огляду об'єкта. Якщо житло має ознаки покинутого, фіксують також установлені причини відсутності власника, спроби зв'язатися з ним і їхній результат, а також вжиті заходи щодо збереження майна. Завершують запис висновком, датою його прийняття і зазначенням, кому і коли передано матеріали для

подальшої роботи.

Щоб облік був порівнянним у часі, стан роботи з кожним об'єктом доцільно позначати одним із шести сталих статусів і фіксувати дату присвоєння кожного з них:

- «Сигнал отримано» – перевірку ще не розпочато.
- «Перевірка триває» – надіслано запити, очікуються відповіді.
- «Потребує додаткової перевірки» – відповідь на одне з питань, необхідних для визначення категорії, отримати не вдалося; зазначаються причина і контрольна дата повторного звернення.
- «Категорію визначено» – потенційно відумерла спадщина, потенційно безхазяйне майно або ознаки покинутого житла.
- «Матеріали передано» – з зазначенням підрозділу, якому передано матеріали для подальших правових процедур та/або організаційних заходів.
- «Ознак проблемної власності не встановлено» – з коротким обґрунтуванням.

Зверніть увагу. *Облік виявлених об'єктів може містити персональні дані: відомості про власників, спадкодавців і спадкоємців, а іноді й про сусідів, які надали інформацію. Підставою для обробки цих даних органом місцевого самоврядування є необхідність виконання обов'язків і здійснення повноважень, визначених законом, зокрема обов'язку подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою (стаття 1277 Цивільного кодексу України) і права звернутися із заявою про взяття безхазяйної нерухомої речі на облік (стаття 335 Кодексу). Згода осіб, чиї дані обробляються, для цього не потрібна, проте обробка має відповідати вимогам Закону України «Про захист персональних даних».*

Облік потенційних об'єктів проблемної власності є внутрішнім робочим інструментом органу місцевого самоврядування. Переліки об'єктів з ознаками покинутого житла не слід оприлюднювати у формі, яка дозволяє ідентифікувати власників. Ознаки покинутого житла не мають юридичного значення, а публічне віднесення житла конкретної особи до «покинутого» може бути негативно сприйняте. Тому для публічної комунікації доцільно використовувати узагальнені показники.

6.2. Завершення виявлення проблемної власності і подальша робота з нею

Виявлення конкретного об’єкта проблемної власності завершується тоді, коли визначено його категорію, а матеріали передано структурному підрозділу, відповідальному за подальшу роботу з ним. Для кожної з трьох категорій проблемної власності ця робота може охоплювати як правові процедури, так і організаційні заходи, спрямовані насамперед на збереження майна. Самі ці процедури і заходи виходять за межі цих Методичних рекомендацій, тому нижче лише зазначено, на що вони спрямовані і що варто врахувати, передаючи матеріали.

Щодо об'єкта, який потенційно є відумерлою спадщиною, правовою процедурою є звернення до суду із заявою про визнання спадщини відумерлою відповідно до статті 1277 Цивільного кодексу України. Таку заяву можна подати лише після спливу одного року з часу відкриття спадщини, тому, передаючи матеріали, варто окремо звернути увагу на дату відкриття спадщини і строк, з якого можна звертатися до суду. Протягом цього року доцільно вжити заходів щодо охорони спадкового майна.

Щодо об'єкта, який потенційно є безхазяйним майном, правовою процедурою є

звернення до органу державної реєстрації із заявою про взяття нерухомої речі на облік як безхазяйної, а після спливу року з дня взяття на облік – звернення до суду щодо передачі об’єкта в комунальну власність відповідно до статті 335 Кодексу. Протягом цього часу громада вирішує, хто забезпечуватиме збереження об'єкта.

Щодо об'єкта з ознаками покинутого житла спеціального порядку законодавство не передбачає, тому подальша робота з ним залежить від установлених під час перевірки обставин. Якщо власника встановлено і з ним вдалося зв'язатися, йдеться насамперед про організаційні заходи: інформування власника про стан майна і пропозиції щодо його використання, зокрема в інтересах осіб, які потребують житла. Тому відомості про такі об'єкти доцільно передавати підрозділу, відповідальному за житлову політику громади. Якщо власник зник безвісти, доцільно ініціювати, за наявності підстав, визнання власника безвісно відсутнім чи оголошення його померлим. Якщо стан об'єкта створює загрозу для людей чи сусіднього майна, про це повідомляють підрозділ, відповідальний за благоустрій і безпеку, незалежно від того, чи встановлено власника. Зрештою, в разі, якщо заборгованість власника за ЖКП є такою, що дозволяє звернути стягнення на житло, ОМС може скоординувати юридичну роботу кредиторів власника, щоб заборгованість перед ними була погашена, а житло отримало нового власника і повернулося в обіг. Втім, це питання потребує окремих пояснень і лежить поза предметом цих Методичних рекомендацій.

У всіх зазначених випадках об'єкту присвоюється статус «Матеріали передано» із зазначенням підрозділу, якому їх передано, і характеру подальшої роботи. Передання матеріалів не означає, що об'єкт зникає з обліку. Координатор продовжує відстежувати, чи не змінилися обставини: чи не з'явилися спадкоємці, чи не повернувся власник, чи не надійшли відомості про його смерть, чи не відновилося утримання житла. Доцільно фіксувати в обліку і результат подальшої роботи, наприклад державну реєстрацію права комунальної власності чи передання житла в користування особам, які потребують житла.

Записи зі статусом «Потребує додаткової перевірки» залишаються відкритими. Для кожного з них установлюється контрольна дата повторного звернення, і координатор у визначений строк повторює запит або шукає інше джерело відомостей. Якщо після кількох спроб відповідь отримати так і не вдалося, варто оцінити, чи не дають уже зібрані відомості достатніх підстав для висновку.

Записи щодо об'єктів, які не є проблемною власністю, закриваються з коротким обґрунтуванням. Якщо щодо такого об'єкта надійде новий сигнал, попередній запис і матеріали перевірки дозволять не починати роботу з нуля.

7. Розвиток системи виявлення проблемної власності

Попередні розділи описують, з чого складається робота з виявлення проблемної власності. Цей розділ стосується того, у якій послідовності її доцільно запроваджувати, як визначити її обсяг відповідно до можливостей громади і як надалі вдосконалювати її на підставі власного досвіду.

Запровадження доцільно починати з того, що дає результат одразу і не потребує зовнішніх домовленостей. **Першим кроком є визначення координатора і початок обліку виявлених об'єктів.** До обліку одразу вносять усі об'єкти, про які громада вже знає: ті, щодо яких триває судова справа чи процедура взяття на облік як безхазяйних, ті, про які відомо старостам і підрозділу з питань комунального майна, ті, щодо яких надходили звернення

мешканців. Зараз відомості про такі об'єкти зазвичай розпорошені між різними підрозділами, і вже саме їх зведення в одному місці дає громаді першу цілісну картину і дозволяє перевірити, чи зручний обраний формат обліку. Після цього налагоджують надходження сигналів з джерел, описаних у розділі 4. Закріплення порядку роботи в рішенні ради чи виконавчого комітету не обов'язково має передувати практиці. Для початку достатньо розпорядження про визначення координатора, а повніший порядок доцільно затвердити тоді, коли робота вже усталиться і стане зрозуміло, що саме в ній потрібно врегулювати.

Обсяг роботи громада визначає з урахуванням не лише свого розміру, а й кількості сигналів і складу житлового фонду. Мінімальний варіант, придатний для будь-якої громади, передбачає координатора, який виконує цю функцію поряд з іншими обов'язками, облік в електронній таблиці, повідомлення старост, відомості власних структурних підрозділів і можливість для мешканців повідомити про занедбаний об'єкт. Повніший варіант доцільний там, де проблемної власності багато або де переважає багатоквартирна забудова. Він передбачає робочу групу, домовленості з ОСББ, управителями і виконавцями комунальних послуг, регулярне зіставлення сигналів з різних джерел і системну перевірку місць ймовірного зосередження проблемної власності. Немає потреби одразу запроваджувати все. Доцільно почати з мінімального варіанта і розширювати його в міру того, як зростає кількість сигналів і з'являється досвід.

