

Від компенсації – до відновлення

Як компенсація за пошкоджене та знищене житло допомагає людям в Україні відновлювати життя, а громадам – відбудовуватися

Програма «Відновлення» є важливим інструментом відновлення житла в Україні, однак певні правові, операційні та фінансові бар'єри й надалі обмежують доступ до неї для постраждалих від війни, особливо для ВПО та людей зі складними майновими обставинами.

Загальний контекст

Компенсація за пошкоджене та знищене житло є важливим інструментом, який допомагає постраждалим від війни подолати шок після обстрілів і перейти до відновлення та самодостатності. Спочатку цей механізм було запроваджено для підтримки постраждалих від війни в Донецькій та Луганській областях у 2014-2022 рр. У 2023 році, після ескалації воєнних дій, його було поширено на всю територію України.ⁱ Відтоді механізм компенсації набув критичного значення для забезпечення можливості цивільного населення реалізовувати свої житлові, земельні та майнові права попри збройне насильство та вимушене переміщення.

На п'ятому році повномасштабної війни забезпечення безпечним житлом належної якості залишається одним із ключових викликів для України. Протягом останнього року повітряні атаки та збройне насильство по всій країні помітно посилилися, завдаючи дедалі

більшої шкоди цивільному населенню та цивільній інфраструктурі. Додатково ситуацію погіршують раптові масштабні потрясіння, такі як руйнування Каховської греблі у червні 2023 року.ⁱⁱ Станом на лютий 2026 року прямі збитки житловому фонду та приватному майну оцінюються у 61,1 млрд. дол. США, а кількість постраждалих домогосподарств перевищує 3 мільйони.ⁱⁱⁱ

У цьому звіті визначено основні бар'єри, з якими стикаються люди в Україні, намагаючись реалізувати своє право на компенсацію за пошкоджене або знищене житло. Аналіз ґрунтується на більш ніж десятирічному досвіді роботи Норвезької ради у справах біженців (NRC) та партнерських організацій в Україні, які допомагають постраждалим від війни та вимушеного переміщення людям у реалізації їхніх прав шляхом інформування, консультування та надання правової допомоги. Протягом останніх двох років NRC співпрацювала з

широким колом комісій з розгляду питань щодо надання компенсації (далі по тексту – «комісії»), які безпосередньо стикаються з повсякденними реаліями програми компенсації. Їхні думки та практичний досвід також були відображені в цьому аналізі.

Право на компенсацію в Україні

Право на отримання компенсації за пошкоджене або знищене житло окремих категорій було закріплено в законодавстві України Законом № 2923-IX у травні 2023 року. Порядок надання компенсації за пошкоджене та знищене майно визначається постановами Кабінету Міністрів України № 381 та № 600 відповідно.^{iv} Для обліку об'єктів нерухомості, що постраждали внаслідок війни, створено Державний реєстр пошкодженого та знищеного майна. Наразі закон реалізується через державну програму «єВідновлення», яка дає власникам житла змогу отримати кошти на усунення пошкоджень, завданих війною, або (у випадку знищеного житла) придбати нове житло за житловим сертифікатом чи отримати грошову виплату для відбудови житла на власній земельній ділянці. Програма інтегрована з державною цифровою платформою «Дія», через яку подаються заяви на отримання компенсації.

Шлях до сталих рішень

Тривалий вплив війни на житловий сектор

З лютого 2022 року житловий сектор України безперервно страждає від наслідків війни. Комбіновані ракетно-дронові атаки та артилерійські обстріли прифронтових територій призвели до масштабних пошкоджень і руйнувань як поблизу районів активних бойових дій,

так і далеко від них. Станом на лютий 2026 року було пошкоджено або знищено до 14

Пріоритетні питання, визначені комісіями з розгляду питань щодо надання компенсацій

Під час воркшопу у вересні 2025 року за участі понад 30 комісій з усієї України NRC запропонувала їм визначити три питання, які негайно потребують вирішення. Ось пріоритети, які визначили комісії.

Питання, пов'язані з правами на майно та документацією

Відсутність необхідних документів є перешкодою для подання заяв на компенсацію як за пошкоджене, так і за знищене майно. Комісії надають базові роз'яснення або скеровують людей до надавачів правової допомоги, зокрема до центрів безоплатної правової допомоги.

Питання, пов'язані з проміжною та кінцевою верифікацією

Відсутність чітких рекомендацій щодо проведення верифікації призвела до відмінностей у підходах комісій до визначення категорій, а також до розбіжностей і непослідовності у висновках, внесених до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Труднощі з визначенням категорії пошкодження майна

Комісії й надалі стикаються з труднощами під час визначення категорії майна в актах технічного обстеження. Не завжди зрозуміло, чи є майно пошкодженим чи знищеним, і багато комісій повідомляють про випадки, коли вони відмовляли в задоволенні заяв, пропонуючи заявникам подати заяву за іншою категорією.

відсотків усього житлового фонду України. Постраждали понад 3 мільйони сімей.^v Відтоді такі атаки лише посилюються, спричиняючи нові руйнування та жертви серед цивільного населення.

