

Практичні рекомендації

Доступ до компенсації за пошкоджене та знищене житло у контексті судової практики: відповіді на проблемні питання

Для фахівців, залучених до
реалізації державної
програми «єВідновлення»



Структура Рекомендацій

Список скорочень

Вступ



1. Підтвердження права власності на зруйноване житло

7

1.1 Загальні питання

- | | | |
|-------|--|----|
| 1.1.1 | <u>Що означає верифікація права власності на житло у розумінні програми «єВідновлення»?</u> | 8 |
| 1.1.2 | <u>Чи потрібно виготовляти новий технічний паспорт на житло для проходження процедури підтвердження права власності?</u> | 9 |
| 1.1.3 | <u>Чи може відсутність даних про житлову площу стати перешкодою для верифікації власника?</u> | 10 |
| 1.1.4 | <u>Дія «підтягує» неактуальну інформацію щодо нерухомості, яка особі вже давно не належить: у чому причина?</u> | 11 |
| 1.1.5 | <u>Чи можна підтвердити право власності у позасудовому порядку в разі втрати правовстановлювальних документів?</u> | 12 |

1.2 Судові механізми

- | | | |
|-------|--|----|
| 1.2.1 | <u>Справи про встановлення юридичних фактів: відсутність доступу до архівів БТІ</u> | 13 |
| 1.2.2 | <u>Оскарження рішень державних реєстраторів у випадках відмови у внесенні даних до ДРРП з мотивів відсутності підтверджувальної інформації від БТІ</u> | 17 |
| 1.2.3 | <u>За сукупності яких обставин варто звертатися до суду в порядку статті 392 ЦК України?</u> | 20 |

1.3 Алгоритм дій постраждалих

- | | | |
|-------|---|----|
| 1.3.1 | <u>Якщо правовстановлювальні документи наявні</u> | 22 |
| 1.3.2 | <u>Якщо правовстановлювальні документи втрачено</u> | 23 |





2. Судова практика оскарження компенсаційних рішень, дій та бездіяльності уповноважених органів

24

- | | | |
|-----|---|----|
| 2.1 | <u>Роль судової практики у врегулюванні проблемних питань національного компенсаційного механізму.</u> | 25 |
| 2.2 | <u>Чи має право на компенсацію особа, яка набула право власності на вже пошкоджену або знищену нерухомість?</u> | 27 |
| 2.3 | <u>Чи є верифікований власник належним отримувачем компенсації?</u> | 31 |
| 2.4 | <u>Чи має право на компенсацію власник, який вже розпочав самостійне відновлення зруйнованого об'єкта?</u> | 33 |
| 2.5 | <u>Чи правомірним є рішення про зупинення розгляду заяви про надання компенсації?</u> | 35 |
| 2.6 | <u>Чи належна оцінка щодо стану житла до моменту руйнування була надана комісією?</u> | 37 |
| 2.7 | <u>Чи можна анулювати житловий сертифікат з огляду на подальше збільшення коефіцієнтів для визначення суми компенсації?</u> | 38 |



3. Припинення права власності на зруйноване житло

39

3.1 Загальні питання

- | | | |
|-------|--|----|
| 3.1.1 | <u>Особливості адміністративної процедури</u> | 40 |
| 3.1.2 | <u>З якою проблемою стикаються співвласники знищеного житла?</u> | 43 |

3.2 Правові позиції судів

- | | | |
|-------|---|----|
| 3.2.1 | <u>Припинити право власності можна, виділити частку — ні: рішення щодо знищеного житла</u> | 45 |
| 3.2.2 | <u>Припинення права власності без згоди іншого співвласника — суперечить принципу непорушності права власності</u> | 47 |
| 3.2.3 | <u>Чи є припинення спільної часткової власності належним способом захисту для реалізації житлового сертифіката?</u> | 49 |
| 3.2.4 | <u>Припинення права власності однієї співвласниці на користь двох інших: що вирішив суд?</u> | 51 |

Список скорочень

БТІ — бюро технічної інвентаризації

ДРРП — Державний реєстр речових прав на нерухоме майно

ЄДЕССБ — Єдина державна електронна система у сфері будівництва

ЄДРСР — Єдиний державний реєстр судових рішень

Закон України 2923-IX — Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України»

Закон України 3674-VI — Закон України «Про судовий збір»

Порядок № 381 — Порядок надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги «єВідновлення», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 р. № 381

Порядок № 600 — Порядок надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 р. № 600

Порядок № 1127 — Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 року (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553)

РНОКПП — Реєстраційний номер облікової картки платника податків

РПВН — Реєстр прав власності на нерухоме майно

РПЗМ — Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України

ТОТ — тимчасово окуповані території України

ЦК України — Цивільний кодекс України

ЦНАП — Центр надання адміністративних послуг

Вступ

Державна програма «**єВідновлення**», у межах якої реалізуються дві паралельні процедури надання компенсації за пошкоджені та за повністю знищені об'єкти житлової нерухомості, в Україні працює понад 3 роки. Точкою відліку для запуску національного компенсаційного механізму стало 22 березня 2023 року, коли було опубліковано «рамковий» Закон України № 2923-ІХ, який набрав чинності 22 травня того ж року. Надалі, протягом квітня-травня 2023 року, Кабінетом Міністрів України було ухвалено ключові нормативно-правові акти: Порядок № 381, який регламентує алгоритм отримання грошових коштів для відновлення пошкодженого житла, та Порядок № 600, що деталізує процедуру компенсації для власників знищених об'єктів житлової нерухомості.

За час реалізації державної програми «єВідновлення» згідно з **офіційною статистикою** Міністерства розвитку громад та територій України (станом на 10 червня 2026 року) компенсації вже отримали **206 447 родин** на загальну суму **103,9 мільярди гривень**.

В умовах триваючих бойових дій об'єкти житлового фонду України зазнають щоденних руйнувань. За даними оновленої спільної Швидкої оцінки завданої шкоди та потреб на відновлення (RDNA5), станом на 31 грудня 2025 року **14% житла вже було пошкоджено або зруйновано**, що вплинуло на понад три мільйони домогосподарств.

Наведені дані свідчать про актуальність і затребуваність національного компенсаційного механізму, який виконує ключову роль у відновленні пошкоджених осель українців та забезпеченні житлом тих, хто втратив свій дім під час війни.

Запуск національного механізму надання компенсації за воєнні руйнації в умовах активних бойових дій є унікальним досвідом не лише для України, але й для всього світу. Тож не дивно, що в процесі трирічної реалізації державної програми «єВідновлення» виникає значна кількість проблемних питань, вирішення яких нерідко потребує судового втручання. У результаті саме судова практика значною мірою формує підходи до вирішення спірних питань у цій сфері.

Ці Рекомендації були розроблені за підсумками проведеної серії онлайн-практикумів для близько 470 фахівців-представників місцевих громад з різних областей України, які залучені до реалізації державної програми «ЄВідновлення».

Рекомендації містять відповіді на найпоширеніші проблемні питання доступу до компенсації за пошкоджене та знищене житло у контексті судової практики. Інформація викладена у формі стислих пояснень, практичних алгоритмів дій, аналізу та узагальнення актуальних правових позицій судів, що дозволяє використовувати цей матеріал як прикладний довідник під час розгляду компенсаційних кейсів і вирішення спірних питань з урахуванням уже сформованих судами підходів.