Через пів року – рік після запровадження системи виявлення проблемної власності доцільно переглянути роботу на підставі даних внутрішнього обліку. Насамперед варто з'ясувати, з яких джерел надходять сигнали, що згодом підтверджуються, а з яких – переважно ті, що не підтверджуються. Це дозволяє зосередити зусилля на найрезультативніших джерелах і уточнити домовленості з іншими суб’єктами, наприклад змінити критерій відбору адрес чи пояснити старостам, які саме ситуації становлять інтерес. Далі варто подивитися, на якому етапі перевірка найчастіше гальмується: які записи найдовше залишаються в статусах «Перевірка триває» і «Потребує додаткової перевірки» і відповіді від яких зовнішніх суб’єктів чекають найдовше. Нарешті, корисно простежити, що сталося з об'єктами, матеріали щодо яких передано для подальшої роботи. Якщо значна частина справ зупиняється на етапі доказування в суді (щодо відумерлої спадщини та безхазяйного майна), це сигнал, що перевірку слід проводити ретельніше. Висновки такого перегляду доцільно доводити до керівництва громади і використовувати для уточнення актів, якими врегульовано цю роботу.

З часом облік виявлених об'єктів перестає бути лише інструментом виявлення. Він показує, скільки в громаді житла, яке фактично «випало з обігу», де воно розташоване і що з ним відбувається. Такі відомості можуть стати підґрунтям для житлової політики громади, зокрема для планування забезпечення житлом осіб, які його потребують. Саме тому виявлення проблемної власності варто розглядати не як разову кампанію, а як постійну частину роботи органу місцевого самоврядування з управління територією і житловим фондом громади.

ДОДАТОК Б. ТЕКСТ ОПИТУВАЛЬНИКА

Виявлення проблемної власності в територіальній громаді

Опитувальник для органів місцевого самоврядування у рамках проєкту

«Житлова реформа в громадах: від проблемної власності до соціального житла»

Пояснення щодо заповнення опитувальника

Шановні колеги!

Цей опитувальник має на меті з'ясувати, якими інструментами територіальні громади наразі виявляють проблемну власність, наскільки ці інструменти виявились ефективними, і з якими обмеженнями – юридичними, технічними чи ресурсними – громади зустрічаються. Результати використовуватимуться для методичної підтримки громад і підготовки пропозицій до нормативно-правової бази; це не є інструментом перевірки чи оцінки роботи конкретних посадових осіб чи підрозділів.

Що ми розуміємо під «проблемною власністю»

Для цілей цього опитувальника до проблемної власності віднесено:

відумерлу спадщину – майно померлої особи, щодо якого відсутні спадкоємці за заповітом чи законом, або всі вони усунуті від спадкування, не прийняли спадщину чи відмовились від неї;

безхазяйне майно – майно, яке не має власника або власник якого невідомий;

покинуте (вакантне) житло – житло з відомим власником, яке водночас не використовується для проживання власником чи членами його сім'ї, не передається в оренду та фактично не утримується (зокрема наявна заборгованість з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно).

Як заповнювати опитувальник

Опитувальник складається з блоків – кожен присвячений одній із трьох категорій вище.

Якщо тема блоку виходить за межі ваших посадових обов'язків – оберіть варіант «не належить до компетенції мого підрозділу» і переходьте далі.

Якщо тема стосується вашої компетенції, але ви не володієте достатньою інформацією – оберіть варіант «не володію інформацією». Це не помилка і не привід пропустити блок: точна фіксація «не знаю» теж важлива.

Заповнення займає орієнтовно 15 хвилин.

Блок 1. Загальні питання

Примітка для упорядника опитувальника: у рамках роботи з пілотними громадами Проєкту цей блок може бути скорочений, а відповідна інформація зібрана працівниками Проєкту самостійно. У разі поширення опитувальника для заповнення невизначеним колом респондентів всі питання цього блоку рекомендується зберегти.

1.1. Назва територіальної громади

(відкрите поле для вводу)

1.2. Область

(відкрите поле для вводу)

1.3. Посада та підрозділ респондента

(відкрите поле для вводу)

1.4. Чи ваш підрозділ мав практику роботи хоча б з однією з категорій проблемної власності, описаних у вступі до опитувальника?

- так, з усіма або кількома категоріями [→ перехід до блоку 2]
- ні, практики немає
- не належить до компетенції мого підрозділу [→ перехід до завершального блоку]

Примітка для упорядника опитувальника: питання 1.5 і 1.6 залишаються для респондентів, які в п. 1.4 обрали «ні, практики немає». Вибір інших відповідей на питання 1.4 має вести респондента до відповідних блоків (у Google Forms вноситься як окремий розділ/сторінка).

1.5. Якщо на попереднє питання ви відповіли негативно: чому ваш підрозділ ще не працював із жодною з категорій проблемної власності, описаних у вступі до опитувальника? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- не було відповідного доручення/рішення ради чи виконавчого комітету
- немає визначеного відповідального підрозділу в структурі ОМС
- недостатньо кадрових ресурсів для початку роботи
- відсутнє розуміння правової процедури
- питання не вважалося пріоритетним
- інше (поле для вводу)

1.6. Якщо ваш підрозділ не мав практики роботи хоча б з однією з категорій проблемної власності: чи є в громади намір розпочати таку роботу найближчим часом?

- так
- ні
- не визначено

Примітка для упорядника опитувальника: після відповіді на питання блоку – перехід до завершального блоку опитувальника (блок 5), без проходження змістовних блоків 2–4.

Блок 2. Відумерла спадщина

2.1. Виявлення відумерлої спадщини та робота з нею – це компетенція вашого підрозділу?

- так
- ні [→ перехід до блоку 3]

2.2. Якими способами чи джерелами інформації ваш підрозділ наразі виявляє випадки відумерлої спадщини на території громади? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах щодо померлих осіб без відомих спадкоємців
- інформація від соціальних працівників (у межах патронажної роботи з одинокими особами)
- звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)

- звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків
- звернення кредиторів померлої особи (банківських установ, виконавців комунальних послуг тощо)
- аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно)
- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

2.3. Чи відомі вашому підрозділу інші інструменти виявлення відумерлої спадщини, які наразі не застосовуються? Якщо так – вкажіть їх. Якщо ні – лишіть поле незаповненим.

(відкрите поле для вводу)

2.4. Якщо у відповіді на попереднє питання ви зазначили, що такі інструменти відомі, – яка причина(и) їх незастосування? Якщо на попереднє питання ви не надали відповіді, це питання пропустіть.

(відкрите поле для вводу)

2.5. Які з інструментів виявлення відумерлої спадщини показали НАЙВИЩУ ефективність у практиці вашого підрозділу? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах
- інформація від соціальних працівників
- звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)
- звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків
- звернення кредиторів померлої особи
- аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати ЖКП чи податку на нерухоме майно)
- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

Примітка для упорядника опитувальника: питання 2.5–2.7 можуть бути об'єднані в Google-формі в одне питання з відповідями через інструмент «Сітка з варіантами вибору» (Multiple choice grid). У такому разі питання має звучати так: «Оцініть ефективність інструментів виявлення, перелічених вище».