Пошкодження житла є одним із важливих чинників переміщення, що часто змушує постраждалих замислюватися про переїзд.^{vi} Після евакуації ВПО стикаються з проблемою пошуку тимчасового та довгострокового житла, яку іноді досить непросто вирішити. У середньому половина всіх ВПО витрачають на оренду житла понад 33% свого щомісячного доходу, що наражає їх на високий ризик виселення.^{vii} За таких умов ВПО часто вдаються до негативних стратегій, зокрема витрачають заощадження або накопичують борги, щоб мати змогу сплачувати оренду і забезпечувати базові потреби.^{viii}

Рішення на першому етапі та шлях до сталого відновлення

Компенсація за пошкоджене та знищене житло є важливим механізмом підтримки, який допомагає людям перейти від шоку втрати та вимушеного переміщення до стабільності та сталого відновлення. Зокрема, це стосується людей, які повертаються на території, деокуповані українськими військовими під час контрнаступу наприкінці 2022 – на початку 2023 року.

Сталі рішення для ВПО можливі лише за умови, що вони можуть повною мірою реалізувати свої житлові, земельні та майнові права. Для цього вже на першому етапі їм необхідно допомогти знайти безпечні і адекватні житлові рішення.

Основні бар'єри, з якими стикаються люди в Україні

Станом на березень 2026 року в межах програми «єВідновлення» понад 181354 сім'ї в Україні отримали більш ніж 74,523 млрд. грн. (приблизно 1,7 млрд. дол. США).^{ix} Серед різних варіантів, доступних людям, чиє житло та майно постраждали внаслідок війни, компенсація залишається найбільшим джерелом прямого фінансування ремонтних робіт.^x Однак кількість людей, які звертаються за компенсацією, стабільно залишається нижчою за очікувану.^{xi}

Важливими передумовами ефективності багатьох державних програм є обізнаність громадян та доступ до інформації. Крім того, доступ до компенсації за пошкоджене та знищене житло залишається фрагментованим, а окремі категорії постраждалого населення й надалі стикаються з численними бар'єрами.

Наразі люди, які звертаються за компенсацією через «єВідновлення», стикаються з трьома основними категоріями проблем: правовими, операційними та фінансовими.

Хоча ці бар'єри переважно стосуються тих, хто звертається за компенсацією, важливо також визнавати ключову роль комісій у перевірці та опрацюванні заяв, а також труднощі, з якими вони стикаються. Для виконання своїх обов'язків комісіям необхідні відповідні фахові знання, достатні людські ресурси та технічні можливості. Однак часто вони не мають достатніх ресурсів, тримаються на ентузіазмі і винахідливості органів влади й громад і не здатні повною мірою задовольнити наявні потреби.

Для того, щоб люди користувалися програмою і вона була успішною, дуже важливо, щоб її сприймали як надійну. Якщо наявні проблеми підбивають довіру постраждалих людей до програми, вони вдаватимуться до менш сталих та більш небезпечних способів вирішення своїх житлових проблем.

Правові бар'єри

Правові бар'єри на шляху до отримання компенсації за пошкоджене та знищене житло пов'язані з низкою вимог, встановлених законодавством щодо належного оформлення заяви, а також із можливостями комісій перевірити їх дотримання. Часто ці бар'єри є результатом перетину повноважень, дублювання програм допомоги, а також вимог щодо реєстрації нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Наразі багато людей, яким відмовляють у компенсації, не позбавлені самого права на її отримання, а просто не можуть підтвердити це право у тій формі, яку вимагає система.

Верифікація права власності

Офіційна реєстрація нерухомого майна відповідно до встановлених процедур, за наявності відповідних право-встановлюючих документів, є важливою передумовою для отримання компенсації. Юридичні команди NRC продовжують надавати підтримку людям з постраждалих від війни та переміщених громад у відновленні право-встановлюючих документів на майно та іншої необхідної правової документації.

Одним із основних викликів, про які часто повідомляють, є складнощі з верифікацією документів. Особливо складними є випадки, коли людина свого часу взагалі не оформила належним чином право власності на майно.

Наприклад, часто важко встановити право власності, якщо люди мали так звану «розписку» (рукописну угоду про перехід права власності). Відновлення документів, втрачених унаслідок певної події або під час переміщення, хоча й є менш складним процесом, також часто потребує багато часу та коштів. У багатьох випадках для цього доводиться звертатися до судів і нотаріусів, що, своєю чергою, зумовлює потребу в консультаціях фахівців щодо проходження відповідних процедур.

У деяких регіонах України фіксувалися випадки, коли люди відмовлялися від права власності до того, як набрав чинності закон, що запровадив право на компенсацію.^{xii} У багатьох випадках такі рішення ухвалювалися через недостатню обізнаність про майбутні механізми компенсації або нерозуміння правових наслідків відмови від права власності. У результаті постраждалі домогосподарства можуть опинитися у ситуації, коли вони не можуть скористатися механізмом компенсації, або стикатися з додатковими юридичними проблемами, намагаючись відновити чи підтвердити своє право власності.

Майно на окупованих територіях та майно, постраждале від воєнних дій до 2022 року

Відновлення право-встановлюючих документів та підтвердження права власності можуть бути особливо складними, якщо майно знаходиться на тимчасово окупованих РФ територіях (ТОТ), а також для людей, які раніше проживали на ТОТ, та їхніх спадкоємців. Це пов'язано з обмеженим фізичним доступом до майна, втратою значної частини архівів унаслідок воєнних дій та окупації, а також відсутністю в Державному реєстрі речових прав на

нерухоме майно даних про права власності, що виникли до 2013 року. Ситуацію додатково ускладнюють відсутність механізмів і фінансування для підтвердження прав власності на майно на ТОТ, а також комісій, уповноважених розглядати такі випадки.

