

Покроковий механізм проведення ремонту будівлі, яка постраждала від російської агресії

У цій статті розглянемо тему закупівлі через призму таких питань:

Які обов'язкові кроки необхідно здійснити, щоб зробити капітальний ремонт будівлі, яка постраждала внаслідок російської агресії?

Чи потрібен технічний звіт з обстеження будівельної споруди, яка постраждала через російську агресію (який потім фіксується в будівельному реєстрі)?

Які інші документи необхідні?

Які практичні поради можна навести з точки зору застосування норм Закону України «Про публічні закупівлі» у різних предметах закупівлі?

Законодавство, яке регулює питання капітального ремонту будівель

Процедури, конкретні кроки та документи, необхідні для капітального ремонту, регулюються такими законами та підзаконними актами України, як:

Цивільний кодекс України [від 16.01.2003 № 435-IV](#).

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» [від 23.02.2023 № 2923-IX](#) (далі — Закон).

Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкожене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією російської федерації, затверджений постановою КМУ [від 26.03.2022 № 380](#). **Визначає умови, механізм та процедуру подання заявок про пошкожене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій.**

Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії

При повному або частковому копіюванні чи цитуванні будь-якої інформації з порталу "Радник у сфері публічних закупівель" ви зобов'язані вказувати джерело інформації (ст. 176 ККУ). Джерело:

<https://radnuk.com.ua/voienyj-stan/pokrokovyj-mekhanizm-provedennia-remontu-budivli-iaka-postrazhdala-vid-rosijskoi-ahresii/>

Контактні дані: +38 (044) 451-85-71 | radnukdz@gmail.com

російської федерації, затверджений постановою КМУ від [20.03.2022 № 326](#). **Цей порядок встановлює процедуру визначення шкоди та збитків компетентними органами.**

Порядок виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії російської федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затверджений постановою КМУ [№ 473 від 19.04.2022](#). **Встановлює механізм фіксації пошкоджень будівель та споруд різних форм власності, зумовлених збройною агресією рф.**

Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України» від [13.06.2023 № 624](#) (далі — Постанова № 624).

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва» [№ 257 від 12.04.2017](#) (далі — Постанова № 257).

Порядок надання та визначення розміру грошової допомоги постраждалим від надзвичайних ситуацій та розміру грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією російської федерації, затверджений постановою КМУ [№ 947 від 18.12.2013](#).

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 КМУ від [21.04.2023 № 381](#).

Наказ Міністерства фінансів України «Про затвердження Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань» від [02.09.2014 № 879](#), зареєстрований в Міністерстві юстиції України 30.10.2014 за № 1365/26142 (далі — Наказ № 879).

Варто зазначити, що питання фіксації пошкодження нерухомого майна до 24.02.2022 та після 24.02.2022 регулюється по-різному. У цій статті ми аналізуємо лише правові аспекти, пов'язані з фіксацією пошкодження нерухомого майна **після** 24.02.2022.

Які обов'язкові кроки необхідно здійснити, щоб зробити капітальний ремонт будівлі, яка постраждала внаслідок російської агресії?

Щоб зробити капітальний ремонт, треба спочатку **правильно зафіксувати сам факт пошкодження нерухомого майна**. І тут важливо зробити декілька спеціальних застережень:

питання фіксації пошкодження нерухомого майна, яке належить до категорій «житлового» і «нежитлового», регулюються по-різному;

«пошкодження» та «знищення» нерухомого майна — це різні правові дефініції.

Постанова № 624 передбачає, що **пошкожене нерухоме майно — це об'єкти нерухомого майна, які** пошкожені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, та **можуть бути відновлені шляхом ремонту чи реконструкції**. До таких об'єктів відносять:

будівлі (спільне майно багатоквартирного будинку (приміщення загального користування (місця загального користування)), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі та споруди, які призначені для задоволення потреб усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території);

складові частини будівлі, споруди (квартири, вбудовані, прибудовані чи вбудовано-прибудовані житлові та нежитлові приміщення в будівлі, споруді, гаражні бокси, машиномісця, інші житлові та нежитлові приміщення), які є самостійними об'єктами нерухомого майна;

об'єкти будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;

складові частини об'єктів, визначених абзацом четвертим цього підпункту (квартири, вбудовані, прибудовані чи вбудовано-прибудовані житлові та нежитлові приміщення в будівлі, споруді, гаражні бокси, машиномісця, інші житлові та нежитлові приміщення), які після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта є самостійними об'єктами нерухомого майна;

лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури (зокрема, лінійні об'єкти енергетичної інфраструктури).