2.6. Які з інструментів виявлення відумерлої спадщини є ЧАСТКОВО ефективними (приносять результат, але мають суттєві обмеження або складні в реалізації)? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах
- інформація від соціальних працівників
- звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)
- звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків
- звернення кредиторів померлої особи
- аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати ЖКП чи податку на нерухоме майно)

- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

2.7. Які з інструментів виявлення відумерлої спадщини показали НИЗЬКУ ефективність (практично не дають результату / витрати часу та сил не виправдовують себе)? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах
- інформація від соціальних працівників
- звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)
- звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків
- звернення кредиторів померлої особи
- аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати ЖКП чи податку на нерухоме майно)
- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

2.8. Які інструменти перевірки правового статусу майна та збору доказів застосовує ваш підрозділ після отримання інформації про потенційно відумерлу спадщину (на етапі підготовки справи)? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- направлення запитів до органів ДРАЦС для підтвердження факту смерті та перевірки родинних зв'язків
- направлення запитів до нотаріусів чи органів юстиції щодо перевірки наявності відкритих спадкових справ чи заповітів у Спадковому реєстрі
- отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП)
- направлення запитів до БТІ щодо власників, за якими майно зареєстроване до 1 січня 2013 року
- комісійне обстеження об'єкта нерухомості
- отримання інформації з Єдиного державного реєстру судових рішень (ЄДРСР) щодо наявності судових спорів стосовно цього майна чи померлої особи
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

2.9. З якими практичними труднощами зустрічається ваш підрозділ при взаємодії з реєстрами та уповноваженими органами й посадовими особами на етапі підготовки справи? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- тривалі строки розгляду запитів
- відмови нотаріусів у наданні інформації зі Спадкового реєстру до моменту відкриття судового провадження
- відсутність даних, архівування або знищення матеріалів БТІ
- труднощі в організації комісійного виїзду на об'єкт (брак транспорту, безпекові ризики, кадровий дефіцит)
- проблеми в комунікації з виконавцями комунальних послуг

- труднощів не виникає
- інше (поле для вводу)

2.10. Які юридичні обмеження є найбільш критичними для вашого підрозділу у процесі визнання спадщини відумерлою? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- законодавча вимога дотримання мінімального річного строку з часу відкриття спадщини до подання заяви, ускладнена невизначеністю дати відкриття спадщини у випадках затримки державної реєстрації смерті в умовах війни
- вимога судової практики надавати вичерпні докази відсутності спадкоємців, включно з розшуком за межами громади
- критичних юридичних обмежень не виявлено
- інше (поле для вводу)

2.11. Які технічні та цифрові обмеження заважають системній роботі вашого підрозділу з відумерлою спадщиною? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- паперовий (неоцифрований) формат архівів місцевих БТІ, що суттєво ускладнює й уповільнює перевірку прав, набутих до 2013 року
- відсутність у громаді внутрішнього електронного реєстру або модуля геоінформаційної системи (ГІС) для обліку та моніторингу виявлених об'єктів
- технічних обмежень не виявлено
- інше (поле для вводу)

2.12. Які ресурсні обмеження найбільше гальмують роботу вашого підрозділу з відумерлою спадщиною? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- кадровий дефіцит у вашому підрозділі
- надмірне поточне навантаження на працівників вашого підрозділу іншими завданнями
- відсутність коштів на оплату послуг технічної інвентаризації (виготовлення техпаспортів на об'єкти)
- великі часові витрати (процес від виявлення до рішення суду та реєстрації комунальної власності триває роками)
- ресурсних обмежень не виявлено
- інше (поле для вводу)

2.13. До якого етапу процедури доходила практика вашого підрозділу хоча б в одному випадку? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- подання заяви до суду про визнання спадщини відумерлою
- рішення суду про визнання спадщини відумерлою
- державна реєстрація права комунальної власності на підставі рішення суду
- жоден із цих етапів пройдено не було
- не володію інформацією для відповіді

2.14. Скільки об’єктів перевірялися вашим підрозділом на предмет потенційного визнання відумерлою спадщиною протягом останніх 3 років (приблизна оцінка)?

(відкрите поле для вводу)

2.15. Щодо скількох об’єктів було розпочато формальні процедури визнання спадщини відумерлою протягом останніх 3 років (приблизна оцінка)?

(відкрите поле для вводу)

2.16. Щодо скількох об’єктів формальну процедуру визнання спадщини відумерлою було завершено реєстрацією права комунальної власності за територіальною громадою протягом останніх 3 років (приблизна оцінка)?

(відкрите поле для вводу)

Блок 3. Безхазяйне майно

3.1. Виявлення безхазяйного нерухомого майна та робота з ним – це компетенція вашого підрозділу?

- так
- ні [→ перехід до блоку 4]

3.2. Якими способами чи джерелами інформації ваш підрозділ наразі виявляє випадки безхазяйного майна на території громади? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах
- звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)
- звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків
- інформація від виконавців комунальних послуг
- інвентаризація об'єктів комунальної власності та майна комунальних підприємств
- обстеження території громади
- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

3.3. Чи відомі вашому підрозділу інші інструменти виявлення безхазяйного майна, які наразі не застосовуються? Якщо так – вкажіть їх. Якщо ні – лишіть поле незаповненим.

(відкрите поле для вводу)

3.4. Якщо у відповіді на попереднє питання ви зазначили, що такі інструменти відомі, – яка причина(и) їх незастосування? Якщо на попереднє питання ви не надали відповіді, це питання пропустіть.

(відкрите поле для вводу)

3.5. Які з інструментів виявлення безхазяйного майна показали НАЙВИЩУ ефективність у практиці вашого підрозділу? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах
- звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)
- звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків
- інформація від виконавців комунальних послуг
- інвентаризація об'єктів комунальної власності та майна комунальних підприємств

- обстеження території громади
- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

Примітка для упорядника опитувальника: питання 3.5–3.7 можуть бути об’єднані в Google-формі в одне питання з відповідями через інструмент «Сітка з варіантами вибору» (Multiple choice grid). У такому разі питання має звучати так: «Оцініть ефективність інструментів виявлення безхазяйного майна, перелічених вище».

3.6. Які з інструментів виявлення безхазяйного майна є ЧАСТКОВО ефективними (приносять результат, але мають суттєві обмеження або складні в реалізації)? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах
- звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)
- звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків
- інформація від виконавців комунальних послуг
- інвентаризація об'єктів комунальної власності та майна комунальних підприємств
- обстеження території громади
- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

3.7. Які з інструментів виявлення безхазяйного майна показали НИЗЬКУ ефективність (практично не дають результату / витрати часу та сил не виправдовують себе)? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах
- звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)
- звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків
- інформація від виконавців комунальних послуг
- інвентаризація об'єктів комунальної власності та майна комунальних підприємств
- обстеження території громади
- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

3.8. Які інструменти перевірки правового статусу майна, його обліку та підготовки справи застосовує ваш підрозділ після виявлення потенційно безхазяйного майна? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП)
- направлення запитів до підприємств БТІ для перевірки реєстрації права власності до 1 січня 2013 року
- комісійне обстеження об'єкта для фіксації ознак занедбаності/відсутності власника
- жоден із перелічених інструментів на стадії підготовки справи не застосовується

- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

3.9. З якими практичними труднощами зустрічається ваш підрозділ на етапі перевірки статусу потенційно безхазяйного майна та проходження процедури взяття на облік і передачі у комунальну власність? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- відсутність даних, архівування або знищення матеріалів БТІ
- труднощі в організації комісійного обстеження об'єкта (брак транспорту, безпекові ризики, кадровий дефіцит)
- відмови або тривалий розгляд заяви державним реєстратором під час взяття майна на облік як безхазяйного
- труднощі з виконанням вимоги щодо обов'язкової публікації оголошення у друкованих ЗМІ
- труднощів не виникає
- інше (поле для вводу)

3.10. Які юридичні обмеження є найбільш критичними для вашого підрозділу в процесі роботи з безхазяйним майном? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- обов'язковість річного строку очікування з моменту взяття на облік до моменту звернення до суду
- фактична неможливість визнання майна безхазяйним у судовому порядку, якщо існують застарілі документи (напр., радянського зразка – про належність об'єкта колгоспу, радгоспу чи іншому ліквідованому підприємству, попри відсутність установленого правонаступника)
- юридичних обмежень не виявлено
- інше (поле для вводу)

3.11. Які технічні та цифрові обмеження заважають системній роботі вашого підрозділу з безхазяйним майном? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- відсутність швидкого доступу до історичних паперових архівів БТІ
- відсутність автоматизованої взаємодії між ДРРП та внутрішніми реєстрами чи базами даних ОМС
- відсутність у громаді внутрішнього електронного реєстру або модуля геоінформаційної системи (ГІС) для геопросторової фіксації та моніторингу потенційно безхазяйних об'єктів нерухомості
- технічних обмежень не виявлено
- інше (поле для вводу)