Додатковим бар'єром може бути втрата доступу до бюро технічної інвентаризації (БТІ) через їхнє знищення (наприклад, у Куп'янську та Дворічній Харківської області) або окупацію (наприклад, у Лисичанську та Северодонецьку Луганської області). Через відсутність чіткого регулювання цього питання в процедурі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також сталої судової практики, цілі міста та громади наразі позбавлені належної можливості зареєструвати свої речові права, що виникли до 2013 року, а отже, і можливості претендувати на компенсацію.

Власники, чиє житло було пошкоджене або знищене внаслідок бойових дій на сході України у 2014-2022 роках, також стикаються з бар'єрами в отриманні компенсації. Ці випадки переважно врегульовувалися відповідно до Порядку надання та визначення розміру грошової допомоги постраждалим від надзвичайних ситуацій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 947 (2013) зі змінами відповідно до постанови № 767 (2020), яка поширила дію механізму на руйнування внаслідок воєнних дій.^{xiii} Однак цей механізм залишається обмеженим за сферою застосування та ефективністю: граничний розмір компенсації є досить низьким, процедура підтвердження пошкоджень складною, а адміністративні процедури, які здійснюють місцеві комісії, можуть тривати довго. У результаті багато

постраждалих власників житла й досі не отримали належну їм компенсацію.

Спільна власність та відсутні співвласники

Ще одним суттєвим правовим бар'єром є обмежений доступ до компенсації за знищене житло у випадках, коли один зі співвласників є «відсутнім». Унаслідок війни виникло чимало ситуацій, коли один із співвласників не має інформації про місцеперебування інших співвласників та не може зв'язатися з ними. Хоча законодавець частково врегулював цю проблему щодо пошкодженого житла, для знищеного житла вона залишається невирішеною.

Як наслідок, співвласник, який намагається отримати компенсацію, стикається з перешкодами. Особливо проблемними є випадки, коли інформація про право власності «відсутнього» співвласника не внесена до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, оскільки тоді подати заяву на отримання компенсації неможливо. Крім того, за відсутності іншого співвласника неможливо припинити право власності на знищене майно і, відповідно, скористатися отриманим житловим сертифікатом. У нинішньому вигляді чинний правовий підхід покладає на власників житла непропорційний адміністративний тягар, що не відповідає принципу розумності та не забезпечує рівного доступу постраждалих власників до компенсації.

Право власності мешканців державного та комунального житла

Окрему увагу слід приділити мешканцям квартир державної та комунальної форми власності, які формально їм не належать. Деякі органи місцевого самоврядування не беруть в роботу заяви мешканців про передачу таких квартир у приватну

власність. Крім того, чинні правила не дозволяють здійснити таку передачу, якщо житло не відповідає санітарним або технічним нормам. Це означає, що після знищення або серйозного пошкодження квартири її мешканці можуть втратити можливість отримати право власності та, відповідно, й компенсацію.

Операційні бар'єри

Операційні бар'єри охоплюють усі труднощі та обмеження, з якими стикаються комісії під час розгляду заяв на компенсацію. Особливо це стосується комісій, які працюють на територіях поблизу районів інтенсивних бойових дій, де через безпекову ситуацію пересування обмежене. Також можуть виникати труднощі з проведенням проміжної та кінцевої верифікації ремонтних робіт і використання коштів, наданих у межах програми.

Комісії та надавачі правової допомоги дедалі частіше зазначають, що справи щодо пошкодженого житла можуть бути складнішими в опрацюванні, ніж справи щодо знищеного житла. Знищене житло часто легше класифікувати в адміністративному порядку, і справа може вирішуватись через житловий сертифікат. Натомість у випадку пошкодженого житла часто необхідні повторні огляди, технічні оцінки, розрахунки вартості ремонту та повторні оцінки у разі подальшого погіршення стану житла.

Збір та верифікація доказів у районах активних бойових дій

Для документування знищення майна, розташованого в районах можливих або активних бойових дій, його огляд може проводитися або безпосередньо на місці (якщо немає безпосередньої загрози життю та здоров'ю і можна забезпечити

необхідні заходи безпеки) або дистанційно.^{xiv} Комісії не завжди мають можливість фізично виїхати до районів підвищеного ризику, щоб безпосередньо оцінити масштаби руйнувань, оскільки це створює пряму загрозу життю та здоров'ю їхніх членів. Це означає, що в таких районах дистанційний огляд є єдиним варіантом розгляду заяв на компенсацію. Вищезазначене є справжньою проблемою, адже більшість пошкодженого та знищеного житла в Україні є для його власників основним місцем проживання, причому переважна його частина розташована в прифронтових районах.^{xv}

У випадках неможливості безпосереднього доступу до житла комісії розглядають низку альтернативних способів верифікації заяв. Два методи, про які згадують найчастіше, – використання фото і відеозаписів, зроблених за допомогою дронів. Нещодавні зміни до законодавства, внесені в липні 2025 року, дозволяють комісіям проводити дистанційні огляди знищеного житла.^{xvi} Представники органів місцевого самоврядування або люди, які продовжують проживати в небезпечних районах, можуть надсилати членам комісії фото для оцінки масштабів пошкоджень. Аналогічним чином можуть використовуватися відеозаписи, зроблені за допомогою дронів. З метою верифікації обидва види доказів зіставляються з іншими джерелами інформації, і ухвалюється рішення. Нещодавно деякі комісії також почали розглядати можливість використання супутникових знімків як додаткового джерела інформації для оцінки.