ЯК КОРИСТУВАТИСЯ РЕКОМЕНДАЦІЯМИ

Зверніть увагу!

Рекомендації містять структуру (сторінка 2–3) з переліком питань, якщо натиснути на потрібне питання, можна одразу перейти до відповіді.

У відповідях на питання є активні посилання на судові рішення, а також нормативні акти, натиснувши на них, можна відкрити конкретне рішення, відповідний закон, постанову або точні норми.



Практичні рекомендації розроблено ГО «Поверни своє» на запит Міністерства розвитку громад та територій України за підтримки Ради Європи в рамках реалізації проєктів Ради Європи «Удосконалення судових та позасудових засобів захисту прав осіб, постраждалих від війни в Україні» та «Сприяння розробці житлових рішень для осіб, постраждалих від війни в Україні. Фаза II», що впроваджуються на виконання Плану дій Ради Європи для України на 2023–2026 роки «Стійкість, відновлення та відбудова».

Погляди, викладені в цьому документі, є відповідальністю його авторів і можуть не співпадати з офіційною політикою Ради Європи.



Розділ 1

Підтвердження права власності на зруйноване житло



1.1.1. Що означає верифікація права власності на житло у розумінні програми «ЄВідновлення»?

ВЕРИФІКАЦІЯ

— це процедура **підтвердження інформації про право власності на житло**, яка міститься у паперових правовстановлювальних документах, відомостями з ДРРП.



Під поняттям «неверифікований» розуміється власник житла, інформація про право власності якого відсутня у ДРРП, **і міститься лише у паперових правовстановлювальних документах та/або в архівній складовій ДРРП – РПВН.**



Зверніть увагу!

Навіть **за умови, що інформація про право власності міститься в РПВН**, який функціонував в Україні в 2002-2012 роках, **власнику житла потрібно проходити процедуру верифікації**: звертатися до державного реєстратора або нотаріуса і вносити відомості до ДРРП.

1.1.2. Чи потрібно виготовляти новий технічний паспорт на житло для проходження процедури підтвердження права власності?

Ні,

для внесення відомостей до ДРРП про право власності на житло, яке було зареєстровано до 2013 року, у більшості випадків виготовляти нові технічні паспорти (**за наявності старих**) не потрібно.



Нормативне регулювання

Згідно з **пунктом 58** Порядку №1127 на період дії воєнного стану +1 рік з дня його припинення **скасовано обов'язкову актуалізацію технічного стану нерухомості**. Це означає, що правило щодо обов'язкової наявності відомостей про технічні характеристики закінченого будівництвом об'єкта в ЄДЕССБ у разі проведення державної реєстрації права власності, реєстрацію якого здійснено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, незалежно від наявності в документах, що подаються для державної реєстрації прав, відомостей про його технічні характеристики, протягом вказаного періоду не застосовується.

1.1.3. Чи може відсутність даних про житлову площу стати перешкодою для верифікації власника?

Ні,

для проведення державної реєстрації прав **відомості щодо житлової площі оселі не обов'язкові**. Тоді як інформація стосовно загальної площі житла — **це необхідний параметр** не тільки для процедури верифікації права власності на житло, але й для обрахунку розміру компенсації за знищену нерухомість у межах державної програми «ЄВідновлення».



Роз'яснення Мін'юсту

Відповідно до роз'яснення Міністерства юстиції України **незалежно від функціонального призначення закінченого будівництвом об'єкта житлова площа приміщень об'єкта зазначається виключно у разі наявності відповідних відомостей в ЄДЕССБ чи в документах, поданих для державної реєстрації прав.**

Вказане роз'яснення вже активно застосовується у практиці адміністративного оскарження реєстраційних дій: діє принцип, що відсутність інформації щодо житлової площі у правовстановлювальному документі, поданому для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, **не може бути підставою для відмови в державній реєстрації.**

1.1.4. Дія «підтягує» неактуальну інформацію щодо нерухомості, яка особі вже давно не належить: у чому причина?

Однією з причин може бути непогашений запис у «старому» реєстрі – РПВН, який є архівною складовою ДРРП.

Потенційно непогашений запис про право власності у «старому» реєстрі можуть мати особи, **які набували право власності на житло з 2002 по 2012 роки, а надалі (у період з 1 січня 2013 року до 22 червня 2018 року) відчужили (продали/подарували) його.**

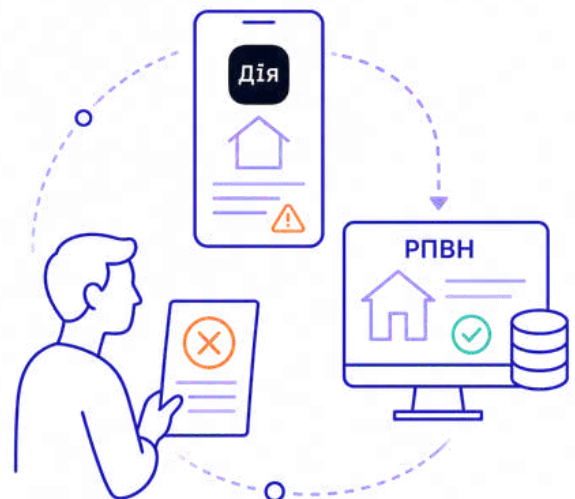
У разі наявності такого «фантомного» запису про право власності варто звернутися **до державного реєстратора або нотаріуса з заявою про виправлення технічної помилки.**

Таку заяву може подати як **новий власник житла**, так і **особа, записи про яку в РПВН залишилися без проставлення відмітки про погашення, або її спадкоємці (правонаступники).**



Зверніть увагу!

За проведення такої реєстраційної дії адміністративний збір **не справляється.**



1.1.5. Чи можна підтвердити право власності у позасудовому порядку в разі втрати правовстановлювальних документів?

ТАК,

власник житла може звернутися до державного реєстратора або нотаріуса для внесення відомостей до ДРРП за спеціальною адміністративною процедурою, на підставі:

- проведених суб'єктом державної реєстрації перевірок у відповідних реєстрах (зокрема РПВН);
- або отриманої інформації від БТІ.



Нормативне регулювання

У разі коли документ, що посвідчує набуття права власності на нерухомість, втрачено, пошкоджено чи зіпсовано, державна реєстрація такого права може бути проведена за спеціальною процедурою, передбаченою **пунктом 53 Порядку № 1127**. Така реєстрація може бути проведена за бажанням заявника на підставі відомостей РПВН, або у разі коли відповідна реєстрація проводилася виключно на паперових носіях інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи), ведення яких здійснювали підприємства БТІ, — на підставі відомостей таких носіїв інформації.