3.12. Які ресурсні обмеження найбільше гальмують роботу вашого підрозділу з безхазяйним майном? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- кадровий дефіцит у вашому підрозділі
- надмірне поточне навантаження на працівників вашого підрозділу іншими завданнями

- відсутність або дефіцит бюджетних коштів на оплату послуг з виготовлення технічного паспорта
- відсутність або дефіцит коштів на сплату судового збору
- великі часові витрати
- ресурсних обмежень не виявлено
- інше (поле для вводу)

3.13. До якого етапу процедури доходила практика вашого підрозділу хоча б в одному випадку? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- подання заяви державному реєстратору про взяття майна на облік
- публікація оголошення про взяття на облік у друкованих медіа
- подання заяви до суду про передачу майна у комунальну власність
- рішення суду про передачу майна у комунальну власність
- державна реєстрація права комунальної власності на підставі рішення суду
- жоден із цих етапів пройдено не було
- не володію інформацією для відповіді

3.14. Скільки об'єктів перевірялися вашим підрозділом на предмет потенційного визнання безхазяйним майном протягом останніх 3 років (приблизна оцінка)?

(відкрите поле для вводу)

3.15. Щодо скількох об'єктів вашим підрозділом було подано заяву про взяття на облік як безхазяйного майна протягом останніх 3 років (приблизна оцінка)?

(відкрите поле для вводу)

3.16. Щодо скількох об'єктів вашим підрозділом було подано заяву до суду про передачу у комунальну власність протягом останніх 3 років (приблизна оцінка)?

(відкрите поле для вводу)

3.17. Щодо скількох об'єктів процедуру було завершено державною реєстрацією права комунальної власності за територіальною громадою протягом останніх 3 років (приблизна оцінка)?

(відкрите поле для вводу)

Блок 4. Покинуте (вакантне) житло

4.1. Виявлення покинутого (вакантного) житла та робота з ним – це компетенція вашого підрозділу?

- так
- ні [→ перехід до блоку 5]

4.2. Якими способами чи джерелами інформації ваш підрозділ наразі виявляє випадки покинутого (вакантного) житла – садибні будинки – на території громади? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- візуальне обстеження території громади
- повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах
- звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)
- інформація від виконавців комунальних послуг

- аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно)
- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

4.3. Якими способами чи джерелами інформації ваш підрозділ наразі виявляє випадки покинутого (вакантного) житла – квартири в багатоквартирних будинках – на території громади? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- інформація від ОСББ або управителів багатоквартирних будинків
- візуальне обстеження території громади
- повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах
- звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)
- інформація від виконавців комунальних послуг
- аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно)
- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

4.4. Чи відомі вашому підрозділу інші інструменти виявлення покинутого (вакантного) житла, які наразі не застосовуються? Якщо так – вкажіть їх. Якщо ні – лишіть поле незаповненим.

(відкрите поле для вводу)

4.5. Якщо у відповіді на попереднє питання ви зазначили, що такі інструменти відомі, – яка причина(и) їх незастосування? Якщо на попереднє питання ви не надали відповіді, це питання пропустіть.

(відкрите поле для вводу)

4.6. Які з інструментів виявлення покинутого (вакантного) житла показали НАЙВИЩУ ефективність у практиці вашого підрозділу? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- інформація від ОСББ або управителів багатоквартирних будинків
- візуальне обстеження території громади
- повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах
- звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)
- інформація від виконавців комунальних послуг
- аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно)
- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

Примітка для упорядника опитувальника: питання 4.6–4.8 можуть бути об'єднані в Google-формі в одне питання з відповідями через інструмент «Сітка з варіантами вибору» (Multiple choice grid). У такому разі

питання має звучати так: «Оцініть ефективність інструментів виявлення покинутого (вакантного) житла, перелічених вище».

4.7. Які з інструментів виявлення покинутого (вакантного) житла є ЧАСТКОВО ефективними (приносять результат, але мають суттєві обмеження або складні в реалізації)? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- інформація від ОСББ або управителів багатоквартирних будинків
- візуальне обстеження території громади
- повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах
- звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)
- інформація від виконавців комунальних послуг
- аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно)
- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

4.8. Які з інструментів виявлення покинутого (вакантного) житла показали НИЗЬКУ ефективність (практично не дають результату / витрати часу та сил не виправдовують себе)? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- інформація від ОСББ або управителів багатоквартирних будинків
- візуальне обстеження території громади
- повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах
- звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)
- інформація від виконавців комунальних послуг
- аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно)
- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

4.9. Які інструменти підтвердження статусу покинутого (вакантного) житла застосовує ваш підрозділ після виявлення потенційного об'єкта – тобто перевірки, що житло одночасно не використовується власником чи членами його сім'ї, не передається в оренду та не утримується? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- отримання інформації з реєстру територіальної громади щодо задекларованого місця проживання за адресою об'єкта
- отримання від виконавців комунальних послуг даних про фактичне споживання послуг за адресою об'єкта
- отримання від ОСББ даних про сплату внесків або від управителя багатоквартирного будинку - даних про оплату послуги з управління
- комісійне обстеження об'єкта
- жоден із перелічених інструментів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді

- інше (поле для вводу)

4.10. З якими практичними труднощами зустрічається ваш підрозділ на етапі підтвердження статусу покинутого (вакантного) житла? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- труднощі отримання інформації з реєстру територіальної громади
- невідповідність даних реєстру територіальної громади фактичному стану проживання за адресою об'єкта
- труднощі в організації комісійного обстеження об'єкта (брак транспорту, безпекові ризики, кадровий дефіцит)
- небажання сусідів чи інших осіб надавати відомості
- труднощів не виникає
- інше (поле для вводу)

4.11. Які заходи впливу на власника застосовує ваш підрозділ щодо об'єктів покинутого (вакантного) житла? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- пошук контактів власника з пропозицією передати житло в оренду особам, які потребують житла
- пошук контактів власника з пропозицією продати або передати житло у комунальну власність
- стимулювання виконавців комунальних послуг звертатися до суду для звернення стягнення на майно за наявною заборгованістю
- жоден із перелічених заходів не застосовується
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

4.12. Які юридичні обмеження є найбільш критичними для вашого підрозділу в роботі з покинутим (вакантним) житлом? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- відсутність у законодавстві механізму примусового спонукання власника до використання, передачі в оренду чи відчуження покинутого (вакантного) житла
- неможливість для підрозділу самостійно ініціювати звернення стягнення на майно за боргами власника, оскільки це право належить виключно кредиторам (виконавцям комунальних послуг)
- юридичних обмежень не виявлено
- інше (поле для вводу)

4.13. Які технічні та цифрові обмеження заважають системній роботі вашого підрозділу з покинутим (вакантним) житлом? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- відсутність договору про інформаційну взаємодію з розпорядником реєстру територіальної громади
- відсутність автоматизованого обміну даними про споживання житлово-комунальних послуг між виконавцями послуг та підрозділом
- відсутність у громаді внутрішнього електронного реєстру або модуля

геоінформаційної системи (ГІС) для обліку та моніторингу виявлених об'єктів

- технічних обмежень не виявлено
- інше (поле для вводу)

4.14. Які ресурсні обмеження найбільше гальмують роботу вашого підрозділу з покинутим (вакантним) житлом? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- кадровий дефіцит у вашому підрозділі
- надмірне поточне навантаження на працівників вашого підрозділу іншими завданнями
- великі часові витрати
- ресурсних обмежень не виявлено
- інше (поле для вводу)

4.15. Яких результатів було досягнуто хоча б в одному випадку в роботі вашого підрозділу з покинутим (вакантним) житлом? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

- власник за результатами контакту безплатно передав житло в користування особам, які потребують житла
- власник за результатами контакту передав житло в оренду особам, які потребують житла
- власник за результатами контакту погодився продати або передати житло у комунальну власність
- за ініціативою виконавця комунальних послуг звернено стягнення на житло за заборгованістю з оплати комунальних послуг
- жодного результату не досягнуто
- не володію інформацією для відповіді
- інше (поле для вводу)

4.16. Скільки об'єктів покинутого (вакантного) житла виявлено та підтверджено за критеріями, зазначеними у вступі до опитувальника, вашим підрозділом протягом останніх 3 років (приблизна оцінка)?