Обмеження дистанційних оглядів

Дистанційні огляди також пов'язані з певними проблемами. Інституційні та ресурсні обмеження не дають змоги

ефективно використовувати дистанційні докази – місцева влада та комісії повідомляють про недостатні технічні можливості для систематичного аналізу зображень, отриманих за допомогою дронів і супутників. Правова невизначеність щодо використання відеозаписів з дронів також може бути причиною оскаржень і зниження довіри до процесу. Це позначається на розгляді заяв, оскільки комісії можуть застосовувати надмірно обережний підхід – частково через відсутність єдиних загальнонаціональних рекомендацій щодо того, яку вагу слід надавати дистанційним візуальним доказам у співвідношенні з іншими видами доказів. Крім того, процедура дистанційних технічних обстежень знищеного або пошкодженого житла значно ускладнилася внаслідок нещодавніх змін.^{xvii} Зокрема, технічні вимоги, а також вимоги до змісту та якості зображень додатково обмежують можливість використання такого способу обстеження і створюють на практиці нові проблеми для заявників.

Альтернативні підходи мають свої специфічні труднощі й не обов'язково вирішують ширше питання верифікації на недоступних територіях. Комісії часто не мають достатніх технічних можливостей та ресурсів для дистанційного збору доказів, а використання дронів може створювати додаткові ризики для постраждалого населення. Зокрема, повітряна активність у деяких місцевостях може привертати небажану увагу або сприйматися місцевими жителями як додаткова загроза. Використання дронів для збору фото- та відеоматеріалів породжує цілу низку взаємопов'язаних викликів. По-перше, візуальні докази часто мають різну

якість і не дотримуються єдиних стандартів, оскільки ракурси та інші технічні параметри можуть суттєво відрізнятися залежно від оператора, обладнання, що використовується, та погодних умов. По-друге, може бути складно оцінити надійність і автентичність таких доказів. Комісії повідомляють, що важко встановити час створення зображень та перевірити, чи точно вони відображають стан об'єктів після руйнування.

Найважливішим є те, що зберігається непослідовність у практиках оцінки доказів, отриманих у результаті дистанційних обстежень. Деякі комісії вважають супутникові знімки достатніми, тоді як інші мають протилежну думку. Крім того, власники квартир у багатоквартирних будинках не можуть домогтися визнання знищеним усього будинку. Як наслідок, люди змушені проходити кілька паралельних процедур, що створює надмірне навантаження на комісії. Використання цифрових платформ, як-от застосунку «Дія», є важливим інструментом для збільшення охоплення програми, але водночас створює потенційні бар'єри для людей, які не користуються Інтернетом, смартфонами та мають низький рівень цифрової грамотності. Це стосується, зокрема, таких вразливих категорій населення, як люди старшого віку, особи з інвалідністю та мешканці сільських та віддалених районів. Хоча подати заяву можна й особисто – через ЦНАПи та органи місцевої влади – це не завжди є прийнятним варіантом для людей з обмеженою мобільністю або в місцевостях із пошкодженою чи обмеженою інфраструктурою та поганим або взагалі відсутнім транспортним сполученням. Є громади, де ЦНАПи фізично відсутні.

Проблеми з координацією та взаємодоповнюваністю

Дублювання допомоги, що надається державою та гуманітарними організаціями, розпорошує і без того обмежені фінансові ресурси, призначені для вирішення житлових проблем. Кластер з питань житла в Україні започаткував Базу даних щодо оцінки пошкоджень житла і допомоги (SIDAR), яка містить інформацію про житло, пошкоджене внаслідок бойових дій, необхідну для надання допомоги та її координації.^{xviii} Завдяки цій базі даних органи місцевої влади можуть дізнатися про гуманітарні програми, що реалізуються в певному населеному пункті. Щодо заяв на компенсацію, при ухваленні рішення комісії повинні враховувати всю надану допомогу. Хоча такі інструменти, як SIDAR, існують, обмежене використання їх органами місцевого самоврядування та гуманітарними організаціями свідчить про те, що все ще складно запобігати дублюванню допомоги та досягати більш ефективного розподілу ресурсів. Можливість взаємодоповнювального використання компенсацій та гуманітарної допомоги для здійснення ремонтів житла є важливим кроком, що дозволить людям без затримок відновлювати реалізацію власних житлових, земельних і майнових прав. Водночас практична реалізація цього підходу ускладнюється обмеженнями в обміні інформацією.

Прогалини в кадровому забезпеченні та брак фахового досвіду

Ще одним викликом є кадрове забезпечення комісій. Комісії часто скаржаться на те, що в їхньому складі бракує фахівців у сфері будівництва. Ця проблема є особливо гострою у випадках,

коли необхідно ухвалити рішення щодо того, чи є будинок повністю знищеним, чи його можна відремонтувати. У більшості випадків заявників змушують для підготовки технічного звіту залучати зовнішніх спеціалістів, що є дорогою послугою, а, отже, й суттєвим бар'єром на шляху до отримання компенсації. Комісії у прикордонних і прифронтових громадах говорять про високу плинність своїх кадрів – через безпекові ризики, переміщення та загальний брак фахівців. Як наслідок, вони змушені працювати у неповному складі і часто не мають змоги проводити виїзні обстеження і верифікацію пошкоджень. Це, своєю чергою, додатково затримує розгляд заяв і обмежує можливості постраждалих домогосподарств своєчасно отримати компенсацію.