Державна реєстрація прав у цьому випадку проводиться виключно за умови встановлення державним реєстратором наявності зареєстрованого права власності на підставі відповідних документів у РПВН, а у разі коли відповідна реєстрація проводилася виключно на паперових носіях інформації, ведення яких здійснювали підприємства БТІ, — на таких носіях інформації, **з обов'язковим зазначенням у ДРРП про втрату, пошкодження чи зіпсування відповідного документа.**

1.2.1. Справи про встановлення юридичних фактів: відсутність доступу до архівів БТІ

Відсутність доступу до окремих архівів БТІ — одна з ключових проблем адміністративної процедури підтвердження права власності. На практиці це призводить до того, що власники нерухомого майна, які мають на руках необхідні документи, через відсутність доступу до архівів БТІ на окремих територіях або фізичне знищення таких архівів не можуть офіціалізувати свій статус власника в межах адміністративної процедури і вимушені звертатися до суду.

Донедавна для вказаної категорії осіб ледь не єдиним способом верифікувати право власності та отримати доступ до компенсації було звернення до суду з позовом у порядку статті 392 ЦК України. Протягом останніх декількох років у судовій практиці намітилися нові тенденції, а у постраждалих від війни громадян з'явилися альтернативи класичному сценарію звернення до суду з позовом про визнання права власності в порядку статті 392 ЦК України.

Тенденція перша — **встановлення у судовому порядку факту, що належна заявнику на праві власності нерухомість на підставі правовстановлювального документа свого часу була зареєстрована відповідним БТІ.**

Специфіка такої категорії справ



Середня тривалість розгляду справ
≈ 1,5 місяці

Такі справи розглядаються місцевими загальними судами **у порядку окремого провадження**, характерною ознакою якого є безспірність.

Якщо під час розгляду справи у порядку окремого провадження виникає спір про право, який вирішується в порядку позовного провадження, **суд залишає заяву без розгляду**.



Судовий збір — за загальним правилом становить:
0,2 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб
(у 2026 році — це **665,60 грн**)



ОКРЕМЕ ПРОВАДЖЕННЯ



КЛЮЧОВА ОЗНАКА
ОКРЕМОГО ПРОВАДЖЕННЯ —
БЕЗСПІРНІСТЬ
(частина 1 статті 293 ЦПК України)

Водночас передбачена спеціальна пільга у вигляді звільнення від сплати судового збору **заявників у справах за заявами про встановлення фактів, що мають юридичне значення, поданих у зв'язку із збройною агресією росії**, що призвела, зокрема, до втрати документів, необхідних для отримання компенсації за пошкоджені та знищені об'єкти нерухомого майна, а також порушення права власності на рухоме та/або нерухоме майно (згідно з пунктом 21 частини 1 статті 5 Закону України 3674-VI).

Характерні ознаки таких справ

- **Наявність у заявника паперового правовстановлювального документа**, на підставі якого свого часу виникло право власності (договору купівлі-продажу, дарування, свідоцтва про право власності, свідоцтва про право на спадщину тощо), **з реєстраційним написом і печаткою відповідного БТІ**, а також технічного паспорта на об'єкт нерухомості.
- Заява обґрунтовується неможливістю внесення відомостей до ДРРП у межах адміністративної процедури **у зв'язку з тим, що державний реєстратор не зміг отримати від БТІ інформацію про зареєстровані права до 2013 року, тобто підтвердити факт такої реєстрації.**
- Необхідність внесення відомостей до ДРРП мотивується **наміром заявника отримати компенсацію за зруйноване житло за державною програмою «єВідновлення».**



Що з'ясовує суд?

- Встановлення факту реєстрації правовстановлювального документа відповідним БТІ **для заявника має юридичне значення**, оскільки це необхідно для здійснення державним реєстратором реєстрації такого права в ДРРП та отримання доступу до компенсації за програмою «єВідновлення»;
- **Заявник не має іншої можливості підтвердити реєстрацію правовстановлювального документа відповідним БТІ**, окрім як шляхом звернення до суду, через те, що відповідний архів залишився на ТОТ або був знищений внаслідок бойових дій.

Приклади судових рішень

- **Встановлення факту реєстрації Куп'янським БТІ**

Рішення Немишлянського районного суду міста Харкова
№133558980 від 26.01.2026

- **Встановлення факту реєстрації Донецьким БТІ**

Рішення Дніпровського районного суду міста Києва
№122695139 від 01.10.2024



1.2.2. Оскарження рішень державних реєстраторів у випадках відмови у внесенні даних до ДРРП з мотивів відсутності підтверджувальної інформації від БТІ



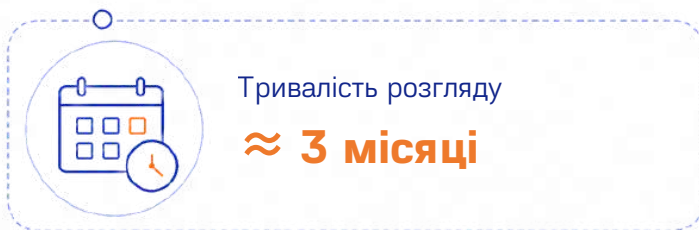
Оскарження «відмов» державних реєстраторів — ще одна альтернатива визнанню права власності у порядку статті 392 ЦК України.

У судовій практиці 2024–2026 років простежується й інша тенденція — поява значної кількості справ щодо оскарження рішень державних реєстраторів про відмову в проведенні реєстраційних дій, яка **вмотивована відсутністю підтверджувальної інформації від БТІ**.

Такий спосіб захисту прав — це ще один альтернативний визнанню права власності на майно у порядку статті 392 ЦК України шлях для власників нерухомості, що мають на руках правовстановлювальні документи, але не можуть на їх підставі внести відомості до ДРРП у межах адміністративної процедури.

На відміну від кейсів про встановлення факту, що має юридичне значення, **рішення судів у справах про оскарження рішень державних реєстраторів мають примусовий «зобов'язальний» характер для суб'єктів державної реєстрації**. Тобто, у разі визнання протиправним та скасування рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій, **суд зобов'язує відповідача** (як правило, це департамент адміністративних послуг відповідного ОМС) **здійснити державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно за позивачем**.

Загальна характеристика такої категорії справ



Зазвичай адміністративні суди розглядають відповідні спори **в порядку спрощеного позовного провадження без повідомлення сторін** за наявними у справі матеріалами, за відсутності клопотання будь-якої зі сторін про інше.

За загальним правилом, у випадку повного задоволення позову відповідні кошти стягуються з відповідача на користь позивача. У разі коли позов задоволено частково, судові витрати покладаються на обидві сторони пропорційно до розміру задоволених позовних вимог.



Якщо у задоволенні позовних вимог відмовлено повністю, розподіл судових витрат не здійснюється.



Прямий зв'язок між необхідністю внесення відомостей до ДРРП і наміром позивачів отримати компенсацію за зруйноване житло у судовій практиці наразі **не простежується**.

Приклади судових рішень

- **Оскарження відмови у проведенні держреєстрації: відсутність доступу до Бахмутського БТІ**

Постанова Третього апеляційного адміністративного суду №1206077 від 23.07.2024

- **Оскарження відмови у проведенні держреєстрації: відсутність інформації про місцезнаходження Каховського БТІ**

Рішення Вінницького окружного адміністративного суду №132170164 від 25.11.2025



1.2.3. За сукупності яких обставин варто звертатися до суду в порядку статті 392 ЦК України?