(відкрите поле для вводу)

4.17. Щодо скількох із них здійснено спробу встановлення контакту з власником протягом останніх 3 років (приблизна оцінка)?

(відкрите поле для вводу)

4.18. Щодо скількох об'єктів результатом контакту з власником стало передання житла безплатно в користування або в оренду особам, які потребують житла, або продаж чи передання житла у комунальну власність протягом останніх 3 років (приблизна оцінка)?

(відкрите поле для вводу)

4.19. Щодо скількох об'єктів протягом останніх 3 років застосовано звернення стягнення на майно за ініціативою виконавця комунальних послуг (приблизна оцінка)?

(відкрите поле для вводу)

Блок 5. Завершення опитування

5.1. Чи маєте додаткові коментарі, зауваження або пропозиції щодо інструментів виявлення проблемної власності чи роботи з нею, які не увійшли до цього опитувальника?

(відкрите поле для вводу)

5.2. За бажанням, залишіть контактні дані для можливого подальшого поглибленого інтерв'ю в межах проєкту. Цим ви надаєте згоду на обробку наданих персональних даних (прізвище, ім'я, контактні дані) виключно для цілей організації такого інтерв'ю відповідно до Закону України «Про захист персональних даних».

(відкрите поле для вводу)

ДОДАТОК В. ЗВЕДЕНІ ТАБЛИЦІ ВІДПОВІДЕЙ

Для питань блоку 1 частки розраховано від усіх респондентів, які відповіли на питання. Для питань блоків 2–4 – від респондентів, які визнали компетенцію свого підрозділу щодо відповідної категорії і відповіли на питання (база). Для питань з множинним вибором сума часток може перевищувати 100%. Відповіді «інше» наведено в додатку Г.

1.4. Чи ваш підрозділ мав практику роботи хоча б з однією з категорій проблемної власності, описаних у вступі до опитувальника?

База: усі респонденти, які відповіли на питання (n = 39).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
так, з усіма або кількома категоріями	25	64%
ні, практики немає	9	23%
не належить до компетенції мого підрозділу	5	13%

1.5. Якщо на попереднє питання ви відповіли негативно: чому ваш підрозділ ще не працював із жодною з категорій проблемної власності, описаних у вступі до опитувальника? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: усі респонденти, які відповіли на питання (n = 11).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
не було відповідного доручення/рішення ради чи виконавчого комітету	2	18%
немає визначеного відповідального підрозділу в структурі ОМС	4	36%
недостатньо кадрових ресурсів для початку роботи	1	9%
відсутнє розуміння правової процедури	4	36%
питання не вважалося пріоритетним	0	0%
інше (див. додаток Г)	4	36%

1.6. Якщо ваш підрозділ не мав практики роботи хоча б з однією з категорій проблемної власності: чи є в громади намір розпочати таку роботу найближчим часом?

База: усі респонденти, які відповіли на питання (n = 17).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
так	10	59%
ні	1	6%
не визначено	6	35%

2.1. Виявлення відумерлої спадщини та робота з нею – це компетенція вашого підрозділу?

Варіант відповіді	Кількість
так	28
ні	11

Варіант відповіді	Кількість
відповіді немає	1

2.2. Якими способами чи джерелами інформації ваш підрозділ наразі виявляє випадки відумерлої спадщини на території громади? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 27).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах щодо померлих осіб без відомих спадкоємців	20	74%
інформація від соціальних працівників (у межах патронажної роботи з одинокими особами)	9	33%
звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)	21	78%
звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків	14	52%
звернення кредиторів померлої особи (банківських установ, виконавців комунальних послуг тощо)	6	22%
аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно)	9	33%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	1	4%
не володію інформацією для відповіді	0	0%
інше (див. додаток Г)	2	7%

2.5. Які з інструментів виявлення відумерлої спадщини показали НАЙВИЩУ ефективність у практиці вашого підрозділу? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 27).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах	12	44%
інформація від соціальних працівників	3	11%
звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)	12	44%
звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків	11	41%
звернення кредиторів померлої особи	1	4%
аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати ЖКП чи податку на нерухоме майно)	8	30%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	1	4%
не володію інформацією для відповіді	0	0%
інше (див. додаток Г)	1	4%

2.6. Які з інструментів виявлення відумерлої спадщини є ЧАСТКОВО ефективними (приносять результат, але мають суттєві обмеження або складні в реалізації)? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 27).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах	3	11%
інформація від соціальних працівників	2	7%
звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)	9	33%
звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків	5	19%
звернення кредиторів померлої особи	3	11%
аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати ЖКП чи податку на нерухоме майно)	5	19%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	1	4%
не володію інформацією для відповіді	8	30%
інше (див. додаток Г)	1	4%

2.7. Які з інструментів виявлення відумерлої спадщини показали НИЗЬКУ ефективність (практично не дають результату / витрати часу та сил не виправдовують себе)? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 22).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах	0	0%
інформація від соціальних працівників	0	0%
звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)	3	14%
звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків	2	9%
звернення кредиторів померлої особи	4	18%
аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати ЖКП чи податку на нерухоме майно)	2	9%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	3	14%
не володію інформацією для відповіді	11	50%

2.8. Які інструменти перевірки правового статусу майна та збору доказів застосовує ваш підрозділ після отримання інформації про потенційно відумерлу спадщину (на етапі підготовки справи)? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 27).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
направлення запитів до органів ДРАЦС для підтвердження факту смерті та перевірки родинних зв'язків	18	67%
направлення запитів до нотаріусів чи органів юстиції щодо перевірки наявності відкритих спадкових справ чи заповітів у Спадковому реєстрі	20	74%
отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП)	24	89%

Варіант відповіді	Кількість	Частка
направлення запитів до БТІ щодо власників, за якими майно зареєстроване до 1 січня 2013 року	23	85%
комісійне обстеження об'єкта нерухомості	16	59%
отримання інформації з Єдиного державного реєстру судових рішень (ЄДРСР) щодо наявності судових спорів стосовно цього майна чи померлої особи	11	41%
не володію інформацією для відповіді	2	7%

2.9. З якими практичними труднощами зустрічається ваш підрозділ при взаємодії з реєстрами та уповноваженими органами й посадовими особами на етапі підготовки справи? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 26).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
тривалі строки розгляду запитів	9	35%
відмови нотаріусів у наданні інформації зі Спадкового реєстру до моменту відкриття судового провадження	8	31%
відсутність даних, архівування або знищення матеріалів БТІ	8	31%
труднощі в організації комісійного виїзду на об'єкт (брак транспорту, безпекові ризики, кадровий дефіцит)	2	8%
проблеми в комунікації з виконавцями комунальних послуг	0	0%
труднощів не виникає	7	27%
інше (див. додаток Г)	3	12%

2.10. Які юридичні обмеження є найбільш критичними для вашого підрозділу у процесі визнання спадщини відумерлою? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 24).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
законодавча вимога дотримання мінімального річного строку з часу відкриття спадщини до подання заяви, ускладнена невизначеністю дати відкриття спадщини у випадках затримки державної реєстрації смерті в умовах війни	7	29%
вимога судової практики надавати вичерпні докази відсутності спадкоємців, включно з розшуком за межами громади	10	42%
критичних юридичних обмежень не виявлено	10	42%
інше (див. додаток Г)	2	8%