Загалом, відсутність узгодженого та послідовного підходу до проведення верифікації комісії по всій Україні визначили як один із ключових бар'єрів. Часто відчуваючи себе в ізоляції, вони намагаються шукати інноваційні рішення, які не завжди узгоджуються із загальнодіючими системами та процесами. Саме тому NRC продовжує взаємодіяти з комісіями по всій країні, прагнучи не лише допомогти їм в їхній роботі, а й створювати можливості для обміну досвідом, узгодження підходів та пошуку нових рішень. Одним із таких майданчиків є *Всеукраїнський семінар з питань компенсації*, який NRC щороку організовує за участю широкого кола комісій та органів влади.

Фінансові бар'єри

Фінансові бар'єри є одними з найбільш часто згадуваних і відчутних у контексті програми «Відновлення». Комісії часто відзначають проблеми з надходженням фінансування, що адмініструється

Міністерством розвитку громад та територій України, термінами здійснення виплат, а також ширшими рамками функціонування програми. Значний проміжок часу між поданням заяви та отриманням виплати або сертифіката, хоч і не пов'язаний безпосередньо з питаннями фінансування, може суттєво ускладнювати фінальну верифікацію та впливати на ефективність використання коштів.

Проблеми з фінансуванням для виплати компенсацій

Органи місцевого самоврядування й надалі стикаються з труднощами в отриманні необхідного фінансування для підтримки постраждалих від війни громад і сімей, адже масштаби потреб значно перевищують наявні ресурси. У результаті багато міських рад не в змозі впоратися з довгими чергами заявників, а деякі з них спрямовують кошти безпосередньо з місцевих бюджетів, щоб охопити допомогою більше людей. Зокрема, кошти можуть виділятися на ремонт місць загального користування у багатоквартирних будинках, що є передумовою для подання мешканцями таких будинків заяв до програми «єВідновлення». Водночас такі рішення не є сталим підходом, оскільки навантаження на місцеві бюджети постійно зростає, і вони не здатні задовольнити зростаючі житлові потреби.

Строки очікування є особливою проблемою для власників знищеного житла, які отримують сертифікат або кошти на будівництво. Це єдиний тип компенсації, що поширюється на житло, розташоване в районах активних бойових дій. Період очікування між ухваленням позитивного рішення та виплатою для категорій А і Б становить відповідно 5 днів для першої категорії та до 3 місяців для

другої.^{xix} Різна тривалість очікування переважно зумовлена різними обсягами фінансування та його доступністю. На практиці у випадку знищеного житла строк очікування сягає 6 місяців. Додатково ускладнює ситуацію те, що отримувачам сертифікатів для придбання нового житла іноді повідомляють, що вони мають не більше 30 днів, щоб знайти житло і використати сертифікат, і навіть у цьому випадку немає гарантії, що кошти для оплати нового житла будуть отримані вчасно.

Структурні бар'єри, що обмежують доступ до компенсаційних коштів та їх використання

Доступ до компенсації часто суттєво обмежується двома взаємопов'язаними факторами: цінами у чек-листах та граничними розмірами виплат для категорій ремонту А і Б. Зокрема, відсутність щорічного перегляду цін, зростання вартості будівельних матеріалів та постійне знецінення коштів через інфляцію призвели до зменшення реальної вартості компенсації.

Після оцінки пошкоджень об'єкта комісії визначають обсяг фінансування на його ремонт на основі чек-листа, що містить вартість будівельних матеріалів і робіт, затверджену Кабінетом Міністрів.^{xx} Загальна сума обмежується ступенем пошкоджень і категорією об'єкта. Опосередкованим сукупним наслідком фіксованих цін, зростання реальної вартості матеріалів і робіт та інфляції є те, що комісіям доводиться відхиляти значну кількість заяв, а постраждалі не можуть виконати всі заплановані ремонтні роботи у повному обсязі.

Від моменту запровадження чек-листів у лютому 2023 року вартість зазначених у них позицій зросла унаслідок

накопиченої інфляції майже на 25 відсотків. Це означає, що вартість матеріалів, які коштували 400 000 грн. у лютому 2023 року, коли чек-лист був запроваджений, у грудні 2025 року вже досягла приблизно 500 000 грн.^{xxi} Хоча в грудні 2025 року ціни в чек-листах було переглянуто, це був перший перегляд за майже три роки, попри вимогу здійснювати перегляд цін щороку.^{xxii}

Перегляд усередненої вартості окремих позицій скоротив розрив між встановленими та фактичними цінами, який також становить близько 25%, однак цього недостатньо для покриття всіх витрат на ремонт, оскільки граничні суми для категорій А і Б збільшені не були. Як наслідок, люди, які отримують кошти на ремонт, часто не можуть виконати весь необхідний обсяг робіт і стикаються з труднощами під час проходження кінцевої верифікації витрат, оскільки не всі заплановані роботи були виконані.

Як зазначив один із представників місцевої адміністрації, чинний чек-лист не охоплює всіх потреб – зокрема, не покриває витрати на розбір завалів, який часто є необхідним і коштує дорого.^{xxiii} Також місцеві адміністрації та комісії скаржаться на те, що чинний чек-лист складено за принципом «один підхід для всіх». Через регіональні відмінності у цінах і вартості робіт окремі регіони опиняються у гіршому становищі порівняно з іншими, оскільки можуть покрити менший обсяг ремонтних робіт. Отже, будь-яке оновлення чек-листа має враховувати регіональні відмінності.