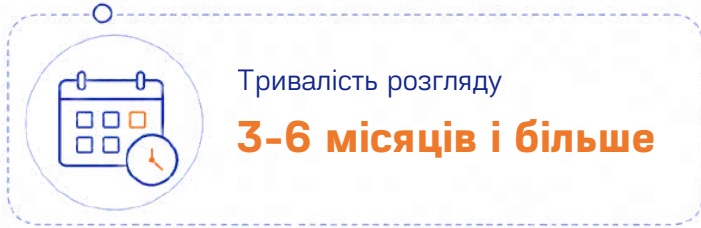
Згідно зі статтею 392 ЦК України власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це **право оспорується або не визнається іншою особою**, а також **у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності**.

Позов подається **за місцем знаходження майна** або основної його частини. Якщо нерухомість знаходиться на ТОТ або в зоні бойових дій, — позовна заява подається до судової інстанції згідно з переліком судів, територіальну підсудність яких було змінено у зв'язку з неможливістю здійснювати правосуддя під час воєнного стану.

Такі справи розглядаються **у порядку позовного провадження**.



Підтвердження права власності
на зруйноване житло



Судовий збір — становить 1% від ціни позову (оціночна ринкова вартість житла), але не менше 0,4 розміру прожиткового мінімуму на одну працездатну особу (у 2026 році це **1331,2 грн**) та не більше 5 розмірів (у 2026 році це **16 640 грн**).

З огляду на те, що розгляд такої категорії справ пов'язаний з суттєвими часовими і фінансовими витратами для позивачів, неперифікованим власникам житла доцільно застосовувати механізм визнання права власності в судовому порядку **за сукупності таких 3 обставин:**

- ДРРП (в тому числі його архівна складова — РПВН) **не містить відомостей** про право власності на нерухомість.
- **Відсутній доступ до БТІ**, яке свого часу проводило реєстрацію права власності на житло (знищення архіву або тимчасова окупація території).
- Втрачені правовстановлювальні документи **неможливо відновити** в позасудовому порядку.

1.3.1. Якщо правовстановлювальні документи наявні

Як підтвердити право власності на житло?



Звернутися до державного реєстратора або нотаріуса.



У разі отримання відмови у проведенні державної реєстрації через відсутність доступу до БТІ **звернутися із заявою про встановлення факту, що має юридичне значення**, до суду загальної юрисдикції або **оскаржити дії реєстратора** в адміністративному суді.



Повторно звернутися до суб'єкта державної реєстрації із судовим рішенням для внесення відповідних відомостей до ДРРП.

1.3.2. Якщо правовстановлювальні документи втрачено

Як підтвердити право власності на житло?



Звернутися до посадової особи чи установи, яка видавала або оформлювала документи.



Якщо відновити (отримати дублікат чи копію) правовстановлювальні документи неможливо, можна скористатися спеціальною адміністративною процедурою, передбаченою пунктом 53 Порядку №1127.



За умови, що документи неможливо відновити, а в проведенні державної реєстрації було відмовлено, необхідно **звернутися до суду з позовом про визнання права власності** на майно в порядку статті 392 ЦК України.



Повторно звернутися до суб'єкта державної реєстрації **з судовим рішенням, що матиме статус правовстановлювального документа** для внесення відомостей до ДРРП.



Розділ 2

Судова практика оскарження компенсаційних рішень, дій та бездіяльності уповноважених органів



2.1. Роль судової практики у врегулюванні проблемних питань національного компенсаційного механізму

- Оскарження рішень, дій та бездіяльності місцевих органів влади, уповноважених вирішувати питання про надання компенсації за пошкоджене або знищене внаслідок військової агресії росії житло, — **це новий напрям у судовій практиці**. Такі справи почали розглядатися адміністративними судами тільки **восени 2023 року**, після запуску двох основних компонентів програми «ЄВідновлення» — паралельних процедур надання компенсації за пошкоджене і за знищене під час війни житло.
- ЄДРСР — публічно доступне джерело, яке дає змогу аналізувати практику застосування компенсаційного законодавства, виявляти типові проблеми, нормативні прогалини, процедурні перешкоди та формувати узагальнення кейсів.
- Наразі саме судова практика значною мірою **формує підходи до вирішення спірних питань у цій сфері**.



Загальна характеристика таких справ



Строки розгляду

≈ 3 місяці

Судові витрати



Розмір судового збору
в 2026 році становить:

1 331,20 грн

або

1 064,96 грн

(якщо документи подавалися в
електронній формі)

Форма провадження

Зазвичай розглядаються
**в порядку спрощеного
позовного провадження.**

Хто є відповідачами?

Як констатується у рішенні Миколаївського окружного адміністративного суду №126410170 від 07.04.2025 року, «оскільки комісії з розгляду питань щодо надання компенсації... є консультативно-дорадчими органами виконавчого комітету відповідної сільської, селищної та міської ради, і не мають статусу юридичної особи, а тому не мають адміністративної процесуальної правоздатності. **Належними відповідачами в адміністративних справах щодо дій, бездіяльності та рішень таких комісій є виконавчі комітети відповідних рад».**

2.2. Чи має право на компенсацію особа, яка набула право власності на вже пошкоджену або знищену нерухомість?

Згідно з Законом України № 2923-IX отримувачами компенсації можуть бути власники пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна або їхні спадкоємці, **однак профільне законодавство не уточнює питання, чи можуть претендувати на компенсацію особи, які набули право власності на житлову нерухомість вже після моменту її руйнування.**

Саме тому дехто з правників **проводить аналогію з іншою процедурою — підтвердження права власності на нерухомість**, яка може відбуватися, так би мовити, постфактум — вже після моменту пошкодження або знищення житла, а тому вважає, що набуття права власності на вже зруйнований об'єкт не стане на заваді отриманню компенсації.

На практиці досить поширені випадки, коли саме юристи рекомендують громадянам, які з тих чи інших причин не можуть скористатися компенсаційними процедурами в межах програми «ЄВідновлення» (скажімо, особи без РНОКПП або ж літні люди, які не мають цифрових навичок), подарувати зруйновану оселю рідним, або ж продати її за «символічну» ціну друзям чи знайомим для подальшого отримання новим власником компенсації.

Це хибний шлях, адже за логікою національного компенсаційного механізму перехід права власності на зруйноване житло **допускається тільки у процедурі спадкування: у разі смерті отримувача компенсації до спадкоємця (спадкоємців) переходить право на отримання компенсації за пошкоджений/знищений об'єкт нерухомого майна (у тому числі житловий сертифікат).**

Такий підхід у правозастосуванні корелює з практикою різних адміністративних судів, які вже висловили свої правові позиції щодо окресленої проблематики.

Позиція перша

Не може бути отримувачем компенсації за програмою «єВідновлення» особа, яка стала власником вже пошкодженого або знищеного житла, незалежно від способу набуття права власності: це дарування, купівля-продаж, придбання майна з прилюдних торгів (аукціону) тощо.

У своїх рішеннях суди констатують, що метою національного компенсаційного механізму **є відновлення порушеного майнового стану потерпілих**, повернення їх до того становища, в якому вони перебували до завдання шкоди.