2.11. Які технічні та цифрові обмеження заважають системній роботі вашого підрозділу з відумерлою спадщиною? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 26).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
паперовий (неоцифрований) формат архівів місцевих БТІ, що суттєво ускладнює й уповільнює перевірку прав, набутих до 2013 року	11	42%
відсутність у громаді внутрішнього електронного реєстру або модуля геоінформаційної системи (ГІС) для обліку та моніторингу виявлених об'єктів	8	31%
технічних обмежень не виявлено	11	42%
інше (див. додаток Г)	2	8%

2.12. Які ресурсні обмеження найбільше гальмують роботу вашого підрозділу з відумерлою спадщиною? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 26).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
кадровий дефіцит у вашому підрозділі	5	19%
надмірне поточне навантаження на працівників вашого підрозділу іншими завданнями	10	38%
відсутність коштів на оплату послуг технічної інвентаризації (виготовлення техпаспортів на об'єкти)	6	23%
великі часові витрати (процес від виявлення до рішення суду та реєстрації комунальної власності триває роками)	11	42%
ресурсних обмежень не виявлено	10	38%

2.13. До якого етапу процедури доходила практика вашого підрозділу хоча б в одному випадку? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 27).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
подання заяви до суду про визнання спадщини відумерлою	13	48%
рішення суду про визнання спадщини відумерлою	14	52%
державна реєстрація права комунальної власності на підставі рішення суду	22	81%
жоден із цих етапів пройдено не було	3	11%
не володію інформацією для відповіді	1	4%

(Питання 2.13–2.16: кількісні показники роботи з відумерлою спадщиною за останні три роки)

Показник	Громад, що навели дані	Сума	Медіана	Мінімум	Максимум
2.14. Об'єкти, перевірені на предмет потенційного визнання відумерлою спадщиною	21	985	15	1	300

Показник	Громад, що навели дані	Сума	Медіана	Мінімум	Максимум
2.15. Об'єкти, щодо яких розпочато правову процедуру визнання спадщини відумерлою	19	269	8	1	100
2.16. Об'єкти, щодо яких правову процедуру завершено державною реєстрацією права комунальної власності	20	126	4,5	1	21

Примітка: Кількісні показники наведено не за респондентами, а за громадами. Якщо в громаді на ці питання відповіли кілька респондентів, використано відповідь того з них, хто навів найповніші дані про найдальший етап правової процедури. Кожна громада, таким чином, враховується один раз. Громади, які не навели жодних кількісних даних або відповіли «не володію інформацією для відповіді», до таблиць не включено.

3.1. Виявлення безхазяйного нерухомого майна та робота з ним – це компетенція вашого підрозділу?

Варіант відповіді	Кількість
так	29
ні	11
відповіді немає	0

3.2. Якими способами чи джерелами інформації ваш підрозділ наразі виявляє випадки безхазяйного майна на території громади? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 29).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах	25	86%
звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)	22	76%
звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків	13	45%
інформація від виконавців комунальних послуг	6	21%
інвентаризація об'єктів комунальної власності та майна комунальних підприємств	12	41%
обстеження території громади	14	48%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	0	0%
не володію інформацією для відповіді	0	0%

3.5. Які з інструментів виявлення безхазяйного майна показали НАЙВИЩУ ефективність у практиці вашого підрозділу? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 29).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах	20	69%
звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)	11	38%
звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків	9	31%
інформація від виконавців комунальних послуг	3	10%
інвентаризація об'єктів комунальної власності та майна комунальних підприємств	8	28%
обстеження території громади	11	38%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	0	0%
не володію інформацією для відповіді	0	0%

3.6. Які з інструментів виявлення безхазяйного майна є ЧАСТКОВО ефективними (приносять результат, але мають суттєві обмеження або складні в реалізації)? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 26).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах	7	27%
звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)	9	35%
звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків	4	15%
інформація від виконавців комунальних послуг	5	19%
інвентаризація об'єктів комунальної власності та майна комунальних підприємств	3	12%
обстеження території громади	6	23%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	1	4%
не володію інформацією для відповіді	6	23%

3.7. Які з інструментів виявлення безхазяйного майна показали НИЗЬКУ ефективність (практично не дають результату / витрати часу та сил не виправдовують себе)? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 20).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах	1	5%
звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)	3	15%
звернення ОСББ або управителів багатоквартирних будинків	2	10%
інформація від виконавців комунальних послуг	1	5%
інвентаризація об'єктів комунальної власності та майна комунальних підприємств	1	5%
обстеження території громади	5	25%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	2	10%

Варіант відповіді	Кількість	Частка
не володію інформацією для відповіді	8	40%

3.8. Які інструменти перевірки правового статусу майна, його обліку та підготовки справи застосовує ваш підрозділ після виявлення потенційно безхазяйного майна? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 29).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП)	27	93%
направлення запитів до підприємств БТІ для перевірки реєстрації права власності до 1 січня 2013 року	26	90%
комісійне обстеження об'єкта для фіксації ознак занедбаності/відсутності власника	20	69%
жоден із перелічених інструментів на стадії підготовки справи не застосовується	0	0%
не володію інформацією для відповіді	0	0%

3.9. З якими практичними труднощами зустрічається ваш підрозділ на етапі перевірки статусу потенційно безхазяйного майна та проходження процедури взяття на облік і передачі у комунальну власність? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 28).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
відсутність даних, архівування або знищення матеріалів БТІ	12	43%
труднощі в організації комісійного обстеження об'єкта (брак транспорту, безпекові ризики, кадровий дефіцит)	3	11%
відмови або тривалий розгляд заяви державним реєстратором під час взяття майна на облік як безхазяйного	2	7%
труднощі з виконанням вимоги щодо обов'язкової публікації оголошення у друкованих ЗМІ	4	14%
труднощів не виникає	12	43%
інше (див. додаток Г)	2	7%

3.10. Які юридичні обмеження є найбільш критичними для вашого підрозділу в процесі роботи з безхазяйним майном? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 25).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
обов'язковість річного строку очікування з моменту взяття на облік до моменту звернення до суду	10	40%

Варіант відповіді	Кількість	Частка
фактична неможливість визнання майна безхазяйним у судовому порядку, якщо існують застарілі документи (напр., радянського зразка – про належність об'єкта колгоспу, радгоспу чи іншому ліквідованому підприємству, попри відсутність установленого правонаступника)	10	40%
юридичних обмежень не виявлено	9	36%
інше (див. додаток Г)	1	4%

3.11. Які технічні та цифрові обмеження заважають системній роботі вашого підрозділу з безхазяйним майном? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 25).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
відсутність швидкого доступу до історичних паперових архівів БТІ	12	48%
відсутність автоматизованої взаємодії між ДРРП та внутрішніми реєстрами чи базами даних ОМС	5	20%
відсутність у громаді внутрішнього електронного реєстру або модуля геоінформаційної системи (ГІС) для геопросторової фіксації та моніторингу потенційно безхазяйних об'єктів нерухомості	7	28%
технічних обмежень не виявлено	9	36%

3.12. Які ресурсні обмеження найбільше гальмують роботу вашого підрозділу з безхазяйним майном? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 27).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
кадровий дефіцит у вашому підрозділі	5	19%
надмірне поточне навантаження на працівників вашого підрозділу іншими завданнями	6	22%
відсутність або дефіцит бюджетних коштів на оплату послуг з виготовлення технічного паспорта	6	22%
відсутність або дефіцит коштів на сплату судового збору	4	15%
великі часові витрати	11	41%
ресурсних обмежень не виявлено	11	41%

3.13. До якого етапу процедури доходила практика вашого підрозділу хоча б в одному випадку? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 29).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
подання заяви державному реєстратору про взяття майна на облік	13	45%
публікація оголошення про взяття на облік у друкованих медіа	12	41%
подання заяви до суду про передачу майна у комунальну власність	8	28%

Варіант відповіді	Кількість	Частка
рішення суду про передачу майна у комунальну власність	10	34%
державна реєстрація права комунальної власності на підставі рішення суду	14	48%
жоден із цих етапів пройдено не було	5	17%
не володію інформацією для відповіді	1	3%

(Питання 3.14–3.17: кількісні показники роботи з безхазяйним нерухомим майном за останні три роки)

Показник	Громад, що навели дані	Сума	Медіана	Мінімум	Максимум
3.14. Об'єкти, перевірені на предмет потенційного визнання безхазяйним майном	22	316	4,5	0	102
3.15. Об'єкти, щодо яких подано заяву про взяття на облік як безхазяйного майна	22	81	2,5	0	12
3.16. Об'єкти, щодо яких подано заяву до суду про передачу у комунальну власність	19	60	3	0	12
3.17. Об'єкти, щодо яких правову процедуру завершено державною реєстрацією права комунальної власності	20	91	2,5	0	35

Примітка: Кількісні показники наведено не за респондентами, а за громадами. Якщо в громаді на ці питання відповіли кілька респондентів, використано відповідь того з них, хто навів найповніші дані про найдальший етап правової процедури. Кожна громада, таким чином, враховується один раз. Громади, які не навели жодних кількісних даних або відповіли «не володію інформацією для відповіді», до таблиць не включено.