Комісії також змушені відмовляти у задоволенні заяв у випадках, коли розмір збитків не перевищує порогового значення для знищеного житла, але є більшим за граничні суми в 350 000 або

500 000 грн. для категорії Б. Такі випадки стають дедалі частішими як через зростання вартості ремонтних робіт, так і через те, що зброя стає дедалі більш технологічною, складнішою для перехоплення та більш руйнівною.

Непрямі фінансові бар'єри для заявників

Витрати, пов'язані з відновленням правовстановлюючих документів, зокрема на нотаріальні послуги, судові збори та адміністративні платежі, можуть бути надмірно обтяжливими, особливо для тих, хто вже постраждав від війни та стикається з економічними труднощами через переміщення. Доступ до нотаріальних послуг залишається обмеженим у багатьох постраждалих від війни та віддалених районах. Через нестачу працюючих нотаріусів люди часто змушені долати значні відстані, що збільшує витрати часу та коштів, пов'язані з відновленням документів на житло.

Складні випадки: ризик залишитися поза системою підтримки

Станом на грудень 2025 року лише 185 111 осіб подали заяви на отримання компенсації в межах програми.^{xxiv} За наявною інформацією, багато людей самостійно відремонтували пошкоджене житло, звернулися до інших програм допомоги або планували подати заяву на отримання компенсації пізніше. Водночас багато людей потребували правової допомоги, не мали необхідних документів або не знали, як подати заяву.^{xxv}

Значна частина роботи у сфері житлових, земельних і майнових прав в Україні зосереджена на підвищенні обізнаності людей про їхні права як постраждалих від воєнних дій, наданні безпосередньої

допомоги з поданням заяв на компенсацію та додаткової підтримки, зокрема щодо покриття юридичних витрат (на технічні паспорти, свідоцтва про право на спадщину, судові збори за встановлення права власності тощо). Водночас від моменту запровадження програми «єВідновлення» NRC надає допомогу у складних випадках, коли людина не може подати заяву або отримує відмову. Таки кейси показують, що через неможливість реалізувати свої житлові, земельні та майнові права люди опиняються у вразливому правовому становищі, що може ще більше загострювати їхні потреби, спричинені воєнними діями або переміщенням.

Спадкові справи

Спадкoємці можуть опинитися у «підвішеному» стані у випадку, коли власник припинив право власності на знищене житло – адже участь у програмі «єВідновлення» потребує реєстрації у Державному реєстрі речових прав. У такій ситуації можуть опинитись як ті, хто обрав житловий сертифікат, так і ті, хто обрав компенсацію для будівництва житла на власній земельній ділянці. Кількість таких випадків імовірно зростатиме, особливо тоді, коли власники припинили право власності, але не змогли скористатися сертифікатом (внаслідок затримок та довгого очікування через пріоритезацію окремих категорій заявників) або отримали лише перший транш на будівництво. У таких випадках через технічні та правові обмеження ефективного механізму вирішення проблеми наразі немає.

Спільна власність

Спільна власність також може створювати проблеми, зокрема коли один або кілька співвласників не дають згоду на проведення ремонтних робіт або на

припинення права власності до використання сертифіката. Крім того, доступ до компенсації та реалізації житлових, земельних і майнових прав часто є ускладненим для власників квартир у великих багатоповерхових будинках. Постанова № 381, якою запроваджено програму «єВідновлення», передбачає відмову у компенсації тим заявникам, чиї квартири знаходяться в будинку з пошкодженими місцями загального користування (під'їзди, вестибюлі, сходові майданчики та прогони). Станом на грудень 2025 року питання відповідальності за місця загального користування залишається неврегульованим і є критичною перешкодою для доступу до компенсації. Отримати компенсацію також може бути дуже складно у випадках, коли житло є частиною об'єкта культурної спадщини.

Багатоквартирні будинки

Ще одним викликом є те, що в межах одного будинку різні власники можуть мати різні права власності та відповідні документи. Такі складні ситуації створюють додаткове навантаження на комісії, ресурси яких і без того є обмеженими. У межах одного багатоквартирного будинку окремі його частини можуть бути пошкоджені різною мірою і мати різний статус власності або житлові умови. Унаслідок цього для мешканців можуть діяти різні умови отримання компенсації та різні строки проходження шляху від заяви до ремонту. В процесі розгляду заяв можуть виникати додаткові перешкоди, зокрема через нові пошкодження внаслідок повторних атак або зміни правового статусу майна, наприклад у зв'язку зі спадкуванням.

Орендарі житла

В Україні традиційно переважає модель власного житла: станом на 2025 рік переважна більшість українців є власниками своїх домівок.^{xxvi, xxvii} За чинними правилами орендарі не мають права на компенсацію в межах програми «ЄВідновлення», оскільки заяви можуть подаватися лише власниками майна. У багатьох випадках це посилює житлову незахищеність орендарів із числа ВПО та ще більше загострює їхні потреби й вразливість після повітряних атак –

наприклад, якщо власник житла не може або не хоче подавати заяву на компенсацію. Такі випадки викликають особливе занепокоєння, оскільки багато ВПО мають обмежений дохід, і їм складно сплачувати оренду.^{xxviii} Обстріл чи влучання можуть не лише в одну мить залишити їх без даху над головою, а й знищити те невелике особисте майно, яке люди змогли взяти із собою під час переміщення, а, отже, завдати додаткової психологічної травми та посилити відчуття небезпеки.