Особа, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна вже після його пошкодження або знищення, не зазнала майнових втрат, її майновий стан не погіршився внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією рф проти України. **Негативні майнові наслідки виникли у попереднього власника, який володів майном на момент його руйнування.**

Відсутність у Законі України № 2923-IX прямої заборони на отримання компенсації особою, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна вже після його пошкодження або знищення, не свідчить про наявність такого права.

Право на компенсацію впливає не з формального статусу власника майна, а з факту завдання майнової шкоди внаслідок збройної агресії росії.

У разі укладення договору купівлі-продажу, предметом якого є придбання пошкодженого майна, **покупець погоджується на придбання такого майна у визначеному договором стані.**

Надання компенсації особі, яка свідомо придбала пошкоджене майно за зниженою ціною, означало б фактично подвійне відшкодування: спочатку через зниження ціни майна у договорі купівлі-продажу, а потім через отримання бюджетних коштів.

Приклади судових рішень

- **Оформлення договору дарування після руйнування житла: чи може новий власник отримати компенсацію?**

Рішення Донецького окружного адміністративного суду №133297313 від 14.01.2026 року.



- **Набуття права власності на пошкоджений будинок за договором купівлі-продажу: позиція суду щодо компенсації**

Рішення Київського окружного адміністративного суду №119174445 від 21.05.2024 року.



- **Придбання пошкодженої квартири на аукціоні: чи виникає право на компенсацію?**

Рішення Київського окружного адміністративного суду №132897347 від 23.12.2025 року.



Позиція друга

Особа, якій на момент знищення житла належала частка у праві власності та яка згодом (вже після того, як майно було зруйновано) набула право власності на частку другого співвласника, має право на отримання компенсації за належну їй частку в праві власності на майно у момент його руйнування.

На думку суду, при розгляді подібних заяв на компенсацію уповноважені органи мають враховувати той факт, що **хоча особа не має права на компенсацію щодо всього об'єкта нерухомого майна, вона є належним отримувачем компенсації щодо частини об'єкта, право власності на яку належало їй до моменту знищення.**

Розмір компенсації за знищений об'єкт нерухомого майна має бути визначений пропорційно до розміру частки, яка належить відповідному співвласнику.

Приклад судового рішення

- **Частка, набута після руйнування: чи втрачає співвласник право на компенсацію?**

Рішення Донецького окружного адміністративного суду №133754724 від 02.02.2026 року.



2.3. Чи є верифікований власник належним отримувачем компенсації?

Аналіз судової практики оскарження рішень, дій та бездіяльності місцевих органів влади, уповноважених вирішувати питання про надання компенсації за пошкоджене або знищене внаслідок військової агресії росії житло продемонстрував, що **наявність інформації про право власності у ДРРП щодо зруйнованого житла не є безумовною підставою для ухвалення компенсаційною комісією позитивного рішення про надання компенсації**. Комісії проводять додаткову перевірку факту набуття заявником права власності на зруйновану нерухомість і в окремих випадках, оцінюючи наявну інформацію, припускаються помилок.

У своїх рішеннях суди, серед іншого, вказують на неправомірні відмови у наданні компенсації у випадках, коли компенсаційні комісії:

- **оцінюють законність проведеної процедури державної реєстрації прав власності заявників на відповідні об'єкти нерухомого майна** (наприклад, у випадку, коли відповідно до відомостей з ДРРП за отримувачем компенсації зареєстровано право власності на закінчений будівництвом об'єкт, відмовляють з мотивів, що житловий будинок не було введено в експлуатацію);
- **у випадках підтвердженого факту знищення житла застосовують правила, передбачені Порядком № 381 (зокрема, підстави для відмови) замість Порядку № 600 та Закону України № 2923-IX, який містить вичерпний перелік підстав для відмови у наданні компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна.**

Водночас суди визнають правомірною відмову у наданні компенсації у випадках самочинного будівництва, вказуючи на те, що **самочинно збудоване нерухоме майно не є об'єктом права власності, та відповідно не може бути предметом компенсації за пошкодження**.

Приклади судових рішень

- **Оформлення договору дарування після руйнування житла: чи може новий власник отримати компенсацію?**

Рішення Чернігівського окружного адміністративного суду №125443908 від 25.02.2025 року.



- **Чи існувало право власності на садовий будинок до того, як він був знищений?**

Рішення Харківського окружного адміністративного суду №135137937 від 26.03.2026 року.



- **Відмова у наданні компенсації через недостовірні дані щодо площі будинку: що вирішив суд?**

Рішення Миколаївського окружного адміністративного суду №126340426 від 03.04.2025 року.



2.4. Чи має право на компенсацію власник, який вже розпочав самотійне відновлення зруйнованого об'єкта?

Ще одне проблемне питання, яке знайшло розв'язання у судовій практиці, стосується того, **чи може власник знищеного приватного будинку, який вже розпочав відновлювати його самотужки** або за рахунок коштів благодійних організацій, **претендувати на отримання компенсації**: житловий сертифікат чи кошти на будівництво на власній земельній ділянці.

Зазвичай компенсаційні комісії відмовляють у наданні компенсації таким власникам, мотивуючи свої рішення тим, що чинним законодавством не передбачено порядку виплати компенсації за вже відбудований за власні кошти індивідуальний будинок або розпочате будівництво. Втім, у цьому питанні, як показує практика, суди стають на сторону власників, які оскаржують такі відмови у наданні компенсації, **за умови, що факт знищення будинку внаслідок збройної агресії рф підтверджується відповідними доказами, зокрема, актом комісійного обстеження, складеним до початку проведення відновлювальних робіт.**

У своїх рішеннях суди звертають увагу на те, що **виключні підстави для відмови в наданні компенсації за знищене житло закріплені в частині 6 статті 6 Закону України №2923-IX і цей перелік не підлягає розширеному тлумаченню.**

Відповідно до положень частин 1 та 2 статті 319 ЦК України власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право **вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону**, при цьому **Законом України № 2923-IX не заборонено розпочинати відновлення знищеного об'єкта нерухомого майна після проведення обстеження об'єкта із фіксацією його пошкоджень.**

Окремо суди зауважують, що у випадку, **коли заявник частково відбудував знищений об'єкт нерухомого майна за власні кошти, компенсація розраховується відповідно до положень Порядку № 600 з урахуванням площі зруйнованого, а не відбудованого об'єкта нерухомого майна.**

Приклади судових рішень

- **Отримання будматеріалів від держави та часткова відбудова будинку — не підстава для відмови у наданні житлового сертифіката**

Рішення Чернігівського окружного адміністративного суду №129040986 від 23.07.2025 року.



- **Часткове відновлення знищеного житла не позбавляє права на компенсацію**

Рішення Миколаївського окружного адміністративного суду №126410170 від 07.04.2025 року.



2.5. Чи правомірним є рішення про зупинення розгляду заяви про надання компенсації?