4.1. Виявлення покинутого (вакантного) житла та робота з ним – це компетенція вашого підрозділу?

Варіант відповіді	Кількість
так	9
ні	29
відповіді немає	2

4.2. Якими способами чи джерелами інформації ваш підрозділ наразі виявляє випадки покинутого (вакантного) житла – садибні будинки – на території громади? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 8).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
візуальне обстеження території громади	4	50%
повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах	7	88%
звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)	5	62%
інформація від виконавців комунальних послуг	2	25%
аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно)	2	25%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	0	0%
не володію інформацією для відповіді	0	0%

4.3. Якими способами чи джерелами інформації ваш підрозділ наразі виявляє випадки покинутого (вакантного) житла – квартири в багатоквартирних будинках – на території громади? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 8).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
інформація від ОСББ або управителів багатоквартирних будинків	2	25%
візуальне обстеження території громади	4	50%
повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах	6	75%
звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)	4	50%
інформація від виконавців комунальних послуг	2	25%
аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно)	1	12%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	0	0%
не володію інформацією для відповіді	0	0%

4.6. Які з інструментів виявлення покинутого (вакантного) житла показали НАЙВИЩУ ефективність у практиці вашого підрозділу? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 8).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
інформація від ОСББ або управителів багатоквартирних будинків	1	12%
візуальне обстеження території громади	1	12%
повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах	5	62%
звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)	1	12%
інформація від виконавців комунальних послуг	1	12%
аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно)	1	12%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	0	0%
не володію інформацією для відповіді	1	12%

4.7. Які з інструментів виявлення покинутого (вакантного) житла є ЧАСТКОВО ефективними (приносять результат, але мають суттєві обмеження або складні в реалізації)? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 8).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
інформація від ОСББ або управителів багатоквартирних будинків	2	25%
візуальне обстеження території громади	1	12%
повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах	3	38%
звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)	0	0%
інформація від виконавців комунальних послуг	0	0%
аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно)	0	0%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	0	0%
не володію інформацією для відповіді	3	38%

4.8. Які з інструментів виявлення покинутого (вакантного) житла показали НИЗЬКУ ефективність (практично не дають результату / витрати часу та сил не виправдовують себе)? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 8).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
інформація від ОСББ або управителів багатоквартирних будинків	1	12%
візуальне обстеження території громади	0	0%
повідомлення від старост або інших посадових осіб у старостинських округах	0	0%
звернення мешканців громади, органів самоорганізації населення (ОСН)	4	50%
інформація від виконавців комунальних послуг	0	0%
аналітичний моніторинг (виявлення тривалої заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг чи податку на нерухоме майно)	1	12%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	1	12%
не володію інформацією для відповіді	3	38%

4.9. Які інструменти підтвердження статусу покинутого (вакантного) житла застосовує ваш підрозділ після виявлення потенційного об'єкта – тобто перевірки, що житло одночасно не використовується власником чи членами його сім'ї, не передається в оренду та не утримується? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 8).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
отримання інформації з реєстру територіальної громади щодо задекларованого місця проживання за адресою об'єкта	5	62%

Варіант відповіді	Кількість	Частка
отримання від виконавців комунальних послуг даних про фактичне споживання послуг за адресою об'єкта	0	0%
отримання від ОСББ даних про сплату внесків або від управителя багатоквартирного будинку - даних про оплату послуги з управління	2	25%
комісійне обстеження об'єкта	1	12%
жоден із перелічених інструментів не застосовується	0	0%
не володію інформацією для відповіді	0	0%

4.10. З якими практичними труднощами зустрічається ваш підрозділ на етапі підтвердження статусу покинутого (вакантного) житла? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 7).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
труднощі отримання інформації з реєстру територіальної громади	1	14%
невідповідність даних реєстру територіальної громади фактичному стану проживання за адресою об'єкта	6	86%
труднощі в організації комісійного обстеження об'єкта (брак транспорту, безпекові ризики, кадровий дефіцит)	0	0%
небажання сусідів чи інших осіб надавати відомості	4	57%
труднощів не виникає	1	14%

4.11. Які заходи впливу на власника застосовує ваш підрозділ щодо об'єктів покинутого (вакантного) житла? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 7).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
пошук контактів власника з пропозицією передати житло в оренду особам, які потребують житла	4	57%
пошук контактів власника з пропозицією продати або передати житло у комунальну власність	3	43%
стимулювання виконавців комунальних послуг звертатися до суду для звернення стягнення на майно за наявною заборгованістю	2	29%
жоден із перелічених заходів не застосовується	0	0%
не володію інформацією для відповіді	1	14%

4.12. Які юридичні обмеження є найбільш критичними для вашого підрозділу в роботі з покинутим (вакантним) житлом? Можете обрати кілька варіантів одночасно. (множинний вибір)

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 6).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
відсутність у законодавстві механізму примусового спонукання власника до використання, передачі в оренду чи відчуження покинутого (вакантного) житла	4	67%
неможливість для підрозділу самостійно ініціювати звернення стягнення на майно за боргами власника, оскільки це право належить виключно кредиторам (виконавцям комунальних послуг)	3	50%
юридичних обмежень не виявлено	1	17%

4.13. Які технічні та цифрові обмеження заважають системній роботі вашого підрозділу з покинутим (вакантним) житлом? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 7).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
відсутність договору про інформаційну взаємодію з розпорядником реєстру територіальної громади	2	29%
відсутність автоматизованого обміну даними про споживання житлово-комунальних послуг між виконавцями послуг та підрозділом	6	86%
відсутність у громаді внутрішнього електронного реєстру або модуля геоінформаційної системи (ГІС) для обліку та моніторингу виявлених об'єктів	5	71%
технічних обмежень не виявлено	1	14%

4.14. Які ресурсні обмеження найбільше гальмують роботу вашого підрозділу з покинутим (вакантним) житлом? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 7).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
кадровий дефіцит у вашому підрозділі	3	43%
надмірне поточне навантаження на працівників вашого підрозділу іншими завданнями	3	43%
великі часові витрати	3	43%
ресурсних обмежень не виявлено	3	43%

4.15. Яких результатів було досягнуто хоча б в одному випадку в роботі вашого підрозділу з покинутим (вакантним) житлом? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

База: респонденти, що визнали компетенцію, які відповіли на питання (n = 7).