У разі знищення нерухомого майна можливо отримати лише компенсацію, а саме При повному або частковому копіюванні чи цитуванні будь-якої інформації з порталу "Радник у сфері публічних закупівель" ви зобов'язані вказувати джерело інформації (ст. 176 ККУ). Джерело:

<https://radnuk.com.ua/voienyj-stan/pokrokovyj-mekhanizm-provedennia-remontu-budivli-i-aka-postrazhdala-vid-rosijskoi-ahresii/>

Контактні дані: +38 (044) 451-85-71 | radnukdz@gmail.com

нерухоме майно відновити неможливо. **Радник у сфері публічних закупівель**

Загальний алгоритм дій для об'єктів нерухомого майна для підтвердження пошкодження буде мати такий вигляд:

Необхідно викликати співробітників Державної служби надзвичайних ситуацій (далі — ДСНС) для проведення розмінування об'єкта нерухомого майна. Первинний огляд об'єкта проводять саме вони, щоб переконатися, що об'єкт не замінований і що на об'єкті відсутні вибухонебезпечні предмети (тобто такі, що можуть здетонувати). Після **письмового підтвердження** від ДСНС **щодо огляду об'єкта та відсутності вибухонебезпечних предметів** можна робити наступні кроки.

Отримати акт від працівників ДСНС про проведення ними огляду об'єкта нерухомості та підтвердження факту, наприклад, розмінування. Важливо, щоб в акті також було визначено, внаслідок чого настало руйнування майна: *влучання ракети, артилерійського обстрілу тощо*. Зверніть увагу, що без дозволу ДСНС доступ на територію пошкоджених/зруйнованих об'єктів заборонений!

Здійснити самостійний огляд об'єкта нерухомого майна для визначення ступеня його пошкодження. Зробити фото- та відеофіксацію спричинених наслідків, а також за можливості знайти свідків та задокументувати їхні свідчення.

Власник також може повідомити правоохоронні органи про пошкодження з метою відкриття кримінального провадження. Зареєструвати заяву, отримати підтвердження про відкриття кримінального провадження.

Залучити спеціалістів, що мають відповідну кваліфікацію. Важливо підкреслити, що огляд мають провести спеціалісти, які мають відповідну кваліфікацію. Зокрема, огляд об'єкта нерухомості можуть провести такі спеціалісти:

інженер-проектувальник із кваліфікаційним рівнем «провідний» або «I категорія», який має кваліфікаційний сертифікат за спеціалізацією «інженерно-будівельне проектування у частині забезпечення механічного опору та стійкості»;

експерт будівельний із кваліфікаційним рівнем «провідний» або «I категорія», який має кваліфікаційний сертифікат за спеціалізацією «експертиза проектної документації у частині забезпечення механічного опору та стійкості»;

інженер-консультант (будівництво) із кваліфікаційним рівнем «провідний» або «I категорія».

Інформація про виконавців, які можуть залучатися до проведення обстеження об'єктів із відповідним класом наслідків (відповідальності), міститься в **Реєстрі будівельної**

При повному або частковому копіюванні чи цитуванні будь-якої інформації з порталу «Радник у сфері публічних закупівель» ви зобов'язані вказувати джерело інформації (ст. 176 ККУ). Джерело:

<https://radnuk.com.ua/voienyj-stan/pokrokovyj-mekhanizm-provedennia-remontu-budivli-iaka-postrazhdala-vid-rosijskoi-ahresii/>

Контактні дані: +38 (044) 451-85-71 | radnukdz@gmail.com

діяльності, що є компонентом Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. При залученні таких фахівців необхідно укласти цивільно-правові договори.

За результатами обстеження пошкоджених об'єктів фахівці мають скласти звіт.

Принагідно можете завантажити [шпаргалку щодо визначення предмета закупівель робіт, послуг з поточного ремонту, авторського та технічного нагляду](#).

Чи потрібен технічний звіт з обстеження будівлі, пошкодженої через російську агресію (який потім фіксується в будівельному реєстрі)?

Так, він є обов'язковим згідно з Постановою № 257 і одним із ключових документів.

Звіт має обов'язково містити:

висновок про технічний стан, рекомендації щодо подальшої експлуатації, зокрема щодо можливості виконання робіт із відновлення або демонтажу;

відомості про пошкоджені (зруйновані) несучі та огорожувальні конструкції, інженерні системи (із зазначенням ступеня та обсягів пошкоджень), принципові рішення (рекомендації) щодо їх відновлення (підсилення).

Одночасно з роботою вищевказаних фахівців потрібно провести інвентаризацію майна та інвентаризацію документів, що підтверджують права власника на майно.

Інвентаризація проводиться в порядку, визначеному Наказом № 879. Якщо йдеться про нерухоме майно підприємства, тоді за загальним порядком керівник підприємства призначає інвентаризаційну комісію, яка проводить фактичний огляд активів.

За результатами перевірки **складається протокол із зазначенням причини знищення активів**. Якщо йдеться про житлову нерухомість, яка перебуває у приватній власності, то такі кроки не здійснюються.

За потреби можете ознайомитись із [прикладом протоколу інвентаризаційної комісії за наказом Міністерства фінансів України від 17.06.2015 № 572](#).

Які інші документи необхідні?