Під час розгляду заяв про надання компенсації комісії можуть ухвалювати рішення про зупинення їх розгляду. Водночас таке рішення безпосередньо впливає на реалізацію права особи на отримання компенсації, тому має відповідати вимогам закону та ґрунтуватися на чітко визначених підставах. Аналіз судової практики свідчить, що саме питання правомірності зупинення розгляду заяв нерідко викликає спори між заявниками та компенсаційними комісіями, особливо у випадках, коли відповідне проміжне рішення обумовлюється неможливістю проведення обстеження об'єкта з міркувань безпеки.

Розглядаючи такі справи, суди звертають увагу, що частина 1 статті 7 Закону України № 2923-ІХ містить лише дві підстави для зупинення розгляду заяви про компенсацію за знищене майно:

- неподання або подання не в повному обсязі необхідних документів/відомостей;
- наявність документально підтверджених відомостей про вручення отримувачу компенсації або його спадкоємцю підозри у вчиненні кримінального правопорушення проти основ національної безпеки України.

Водночас пункт 15 Порядку №600 містить приписи, які дозволяють комісії зупинити розгляд заяви, якщо обстеження об'єкта неможливе з міркувань безпеки.

Верховний Суд неодноразово наголошував, що суди не повинні застосовувати положення нормативно-правових актів, які не відповідають Конституції та законам України, незалежно від того, чи оскаржувались такі акти в судовому порядку та чи є вони чинними на момент розгляду справи, тобто згідно з правовою позицією Верховного Суду такі нормативно-правові акти (як закони, так і підзаконні акти) не можуть застосовуватися навіть у випадках, коли вони є чинними (Постанова від 12 березня 2019 року у справі №913/204/18).

Тому в разі наявності суперечностей між Законом України № 2923-IX і Порядком № 600 застосуванню підлягає саме закон як акт вищої юридичної сили.

Приклад судового рішення

- **Зупинення розгляду заяви з міркувань безпеки — звужує права власника, передбачені законом**

Рішення Донецького окружного адміністративного суду №134208016 від 19.02.2026 року.



2.6. Чи належна оцінка щодо стану житла до моменту руйнування була надана комісією?

Під час розгляду заяв про надання компенсації комісії оцінюють не лише факт пошкодження чи знищення житла внаслідок бойових дій, **а й обставини, що характеризують його стан до настання таких подій**, які можуть стати підставою для відмови у наданні компенсації.

Судова практика демонструє, що під час ухвалення рішень комісії повинні належним чином досліджувати всі наявні докази та встановлювати, чи саме бойові дії стали причиною пошкодження або втрати придатності житла для проживання.

Суди акцентують увагу на тому, що оцінка стану житла до початку бойових дій повинна ґрунтуватися на належних і достатніх доказах, а не на припущеннях чи загальних характеристиках об'єкта. **Водночас наявність ознак зношеності, занедбаності об'єкта або відсутність фактичних мешканців ще не свідчать про те, що житло було непридатним для використання за цільовим призначенням до початку бойових дій.**

Вирішальним у цьому випадку є встановлення обставин, які призвели до втрати об'єктом придатності для використання за цільовим призначенням. **Якщо наявні докази підтверджують, що житло стало непридатним для проживання саме внаслідок бойових дій, відмова у наданні компенсації з посиланням лише на його занедбаний попередній стан є необґрунтованою.**

Приклад судового рішення

- Чи належна оцінка щодо стану житла до моменту руйнування була надана комісією?

Рішення Донецького окружного адміністративного суду №134208016 від 19.02.2026 року.



2.7. Чи можна анулювати житловий сертифікат з огляду на подальше збільшення коефіцієнтів для визначення суми компенсації?

На практиці трапляються ситуації, коли після видачі житлового сертифіката власник знищеної нерухомості ініціює перегляд раніше визначеного розміру компенсації у зв'язку зі зміною окремих показників, що використовуються для її розрахунку. У таких випадках виникає необхідність з'ясувати, чи допускає чинне законодавство анулювання житлового сертифіката, повторний розгляд заяви або перерахунок раніше визначеного розміру компенсації.

Судова практика свідчить, що вирішення цього питання безпосередньо залежить від наявності у законодавстві відповідного правового механізму та дотримання принципу незворотності дії нормативно-правових актів у часі. Серед іншого, суди зазначають, що рішення про надання компенсації за знищене майно є одноразовою дією, а **Порядок № 600 не містить положень про ретроспективне застосування змін до методики розрахунку компенсації**. Відтак до таких правовідносин застосовується редакція нормативного акта, чинна на момент їх виникнення та реалізації.

Приклад судового рішення

- **Зміна коефіцієнтів розрахунку компенсації не має зворотної дії в часі щодо виданих житлових сертифікатів**

Рішення Житомирського окружного адміністративного суду №127474697 від 20.04.2025 року.





Розділ 3

Припинення права власності на зруйноване житло



3.1.1. Особливості адміністративної процедури



Припинення права власності на знищене житло — це один із обов'язкових етапів компенсаційної процедури для знищеного житла, необхідний як для реалізації житлового сертифіката, так і для отримання першого траншу коштів на будівництво індивідуального будинку на власній земельній ділянці.

Коли варто припиняти право власності на знищене житло:

- **ПІСЛЯ** затвердження уповноваженим органом відповідного рішення «компенсаційної» комісії і
- **ДО** дати нотаріального посвідчення договору про придбання житла з використанням житлового сертифіката, або ж до моменту проведення виплати коштів на будівництво.

В яких випадках застосовується механізм припинення права власності у зв'язку зі знищенням житла для співвласників?

- **Якщо житло має кількох співвласників.**

Йдеться як про спільну часткову власність (тобто для кожного господаря визначено конкретну частку в праві власності на спільне майно), так і про спільну сумісну власність (наприклад, приватизована на кількох осіб нерухомість).

- **Якщо нерухомість була придбана у шлюбі.**

У такому випадку житло належить чоловіку і дружині на праві спільної сумісної власності, навіть за умови, що **титульний власник** (особа, на яку зареєстровано право власності) — **один**, або ж **подружжя вже офіційно розлучилося**. Таке правило не поширюється на випадки набуття права власності на нерухомість одним із подружжя **шляхом спадкування або на підставі договору дарування**.



Як виражається згода співвласника на припинення права власності?

Припинити право власності на спільне майно у випадку його знищення можна лише **за наявності згоди всіх співвласників**.

Для державної реєстрації припинення права власності подається відповідна заява власника (співвласників) житла, **справжність підпису на якій засвідчується нотаріально**.

Якщо майно належить на праві сумісної власності подружжю (колишньому подружжю), заява підписується кожним з подружжя (колишнього подружжя) **незалежно від наявності державної реєстрації права власності лише за одним з них**.



Зверніть увагу!

Якщо процедура припинення права власності буде здійснюватися у ЦНАПі, спершу потрібно звернутися до нотаріуса для оформлення відповідної заяви.



*Припинення права власності
на зруйноване житло*

Яким чином підтверджується факт знищення житла?