Рекомендації

Зростає ризик того, що користь від компенсаційного механізму переважно матимуть ті люди, справи яких не містять «підводних каменів» – коли всі необхідні документи наявні, а адміністративні питання врегульовані, – а не ті, хто найбільше потребує допомоги і перебуває у складних обставинах. Тому усунення правових, технічних і процедурних бар'єрів є необхідним не лише для забезпечення доступу до компенсації, а й для рівноправного відновлення.

Уряду України:

- Комісії мають бути забезпечені **ресурсами, фахівцями та чіткими правовими механізмами, необхідними** для надання в ефективний і передбачуваний спосіб допомоги ВПО та іншим постраждалим від війни у реалізації ними свого права на компенсацію. Підтримка комісій має включати **посилення координації та уніфікацію діючих практик** через обмін досвідом.
- Компенсація має забезпечувати ВПО та іншим постраждалим від війни можливість **повністю завершити ремонт житла або оперативно скористатися альтернативними житловими рішеннями**. Потрібно переглянути **граничні суми компенсацій** для категорій А і Б, регулярно оновлювати **ціни у чек-листі на ремонтні роботи** відповідно до рівня інфляції та граничних сум компенсацій, а також регулярно переглядати **коефіцієнти, що використовуються для розрахунку житлових сертифікатів**, із автоматичним перерахунком сум на основі оновлених регіональних коефіцієнтів.
- Необхідно забезпечити ефективні можливості **реалізації права на компенсацію** для ВПО та людей, які продовжують жити у **районах активних бойових дій**, шляхом покращення практик збору та верифікації доказів. Посилення стандартизації таких практик має базуватися на **національних рекомендаціях щодо використання дистанційних візуальних доказів під час верифікації пошкоджень**, зокрема запровадженні чітких національних стандартів щодо використання та ваги таких дистанційних візуальних доказів, як фотографії, знімки з безпілотників і супутникові зображення.
- Необхідно створити систему, яка допомагає реалізувати право на компенсацію тим ВПО та постраждалим від війни, які стикаються з **особливо складними правовими викликами**. Така система має усувати **бар'єри, пов'язані зі спільною власністю та спадкуванням**, зокрема шляхом надання можливості подавати заяви щодо окремих часток власності, спрощення процедур отримання згоди та припинення права власності, а також надання спадкоємцям можливості подавати заяву до офіційної реєстрації права власності. Це має супроводжуватися уніфікованими правилами та чіткими рекомендаціями для комісій.

Донорській спільноті:

- Надавати підтримку Уряду України у подальшому сприянні **реалізації житлових, земельних та майнових прав** переміщених осіб і **розширенні їхнього доступу до компенсації** за пошкоджене та знищене житло, що є ключем до сталих рішень для цієї категорії людей. Така підтримка має передбачати інвестування у **місцевих носіїв обов'язків**, зокрема комісії та інші органи місцевого самоврядування, які мають отримувати необхідні кадрові та фінансові ресурси і працювати у чітких правових рамках.
- Забезпечити **стабільну та передбачувану фінансову підтримку** програми «Відновлення» як ключового механізму реалізації права на безпечне та належне житло. Найбільшим бар'єром на шляху реалізації житлових, земельних і майнових прав залишається **обмежене фінансування програми**.
- Доповнювати фінансову підтримку **технічною та експертно-консультаційною допомогою Уряду України**, зокрема у вдосконаленні правових засад, адміністративних процедур та спроможності реалізовувати механізм компенсації за пошкоджене та знищене житло. Така допомога має підвищити доступність, узгодженість і підзвітність програми, а отже й сприяти досягненню сталих рішень для переміщеного населення.
- Підтримувати **пілотні підходи та ініціативи з обміну досвідом**, спрямовані на вирішення складних та неврегульованих ситуацій в контексті заяв на компенсацію, що можуть стати основою для **масштабованих та доказово обґрунтованих покращень** компенсаційного механізму.

Гуманітарній спільноті:

- Надавати комісіям **операційну підтримку, допомагати їм у розвитку їхніх компетенцій та можливостей** задля покращення можливостей ВПО та іншого постраждалого від війни населення реалізувати своє право на компенсацію в ефективний та передбачуваний спосіб. Особливу увагу слід приділяти територіям, де регулярно відбуваються обстріли і ведуться активні бойові дії.
- Посилити **взаємодоповнюваність та координацію дій, обмін інформацією** між гуманітарними програмами у сферах житла та правового захисту і програмою «Відновлення». Зокрема, дбати про те, щоб гуманітарна допомога ненавмисно не створювала перешкод для доступу до компенсації або інших механізмів відновлення у майбутньому.
- Приділяти особливу увагу **правовій підтримці, допомозі з документами та перенаправленню** до організацій, що займаються житловими питаннями, **ВПО та постраждалих від війни осіб, які стикаються зі складними правовими проблемами**. Така робота має включати систематичне

документування проблемних питань та перешкод з метою узагальнення досвіду та адвокації перед відповідними носіями обов'язків.

- Посилити **координацію та обмін інформацією між комісіями з розгляду питань щодо надання компенсації, органами влади та гуманітарними організаціями, що надають допомогу у сфері житла**, особливо щодо ремонтних робіт і охоплення допомогою, з метою зменшення дублювання та посилення взаємодоповнюваності між гуманітарною допомогою та державною системою компенсацій. Ця робота має включати систематичне використання SIDAR як інструменту для запобігання або мінімізації дублювання паралельних механізмів підтримки.