Закон передбачає, що для цілей подальшої компенсації, зокрема для можливості проведення ремонту, створено Реєстр пошкодженого та знищеного майна. Його мета — збирання, накопичення, облік, обробка, зберігання та захист інформації й документів про:

осіб, майно яких пошкоджено або знищено;

землям, пошкодження та знищення надр, лісових, водних та інших природних ресурсів, а також біологічного різноманіття, незалежно від того, чи передбачається компенсація за пошкодження або знищення такого майна відповідно до Закону;

матеріальну шкоду та збитки, завдані внаслідок пошкодження та знищення майна (у тому числі обстеження пошкодженого майна, крім обстеження, передбаченого статтею 39-2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», оцінку пошкодженого та знищеного майна);

розгляд та прийняття рішення про надання компенсації;

надання компенсації за пошкоджене та знищене майно та фінансування (виділення коштів) відновлення пошкодженого та знищеного майна.

У Реєстрі пошкодженого та знищеного майна може забезпечуватися збирання, накопичення, облік, обробка, зберігання та захист іншої інформації та документів, визначених Кабінетом Міністрів України в Постанові № 624.

Які практичні поради можна навести з точки зору застосування норм Закону України «Про публічні закупівлі» в різних предметах закупівлі?

Перша й основна порада — **формуєте предмет закупівлі, не відхиляючись від висновків експертів**, які проводили огляд пошкодженого об'єкта нерухомого майна.

У разі, якщо експерт вказав на необхідність проведення капітального ремонту, не можна формулювати предмет закупівлі як поточний ремонт.

Якщо можна відновити лише частину об'єкта (коли об'єкт нерухомого майна складається з декількох будівель), а інша частина підлягає знесенню, правильно відобразіть це в предметі закупівлі, інакше надалі можуть виникнути проблеми з виконанням робіт і внесенням інформації в реєстри.

Загальні висновки та поради

Важливо правильно і в повному обсязі здійснити всі кроки щодо належної фіксації пошкодження нерухомого майна, для того щоб надалі правильно сформулювати предмет закупівлі (проведення капітального чи поточного ремонту), а також мати право на відповідну компенсацію.

Лише за результатами оформлення відповідних документів (зокрема, звіту), можна визначити, підлягає будівля капітальному ремонту, знесенню чи лише поточному ремонту. Для того щоб провести капітальний ремонт будівлі, яка постраждала внаслідок російської

агресії, необхідно оформити ряд обов'язкових документів.

Загальний алгоритм дій для об'єктів нерухомого майна для підтвердження пошкодження буде мати такий вигляд:

Необхідно викликати співробітників ДСНС для проведення розмінування об'єкта нерухомого майна. Після **письмового підтвердження** від ДСНС **щодо огляду об'єкта та відсутності вибухонебезпечних предметів** можна робити наступні кроки.

Після огляду **отримати акт** від працівників ДСНС про проведення ними огляду об'єкта нерухомості та підтвердження факту, наприклад, розмінування. Важливо, щоб в акті також було визначено, внаслідок чого настало руйнування майна: *влучання ракети, артилерійського обстрілу тощо*. Зверніть увагу, що без дозволу ДСНС доступ на територію пошкоджених/зруйнованих об'єктів заборонений!

Здійснити самостійний огляд об'єкта нерухомого майна для визначення ступеня його пошкодження. Зробити фото- та відеофіксацію спричинених наслідків, а також за можливості знайти свідків та задокументувати їхні свідчення.

Власник також може повідомити правоохоронні органи про пошкодження для відкриття кримінального провадження. Зареєструвати заяву, отримати підтвердження про відкриття кримінального провадження.

Залучити спеціалістів, що мають відповідну кваліфікацію. Важливо підкреслити, що огляд мають провести спеціалісти, які мають відповідну кваліфікацію. Зокрема, огляд об'єкта нерухомості можуть провести такі спеціалісти:

інженер-проектувальник із кваліфікаційним рівнем «провідний» або «I категорія», який має кваліфікаційний сертифікат за спеціалізацією «інженерно-будівельне проектування у частині забезпечення механічного опору та стійкості»;

експерт будівельний із кваліфікаційним рівнем «провідний» або «I категорія», який має кваліфікаційний сертифікат за спеціалізацією «експертиза проектної документації у частині забезпечення механічного опору та стійкості»;

інженер-консультант (будівництво) із кваліфікаційним рівнем «провідний» або «I категорія».

Читайте також:

[«Технічний та авторський нагляд — це роботи чи послуги в розумінні Закону України „Про публічні закупівлі“?»](#);

При повному або частковому копіюванні чи цитуванні будь-якої інформації з порталу "Радник у сфері публічних закупівель" ви зобов'язані вказувати джерело інформації (ст. 176 ККУ). Джерело:

<https://radnuk.com.ua/voienyj-stan/pokrokovyj-mekhanizm-provedennia-remontu-budivli-i-aka-postrazhdala-vid-rosijskoi-ahresii/>

Контактні дані: +38 (044) 451-85-71 | radnukdz@gmail.com



«Ремонт та будівництво бомбосховищ: практика України»;ль

Все для закупівель на одному порталі

«Дефектний акт скасували? Досліджуємо різні форми дефектного акта»;

«Розробка проектно-кошторисної документації для багатоквартирного будинку за умови, що фінансування виділено не на всі квартири».