Державна реєстрація припинення права власності на закінчений будівництвом об'єкт у зв'язку з його знищенням проводиться згідно з пунктом 75 Порядку №1127 за наявності:

- відомостей про факт знищення, отриманих державним реєстратором з ЄДЕССБ;
або
- витягу з РПЗМ, який містить інформацію про акт комісійного обстеження, категорія пошкоджень об'єкта в якому зазначена як «об'єкт непридатний для використання за цільовим призначенням, повністю втратив свою економічну цінність, наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій, ступінь та характер яких свідчить про небезпеку аварійного обвалення об'єкта (зруйнований об'єкт)» чи відповідний акт дистанційного обстеження;
або
- поданого заявником відповідного акта комісійного чи дистанційного обстеження чи їх копій, засвідчених підписом заявника.

Якщо акт комісійного обстеження містить висновок про необхідність проведення технічного обстеження, припинення права власності проводиться **виключно за наявності відомостей про факт знищення з ЄДЕССБ.**



Пам'ятайте!

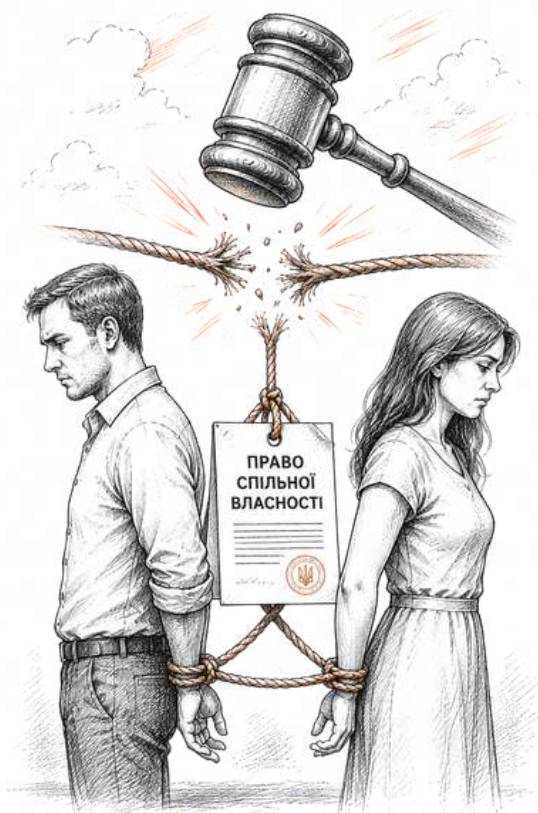
Власники знищених під час війни осель **звільняються від сплати адміністративного збору** під час проведення державної реєстрації припинення права власності.

3.1.2. З якою проблемою стикаються співвласники знищеного житла?

Основні труднощі для співвласників виникають на етапі припинення права власності на знищене житло. Для завершення процедури отримання компенсації законодавство передбачає припинення права власності на об'єкт нерухомості. Однак у випадку спільної власності реалізація цього механізму нерідко ускладнюється необхідністю узгодження дій усіх співвласників.

Якщо один із співвласників не надає згоди на припинення права власності (перебуває за кордоном, на ТОТ, чи з інших причин не може вчинити необхідні дії для державної реєстрації) або між співвласниками існує конфлікт щодо подальшої долі майна чи компенсації, процедура фактично блокується. При цьому об'єкт нерухомості вже знищений, а тому виділ частки в натурі або інші традиційні способи врегулювання відносин між співвласниками є неможливими.

У результаті один зі співвласників може опинитися в ситуації, коли право на компенсацію уже підтверджено, однак скористатися отриманими коштами чи житловим сертифікатом він не може через відсутність припинення права власності на знищений об'єкт. Таким чином, **реалізація права на компенсацію фактично ставиться в залежність від волевиявлення іншого співвласника.**



*Припинення права власності
на зруйноване житло*

За відсутності згоди між співвласниками єдиним ефективним механізмом захисту прав особи залишається звернення до суду. Втім, як показав проведений експертами ГО «Поверни своє» моніторинг ЄДРСР, відповідна практика лише починає формуватися. У Рекомендаціях представлено 4 судові рішення щодо припинення права власності на знищене житло в контексті реалізації права на компенсацію за програмою «єВідновлення».

Така незначна кількість судових рішень щодо проблематики, яка є актуальною для багатьох співвласників знищеного житла, може пояснюватися значною тривалістю розгляду відповідної категорії справ. Так, 3 із 4 справ, що потрапили до вибірки, розглядалися в порядку загального позовного провадження, середня тривалість якого становила **близько 7 місяців**. Відтак реальна кількість подібних спорів може бути значно більшою, однак значна частина з них досі перебуває на розгляді судів і ще не знайшла свого відображення в ЄДРСР.

Водночас **наявні судові рішення свідчать про відсутність сталої та передбачуваної судової практики**. Із чотирьох виявлених справ лише у двох суди задовольнили основні вимоги позивачів щодо припинення права власності на знищене житло. В інших випадках суди відмовляли у задоволенні позовів або застосовували відмінні підходи до оцінки правових підстав і способів захисту.

Фактично на сьогодні судова практика у спрах цієї категорії є фрагментарною, різнорідною та важко прогнозованою. Суди по-різному оцінюють як саму можливість припинення права власності на знищений об'єкт за відсутності згоди всіх співвласників, так і належність обраного способу судового захисту. Через відсутність сформованої позиції судів учасники таких спорів не можуть з достатнім рівнем впевненості прогнозувати результат розгляду справи.

Це створює додаткові ризики для співвласників знищеного житла, які вже отримали рішення про надання компенсації, але не можуть реалізувати своє право через відсутність згоди інших співвласників.

За таких умов звернення до суду, попри те що часто є єдиним доступним механізмом захисту права, **не гарантує позитивного результату**.

Припинення права власності
на зруйноване житло



3.2.1. Припинити право власності можна, виділити частку – ні: рішення щодо знищеного житла

Стисла фабула

Позивач володів 2/3 житлового будинку у Чернігові, ще 1/3 належала іншому співвласнику. У березні 2022 року будинок був повністю зруйнований внаслідок авіабомбардування. Позивач отримав житловий сертифікат за знищене житло у межах програми «ЄВідновлення» на суму понад 1,55 млн грн.

Інший співвласник помер, а його спадкоємці не прийняли спадщину та не вчиняли жодних дій щодо припинення права власності на знищений будинок. Через це позивач не міг реалізувати житловий сертифікат, оскільки припинення права власності на об'єкт потребувало участі всіх співвласників.

Позивач звернувся до суду з вимогами:

- виділити його 2/3 частки в окремий об'єкт нерухомості;
- припинити право спільної часткової власності;
- визнати за ним право власності на окрему квартиру.

Правова позиція суду

Суд фактично розмежував два різні механізми:

- виділ частки в натурі зі спільного майна;
- припинення права власності на знищене майно.

Ключовий висновок суду:

фізичне знищення об'єкта нерухомості не перешкоджає припиненню права власності на нього, але унеможлиблює виділ частки в натурі, оскільки для такого виділу має існувати сам об'єкт нерухомості та технічна можливість його поділу.

У цій справі будинок був зруйнований на 100%, непридатний для проживання та підлягав демонтажу, тому провести технічний виділ було неможливо.

Відтак позов було задоволено частково: **припинено право спільної часткової власності позивача на $\frac{2}{3}$ будинку.**

Суд вважав за необхідне додатково роз'яснити, що **«рішення суду є відповідною підставою для внесення змін до ДРРП на нерухоме майно у виді припинення права власності на об'єкт нерухомого майна».**

Рішення Новозаводського районного суду міста Чернігова №133881569 від 02.02.2026 року.