Варіант відповіді	Кількість	Частка
власник за результатами контакту безплатно передав житло в користування особам, які потребують житла	1	14%
власник за результатами контакту передав житло в оренду особам, які потребують житла	1	14%
власник за результатами контакту погодився продати або передати житло у комунальну власність	1	14%

Варіант відповіді	Кількість	Частка
за ініціативою виконавця комунальних послуг звернено стягнення на житло за заборгованістю з оплати комунальних послуг	0	0%
жодного результату не досягнуто	3	43%
не володію інформацією для відповіді	1	14%
інше (див. додаток Г)	2	29%

(Питання 4.16–4.19: кількісні показники роботи з покинутим (вакантним) житлом за останні три роки)

Показник	Громад, що навели дані	Сума	Медіана	Мінімум	Максимум
4.16. Об'єкти покинутого житла, виявлені та підтверджені за критеріями опитувальника	6	31	1,5	0	18
4.17. Об'єкти, щодо яких здійснено спробу встановити контакт з власником	6	11	0,5	0	8
4.18. Об'єкти, щодо яких за результатами контакту житло передано в користування чи оренду, продано або передано у комунальну власність	4	0	0	0	0
4.19. Об'єкти, щодо яких звернено стягнення на житло за ініціативою виконавця комунальних послуг	4	0	0	0	0

Примітки:

Кількісні показники наведено не за респондентами, а за громадами. Якщо в громаді на ці питання відповіли кілька респондентів, використано відповідь того з них, хто навів найповніші дані про найдальший етап правової процедури. Кожна громада, таким чином, враховується один раз. Громади, які не навели жодних кількісних даних або відповіли «не володію інформацією для відповіді», до таблиць не включено.

Через малу кількість громад медіану слід сприймати лише як орієнтир.

ДОДАТОК Г. ВІДКРИТІ ВІДПОВІДІ

Наведено змістовні відповіді на відкриті питання та варіанти «інше» у знеособленому вигляді, дослівно, зі збереженням орфографії респондентів. Відповіді, що не мають змістовного наповнення («ні», «немає», «відсутні»), не наводяться. Відомості, що дозволяють ідентифікувати громаду, вилучено.

1.5. Якщо на попереднє питання ви відповіли негативно: чому ваш підрозділ ще не працював із жодною з категорій проблемної власності, описаних у вступі до опитувальника? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

- «питання належить до компетенції юридичного департаменту»
- «Відсутні відомості про житлові приміщення з проблемною власністю»
- «Почали процес виявлення безхазяйного майна (по одному об'єкту)»
- «Почали процедуру визнання безхазяйного майна»

2.2. Якими способами чи джерелами інформації ваш підрозділ наразі виявляє випадки відумерлої спадщини на території громади? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

- «виявляємо самостійно, займаємося нежитловою нерухомістю»
- «поховання безрідних за кошти місцевого бюджету»

2.3. Чи відомі вашому підрозділу інші інструменти виявлення відумерлої спадщини, які наразі не застосовуються? Якщо так – вкажіть їх. Якщо ні – лишіть поле незаповненим.

- «Така інформація виявляється з судовим рішень у разі відмови у визначенні додаткового строку для подання заяви про прийняття спадщини тощо.»
- «Сусіди»

2.4. Якщо у відповіді на попереднє питання ви зазначили, що такі інструменти відомі, – яка причина(и) їх незастосування? Якщо на попереднє питання ви не надали відповіді, це питання пропустіть.

- «такий інтсрумент нами використовується»

2.5. Які з інструментів виявлення відумерлої спадщини показали НАЙВИЩУ ефективність у практиці вашого підрозділу? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

- «поховання безрідних за кошти місцевого бюджету»

2.6. Які з інструментів виявлення відумерлої спадщини є ЧАСТКОВО ефективними (приносять результат, але мають суттєві обмеження або складні в реалізації)? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

- «інвентаризація»

2.9. З якими практичними труднощами зустрічається ваш підрозділ при взаємодії з реєстрами та уповноваженими органами й посадовими особами на етапі підготовки справи? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

- «У старих правовстановлюючих документах (свідоцтва про право власності на житло) відсутні дати народження, ідентифікаційні коди особи, що унеможливлює отримати інформацію в органах ДРАЦС про її смерть, як не ідентифіковану.»
- «Запити в ДРАЦ, потрібно вже знати дату народження смерті спадкодавця та коло рідні які мають право на спадщину. Немає можливості в ДРАЦ шукати ці всі данні

по призвищю імені та по батькові і даті народження.»

- «відділ комунальної власності на етапі підготовки справи не бере участі»

2.10. Які юридичні обмеження є найбільш критичними для вашого підрозділу у процесі визнання спадщини відумерлою? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

- «Отримання інформації про смерть у разі смерті спадкодавця за межами території України»
- «займається юридичний відділ»

2.11. Які технічні та цифрові обмеження заважають системній роботі вашого підрозділу з відумерлою спадщиною? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

- «Данні від ДРАЦ»
- «компетенція юридичного відділу»

3.3. Чи відомі вашому підрозділу інші інструменти виявлення безхазяйного майна, які наразі не застосовуються? Якщо так – вкажіть їх. Якщо ні – лишіть поле незаповненим.

- «Сусіди візуальне спостереження за об’єктом»

3.9. З якими практичними труднощами зустрічається ваш підрозділ на етапі перевірки статусу потенційно безхазяйного майна та проходження процедури взяття на облік і передачі у комунальну власність? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

- «Потрапити в житлове приміщення для обстеження»
- «складнощі з доступу до приміщень чи будівлі для виготовлення інвентарної справи»

3.10. Які юридичні обмеження є найбільш критичними для вашого підрозділу в процесі роботи з безхазяйним майном? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

- «займається юридичний відділ»

4.4. Чи відомі вашому підрозділу інші інструменти виявлення покинутого (вакантного) житла, які наразі не застосовуються? Якщо так – вкажіть їх. Якщо ні – лишіть поле незаповненим.

- «квартири у колишніх гуртожитках калійного заводу [назву населеного пункту вилучено]»

4.15. Яких результатів було досягнуто хоча б в одному випадку в роботі вашого підрозділу з покинутим (вакантним) житлом? Можете обрати кілька варіантів одночасно.

- «готуються документи щодо подальшої передачі вказаних об'єктів у комунальну власність»
- «погашено заборгованість»

5.1. Чи маєте додаткові коментарі, зауваження або пропозиції щодо інструментів виявлення проблемної власності чи роботи з нею, які не увійшли до цього опитувальника?

- «З метою оперативного вирішення питання щодо власності на об'єкти нерухомого майна необхідно на законодавчому рівні врегулювати питання реєстрації в ДРРП об'єктів, які були зареєстровані до 2013 року.»
- «Потребує вдосконалення міжвідомчий обмін інформацією та механізм оперативного виявлення нерухомого майна, власники якого померли, а також законодавче врегулювання порядку подальшої роботи з такою власністю».

ДОДАТОК Д. ПЕРЕЛІК ГРОМАД – УЧАСНИЦЬ ОПИТУВАННЯ

№	Територіальна громада	Область
1	Бердичівська міська територіальна громада	Житомирська
2	Білгород-Дністровська міська територіальна громада	Одеська
3	Білоцерківська міська територіальна громада	Київська
4	Бобринецька міська територіальна громада	Кіровоградська
5	Богодухівська міська територіальна громада	Харківська
6	Бориспільська міська територіальна громада	Київська
7	Боярська міська територіальна громада	Київська
8	Верхньодніпровська міська територіальна громада	Дніпропетровська
9	Глобинська міська територіальна громада	Полтавська
10	Долинська міська територіальна громада	Івано-Франківська
11	Дрогобицька міська територіальна громада	Львівська
12	Іллінецька міська територіальна громада	Вінницька
13	Киселівська сільська територіальна громада	Чернігівська
14	Коростенська міська територіальна громада	Житомирська
15	Котелевська селищна територіальна громада	Полтавська
16	Луцька міська територіальна громада	Волинська
17	Миргородська міська територіальна громада	Полтавська
18	Нововолинська міська територіальна громада	Волинська
19	Олександрійська міська територіальна громада	Кіровоградська
20	Павлоградська міська територіальна громада	Дніпропетровська
21	Південноукраїнська міська територіальна громада	Миколаївська
22	Радивилівська міська територіальна громада	Рівненська
23	Роменська міська територіальна громада	Сумська
24	Скороходівська селищна територіальна громада	Полтавська
25	Тернівська міська територіальна громада	Дніпропетровська
26	Тернопільська міська територіальна громада	Тернопільська
27	Хмельницька міська територіальна громада	Хмельницька
28	Чорноморська міська територіальна громада	Одеська
29	Шахтарська міська територіальна громада	Дніпропетровська