

ОЦІНКА ЗБИТКІВ, ВИЗНАЧЕНИХ ПІД ЧАС ВТРАТИ, РУЙНУВАННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ НЕРУХОМОСТІ У ЗВ'ЯЗКУ ЗІ ЗБРОЙНОЮ АГРЕСІЄЮ

ASSESSMENT OF DAMAGES DETERMINED DURING LOSS, DESTRUCTION OR DAMAGE TO REAL ESTATE IN CONNECTION WITH ARMED AGGRESSION



Мамонов Костянтин Анатолійович, доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова, Харків, Україна, e-mail: Kostyantyn.Mamonov@kname.edu.ua,

<https://orcid.org/0000-0002-0797-2609>



Гой Василь Васильович, кандидат економічних наук, асистент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова, Харків, Україна, e-mail: Vasyl.Hoi@kname.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0003-1822-4478>



Радзінська Юлія Борисівна, кандидат технічних наук, доцент кафедри Земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків, Україна, e-mail: radzinskayayb@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-1661-7975>



Вяткін Роман Сергійович, кандидат технічних наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Харків, Україна, e-mail: viatkinr@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0001-8807-9988>

Анотація. Доведено, що у сучасних надзвичайних умовах, які визначаються впливом широкого кола чинників, що характеризують формування та реалізацію земельних відносин, рівень використання нерухомості, необхідно переосмислити підходи до її оцінки, враховуючи негативні наслідки агресії РФ. У цьому контексті слід вказати на значні руйнування нерухомості та необхідність її відбудови на регіональному рівні.

Визначена різноаспектність встановлених втрат у сфері формування та використання нерухомості, внаслідок агресії РФ. Таким чином, потребують подальшого дослідження й визначаються

актуальністю питання оцінки збитків визначених під час втрати, руйнування або пошкодження нерухомості у зв'язку зі збройною агресією.

Метою дослідження є обґрунтування напрямів та особливостей оцінки збитків визначених під час втрати, руйнування або пошкодження нерухомості у зв'язку зі збройною агресією. Для досягнення поставленої мети вирішені завдання: формування категоріального апарату визначення збитків визначених під час втрати, руйнування або пошкодження нерухомості у зв'язку зі збройною агресією; систематизація нормативно-правового забезпечення оцінки нерухомості, враховуючи особливості формування представлених збитків.

У результаті дослідження визначені напрями формування та оцінки збитків, визначених під час втрати, руйнування або пошкодження нерухомості у зв'язку зі збройною агресією РФ. Доведена різноаспектність визначення напрямів оцінки нерухомості та врахування у цьому контексті наслідків агресії РФ. У нормативно-правовому забезпечення сформовано категоріальний апарат визначення втрат руйнування або пошкодження нерухомості. Проте на недостатньому рівні обґрунтовані напрями оцінки нерухомості, визначаючи проблемні аспекти, пов'язані із наслідками агресії РФ.

Ключові слова: оцінка нерухомості, збитки, визначення нерухомості, руйнування або пошкодження нерухомості.

Вступ. У сучасних надзвичайних умовах, які визначаються впливом широкого кола чинників, що характеризують формування та реалізацію земельних відносин, рівень використання нерухомості, необхідно переосмислити підходи до її оцінки, враховуючи негативні наслідки агресії РФ. У цьому контексті слід вказати на значні руйнування нерухомості та необхідність її відбудови на регіональному рівні. За оцінками Міністерства розвитку громад і територій, на початку червня щонайменше 116 тисяч житлових будинків, у яких мешкали 3,5 мільйонів людей, були пошкоджені або зруйновані. За даними Київської школи економіки, станом на 25 травня пошкоджено або зруйновано близько 44 мільйонів квадратних метрів житла – вони оцінюють збитки у 39,3 мільярда доларів (перші півроку воєнного стану) [1]. Протягом всього 2022 р. втрати у житловому фонді зросли і склали від 135 до 817 тисяч зруйнованих або пошкоджених будівель [2].

Протягом наступних періодів спостерігається зростання збитків від агресії РФ, загальна сума прямих задокументованих збитків житлової та нежитлової нерухомості, іншої інфраструктури склала понад \$143,8 млрд. (станом на лютий 2023 р.). Найбільша частка у загальному обсязі прямих втрат належить житловим будівлям (37,3% або \$53,6) та інфраструктурі (25,2% або \$36,2 млрд) [3].

Аналогічні негативні тенденції продовжуються у 2024 р. Зокрема, непрямі втрати у промисловості, будівництві та послугах складають 410 млрд. дол. У житловому секторі цей показник складає 22,4 млрд. дол. [4]. Прямі втрати житлового фонду складають 58,9 млрд. дол., порушених приватних будинків – 222000 од., 27000 од. багатоквартирних будинків, 526 од. гуртожитків [5].