Посилання та примітки

ⁱ Детальніше: Постанова Кабінету Міністрів України № 947 від 18 грудня 2013 року (зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України № 767 від 2 вересня 2020 року) ([посилання](#)), постанова Кабінету Міністрів України № 767 «Питання виплати грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації» від 2 вересня 2020 року ([посилання](#)).

ⁱⁱ *Руйнування греблі Каховської ГЕС завдало Україні збитків на 14 мільярдів доларів США: звіт Уряду України та ООН, Організація Об'єднаних Націй, Україна.*

ⁱⁱⁱ The World Bank Group, *Ukraine Fifth Rapid Damage RDNA5*, February 2026, [link](#).

^{iv} Детальніше: Закон № 2923-IX ([посилання](#)), травень 2023 року; Постанова Кабінету Міністрів України № 381 ([посилання](#)), зі змінами від 25 березня 2026 року; Постанова Кабінету Міністрів України № 600 ([посилання](#)) від 24 травня 2024 року.

^v The World Bank Group, *Ukraine Fifth Rapid Damage RDNA5*, February 2026, [link](#).

^{vi} International Organization for Migration (IOM), Feb 19 2025. DTM Ukraine — Housing, Land and Property in Ukraine: Residential Damage, Property Rights and the eRecovery Programme — (February 2025). IOM, Ukraine, [link](#).

^{vii} International Organization for Migration (IOM), Oct 27 2025. DTM Ukraine — Protracted Displacement and Precarious Housing — October 2025. IOM, Ukraine, [link](#).

^{viii} Дані за результатами послідовних раундів надання багатоцільової грошової допомоги NRC в Україні у 2024-2026 роках.

^{ix} Міністерство з відновлення, інфраструктури та транспорту України, *Результати роботи програми «Відновлення станом на ранок 10 березня 2026»* ([посилання](#)).

^x REACH, *Enablers and barriers in access to repair and compensation for housing damaged by war*, May 2025, [link](#).

^{xi} International Organization for Migration (IOM), Feb 19 2025. DTM Ukraine — Housing, Land and Property in Ukraine: Residential Damage, Property Rights and the eRecovery Programme — (February 2025). IOM, Ukraine, [link](#).

^{xii} Детальніше: Закон № 2923-IX ([посилання](#)), травень 2023 року.

^{xiii} Детальніше: Постанова Кабінету Міністрів України № 947 від 18 грудня 2013 року (зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України № 767 від 2 вересня 2020 року) ([посилання](#)), постанова Кабінету Міністрів України № 767 «Питання виплати грошової компенсації постраждалим, житлові будинки (квартири) яких зруйновано внаслідок надзвичайної ситуації воєнного характеру, спричиненої збройною агресією Російської Федерації» від 2 вересня 2020 року ([посилання](#)).

^{xiv} Детальніше: Постанова Кабінету Міністрів України № 473 від 19 квітня 2022 року ([посилання](#)).

^{xv} International Organization for Migration (IOM), Feb 19 2025. DTM Ukraine — Housing, Land and Property in Ukraine: Residential Damage, Property Rights and the eRecovery Programme — (February 2025). IOM, Ukraine, [link](#).

^{xvi} Урядовий портал, *«Відновлення» – комісії будуть дистанційно обстежувати зруйноване житло*, липень 2025 року ([посилання](#)).

-
- ^{xvii} Детальніше: Постанова Кабінету Міністрів України № 815 від 7 липня 2025 року (зі змінами від 29 жовтня 2025 року) ([посилання](#)).
- ^{xviii} Shelter Cluster, *Shelter Information Damage Assessment & Response (SIDAR)*, June 2023, [link](#).
- ^{xix} У межах програми «єВідновлення» до категорії А належить дрібний ремонт, на який передбачено компенсацію до 200 000 грн. Категорія Б охоплює капітальні ремонтні роботи, на які передбачено компенсацію до 350 000 грн. для квартири та до 500 000 грн. для приватного будинку. Джерело: [Уряд України](#).
- ^{xx} Урядовий портал, *Спрощено умови програми єВідновлення для людей, чиє житло перебуває у спільній власності*, – рішення Уряду, листопад 2025 року ([посилання](#)).
- ^{xxi} The Global Economy, Ukraine: Consumer Price Index (CPI), accessed in August 2026, [link](#).
- ^{xxii} Детальніше: Постанова Кабінету Міністрів України № 1646 від 12 грудня 2025 року ([посилання](#)).
- ^{xxiii} Інтерв'ю NRC з представниками Одеської міської ради, липень 2025 року.
- ^{xxiv} Transatlantic Dialogue Center (TDC), 14 травня 2026 року. Вторинні ринки нерухомості та альтернативи в контексті повоєнного відновлення ([посилання](#)).
- ^{xxv} REACH, *Enablers and barriers in access to repair and compensation for housing damaged by war*, May 2025, [link](#).
- ^{xxvi} REACH, *Enablers and barriers in access to repair and compensation for housing damaged by war*, May 2025, [link](#).
- ^{xxvii} International Organization for Migration (IOM), Oct 27 2025. DTM Ukraine — Protracted Displacement and Precarious Housing — October 2025. IOM, Ukraine, [link](#).
- ^{xxviii} International Organization for Migration (IOM), Oct 27 2025. DTM Ukraine — Protracted Displacement and Precarious Housing — October 2025. IOM, Ukraine, [link](#).