Припинення права власності
на зруйноване житло

3.2.2. Припинення права власності без згоди іншого співвласника – суперечить принципу непорушності права власності

Стисла фабула

До суду звернулася власниця житлового будинку, який було знищено у 2022 році внаслідок обстрілу. Вона отримала житловий сертифікат за програмою «єВідновлення», однак не змогла реалізувати його через відмову державного реєстратора у припиненні права власності на зруйнований об'єкт.

Причиною відмови стало те, що будинок був придбаний у період шлюбу, а отже є спільною сумісною власністю подружжя. Колишній чоловік позовачки помер, а його спадкоємцем є їхній син, який проживає в росії і з яким позовачка не підтримує зв'язок.

Позовачка зазначала, що колишній чоловік не заявляв вимог про поділ житлового будинку, не користувався своєю часткою, не брав участі в утриманні будинку (з 2009 року проживав у рф), а спадкоємець не прийняв спадщину, **у зв'язку з чим просила суд визнати право власності на будинок припиненим у зв'язку з його знищенням та зобов'язати поновити строк резервування коштів за житловим сертифікатом.**

Правова позиція суду

Припинення права власності на знищене нерухоме майно можливе лише за наявності заяви всіх власників такого майна. **Відсутність заяви потенційного співвласника або його спадкоємця унеможлиблює припинення права власності через суд лише за зверненням одного співвласника.**

Водночас матеріали справи не містять доказів порушення відповідачем прав позивачки. **Сам факт перебування відповідача в іншій державі та відсутність спілкування між сторонами, які є матір'ю та сином, що ускладнює процедуру отримання компенсації за зруйноване майно, на думку суду, не є таким доказом.**

Задоволення позовних вимог у частині визнання права власності позивачки на спірний житловий будинок припиненим **прямо суперечить принципу непорушності права власності спадкоємця — її сина,** встановленого ст. 41 Конституції України та ст. 321 Цивільного кодексу України, та є підставою для відмови у задоволенні позовних вимог у цій частині.

Позовні вимоги щодо зобов'язання Міністерства поновити 30-денний строк резервування коштів за житловим сертифікатом є похідними від основних, не містять належного законного обґрунтування, тому **в їх задоволенні також слід відмовити.**

Рішення Слов'янського міськрайонного суду, Донецької області
№134457339 від 25.02.2026 року.

3.2.3. Чи є припинення спільної часткової власності належним способом захисту для реалізації житлового сертифіката?

Стисла фабула

Позивач звернувся до суду з вимогою припинити спільну часткову власність на житловий будинок, який був повністю знищений внаслідок бойових дій.

Будинок перебував у спільній частковій власності двох осіб. За твердженням позивача, фактично це був будинок «на два хазяїна» — із окремими входами, дворами та відокремленими частинами. Після початку повномасштабного вторгнення інша співвласниця виїхала до рф, зв'язок із нею — відсутній.

Позивач отримав житловий сертифікат за програмою «єВідновлення», однак не зміг реалізувати його через відмову державного реєстратора припинити право власності без заяви іншого співвласника. У зв'язку з цим він просив суд припинити спільну часткову власність на знищений будинок.

Суд встановив, що спірний будинок є цілісним об'єктом нерухомого майна, при цьому він має двох співвласників, яким належить по частині будинку без визначення та/або розподілу площі самого будинку.

Правова позиція суду

Звертаючись до суду із вказаним позовом, позивач просив суд припинити спільну часткову власність позивача та відповідача на спірний житловий будинок, **не зазначаючи про необхідність виділення йому в натурі жодного майна та/або житлової площі**, що, на думку суду, суперечить вимогам закону щодо способу припинення спільної часткової власності, визначеному статтею 367 ЦК України.

Дослідивши та проаналізувавши у сукупності надані позивачем докази, суд дійшов висновку, що **позивачем не надано жодних доказів на підтвердження того, що відповідачем у даній справі у будь-який спосіб порушене, оспорується чи не визнається будь-яке право позивача, в тому числі на компенсацію за зруйноване житло. При цьому відповідач як співвласник половини будинку також має право на отримання своєї частки компенсації за належне йому зруйноване майно.**

Суд також зазначив, що за наявності незгоди **з рішенням державного реєстратора про відмову у здійсненні реєстраційних дій або незгоди з діями чи бездіяльністю відповідних державних органів під час процедури реалізації житлового сертифікату, позивач не позбавлений права оскаржити такі рішення, дії чи бездіяльність у визначений чинним законодавством спосіб.**

З урахуванням встановлених обставин, суд дійшов висновку про необхідність **відмови у задоволенні заявлених позовних вимог у зв'язку з їх недоведеністю.**

Рішення Покровського районного суду міста Кривого Рога №134996512 від 16.03.2026 року.

Припинення права власності
на зруйноване житло

3.2.4. Припинення права власності однієї співвласниці на користь двох інших: що вирішив суд?

Стисла фабула

Дві позивачки звернулися до суду з вимогою **припинити право власності відповідачки на 1/3 частку квартири, яка була знищена внаслідок бойових дій, на їхню користь**. Квартира перебувала у спільній частковій власності трьох співвласників, які успадкували її після смерті матері.

Унаслідок збройної агресії рф квартира була повністю зруйнована, що підтверджувалося актами комісійного обстеження, актом про пожежу та висновком про знищення майна.

Позивачі отримали житлові сертифікати за програмою «єВідновлення», однак не могли реалізувати їх без участі третьої співвласниці, яка проживає в тимчасово окупованому Криму та не має можливості прибути на підконтрольну Україні територію для вчинення необхідних нотаріальних дій.

Позивачі зазначали, що квартира є неподільною, частка відповідачки є незначною та не може бути виділена в натурі, а припинення її права власності не може завдати істотної шкоди її інтересам, оскільки майно вже знищене.

Правова позиція суду

Частка відповідачки у спірній квартирі порівняно із часткою позивачок **є незначною**, спірна квартира є неподільною річчю, такою, яку неможливо поділити в натурі без втрати її цільового призначення, спільне володіння та користування майном для сторін є неможливим. Окрім того, відповідачка та її діти мають інше житло, а **отже припинення права власності не завдасть істотної шкоди інтересам відповідачки та членам її сім'ї**.

Водночас суд врахував той факт, що з моменту набуття права власності на 1/3 частини спірної квартири відповідачка жодних витрат на утримання квартири у придатному до використання стані не несла, а також доводи позивачів про те, що вона відмовилась отримати компенсацію за свою частку у спільному майні.

Перебування відповідачки на окупованій території перешкоджає іншим співвласникам (позивачам) вирішити питання щодо компенсації та подальшої долі знищеного майна, іншим способом, крім як рішенням суду, позивачі не можуть захистити своє порушене право.

У результаті суд задовольнив позов та припинив право власності відповідачки на 1/3 частку квартири на користь інших співвласників.

Рішення Чугуївського міського суду Харківської області №135163110 від 19.03.2026 року