Визначена різноаспектність встановлених втрат у сфері формування та використання нерухомості, внаслідок агресії РФ. Таким чином, потребують подальшого дослідження й визначаються актуальністю питання оцінки збитків визначених під час втрати, руйнування або пошкодження нерухомості у зв'язку зі збройною агресією.

Огляд існуючих теоретичних розробок. В існуючих наукових розробках особливого значення набуває визначення втрат, пов'язаних із наслідками агресії РФ. У цьому контексті слід відзначити сформоване нормативно-правове забезпечення [6–8] та розробки авторів [9–10].

На напрямах оцінки нерухомості та функціональних аспектах формування втрат від агресії РФ зосереджується увага у розробці Огородника В. О. [11]. На екологічних аспектах мілітарних збитків забезпечується фокус уваги у [12–13].

Поряд з цим, проблемними залишаються питання оцінки збитків, визначених під час втрати, руйнування або пошкодження нерухомості у зв'язку зі збройною агресією РФ.

Метою дослідження є обґрунтування напрямів та особливостей оцінки збитків визначених під час втрати, руйнування або пошкодження нерухомості у зв'язку зі збройною агресією. Для досягнення поставленої мети вирішуються завдання:

– формування категоріального апарату визначення збитків визначених під час втрати, руйнування або пошкодження нерухомості у зв'язку зі збройною агресією;

– систематизація нормативно-правового забезпечення оцінки нерухомості, враховуючи особливості формування представлених збитків.

Виклад основного матеріалу. Категорія збитків та шкоди у цивільному праві є одним з найбільш давніх та основоположних інститутів при захисті суб'єктом правовідносин своїх законних прав та інтересів. Поняття «шкода» зазвичай встановлюється фактом спричинення особі, її честі, гідності, здоров'ю або майну певної втрати, псування, несправності тощо. У цьому сенсі сама дефініція «збитки» є наслідком первісного завдання шкоди в тому числі, в формі певної упущеної чи втраченої правової або матеріальної можливості, зокрема, так званої у цивільному праві, упущеної вигоди [14].

Досить очевидним є те, що в цьому контексті цивільно-правові категорії «збитки» та «шкода» співвідносяться одне з іншим як пов'язані, але не тотожні поняття, оскільки не будь-яка спричинена шкода, будь-то фізична, майнова або моральна, обов'язково має своїм наслідком матеріальні збитки. В той же час збитки являють собою лише майнову (матеріальну) шкоду, як це впливає із змісту ст. 22 та інших статей Цивільного кодексу України.

ЦК України у п. 2 ст. 22 збитки трактує як втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки); доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода) [15].

Дослідженню проблеми визначення терміну та сутності збитків в юридичному і економічному значенні присвячені наукові праці С. Приступи, В. Коссака, І. Красько, Д. Примака та ін. За висновками Т. Крисань під збитками розуміються ті негативні наслідки, які наступили в майновій сфері потерпілого в результаті вчиненого проти нього правопорушення, але на момент відшкодування збитків вони представляють собою грошовий вираз зазнаних негативних наслідків [16]. На думку І. Подколзіна, «збитки» в юридичному і економічному значенні в юридичній науці не розглядаються як тотожні, але є взаємопов'язаними [17].

У ч.2 ст. 22 ЦК України наводяться лише складові елементи збитків (реальні збитки і упущена вигода) [15, 17]. Відповідно до п. 2 ст. 224 Господарського кодексу України, під збитками розуміються витрати, зроблені управненою стороною, втрата або пошкодження її майна, а також не одержані нею доходи, які управнена сторона одержала б у разі належного виконання зобов'язання або додержання правил здійснення господарської діяльності другою стороною [18].

Аналізуючи положення частини першої цієї статті, слід враховувати, що і в Цивільному, і в Господарському кодексах, і в інших законодавчих актах при визначенні складу збитків вживаються різні терміни, тому правильне їх розуміння має істотне значення для правозастосування.

Що стосується реальних збитків, то в законодавстві використовуються такий термін, як «фактична шкода», близьким до цього терміна є визначення «фактично заподіяна шкода», зустрічається також категорія «фактичні збитки», «прямий збиток». У більшості випадків ці поняття повинні тлумачитись як синонім поняття реальних збитків, тобто витрат, зроблених управненою стороною. Відносно неoderжаних доходів законодавець використовує також такі терміни, як втрачена вигода, упущена вигода, неoderжаний прибуток. Використання в законодавстві різних термінів-синонімів, які по суті позначають одні й ті ж правові явища і зазвичай не впливають на визначення обсягу прав та обов'язків сторін відповідних правовідносин, розглядається як несуттєве.

Втім, незважаючи на те, що самі по собі терміни не є правовими нормами і не встановлюють прав та обов'язків суб'єктів, окремі терміни можуть розглядатися як такі, що визначають або межі застосування відповідних положень законодавства, або зміст та обсяг прав та обов'язків суб'єктів, або зміст та обсяг санкцій, які підлягають застосуванню. Тому рекомендується у кожному конкретному випадку з'ясовувати конкретний зміст, який вкладається у відповідний термін [19].

Слід враховувати, що саме невиконання зобов'язання за договором не може розглядатися як реальна шкода, тому сума основного боргу не повинна включатися до складу збитків. Структура збитків передбачена також у відповідних статтях Господарського і Цивільного кодексів, у законах та інших нормативних актах. Розуміння самого майна, його втрати та пошкодження цілком справедливо пропонується тлумачити в найширшому сенсі і розглядати ці складові збитків у кожній конкретній справі з урахуванням конкретних фактичних обставин [19].

Судова практика не визнає збитками у розумінні статті 224 ГК України та статей 22, 623 ЦК України витрати на оплату юридичних послуг, про що також зазначено в оглядовому листі. Така позиція обґрунтована тим, що зі змісту статей 614, 623 ЦК України та статті 226 ГК України вбачається, що для застосування такого заходу відповідальності, як стягнення збитків, потрібна наявність усіх елементів складу господарського правопорушення: 1) порушення зобов'язання; 2) збитки; 3) причинний зв'язок між порушенням зобов'язання та збитками; 4) вина. Сума витрат на оплату юридичних послуг не є збитками, оскільки такі витрати не мають обов'язкового характеру та необхідних ознак збитків відповідно до приписів чинного законодавства, а факт їх наявності та розмір не знаходяться у безпосередньому причинному зв'язку із неналежним виконанням відповідачем зобов'язань за договором [19].

При визначенні розміру втраченої вигоди повинні враховуватися тільки точні дані, які у повному обсязі підтверджують існування реальної можливості отримання грошових сум або іншого майна, в тому випадку, якби зобов'язання було виконане боржником належним чином. Її розмір повинен бути підтверджений обґрунтованим розрахунком, а також відповідними доказами. Тобто, втрачена вигода розглядається як гарантований, безумовний і реальний доход. Методики розрахунку втраченої вигоди та визначення її розміру в Україні не існує, і законодавець не пов'язує право позивача на відшкодування збитків з методом (способом) їх розрахунку. Вищий господарський суд рекомендує господарським судам (хоча і в контексті вирішення спорів, пов'язаних із захистом прав інтелектуальної власності) у визначенні розміру збитків в частині упущеної вигоди виходити з показників, які звичайно характеризують доходи суб'єкта авторського права і (або) суміжних прав, якими можуть бути: роздрібна ринкова ціна примірників творів та об'єктів суміжних прав; плата за відповідні види використання творів та об'єктів суміжних прав, яка звичайно застосовується; інші подібні показники. При цьому, як правило, не слід зважати на систему знижок чи пільг, яка застосовується суб'єктом авторського права і (або) суміжних прав в залежності від кількості придбаних примірників творів і

об'єктів суміжних прав, ціни договору про розпорядження майновими правами інтелектуальної власності на твір і (або) об'єкт суміжних прав, інших критеріїв [20]. Незважаючи на те, що неoderжаний прибуток - це результат, який не наступив, вимоги про відшкодування збитків у вигляді втраченої вигоди теж повинні бути належним чином обґрунтовані, підтверджені конкретними підрахунками і доказами на підкріплення реальної можливості отримання потерпілою стороною відповідних доходів у разі, якби друга сторона виконала свої зобов'язання належним чином [21].

У Цивільному кодексі також присутня норма (вона є новелою цивільного законодавства України), відповідно до якої якщо особа, яка порушила право, одержала у зв'язку з цим доходи, то розмір упущеної вигоди, що має відшкодуватися особі, право якої порушено, не може бути меншим, ніж доходи, одержані особою, яка порушила право (ч. 3 ст. 22 ЦК). Це означає, що якщо порушник господарського зобов'язання отримав доходи внаслідок свого правопорушення (наприклад, в порушення укладеного раніше договору продав товар іншому покупцю за більш високою ціною), розмір упущеної вигоди, що має бути відшкодована потерпілій стороні в якості понесених збитків, не може бути меншим, ніж доходи, що отримав порушник зобов'язання. Ця норма сприяє захисту порушених прав кредитора і позбавляє боржника можливості збагатитися внаслідок порушення зобов'язання [15]. Відповідно до ч. 1 ст. 225 ГК до складу збитків, що підлягають відшкодуванню, належить «матеріальна компенсація моральної шкоди», що також розглядається як відшкодування моральної шкоди. Матеріальна компенсація моральної шкоди є окремим видом збитків, які підлягають відшкодуванню в установленому законом порядку.

Загальним правилом визначення розміру збитків зазначено день та місце, за якими визначається ціна і відповідно обчислюються збитки, втім чітко не зазначено, які саме ціни повинні бути покладені в основу такого розрахунку. Зазвичай збитки вираховуються по цінах за місцем виконання зобов'язань. Порядок визначення місця виконання господарського зобов'язання передбачений ст. 197 ГК, але ці правила діють, якщо інше місце виконання не визначено законом, господарським договором або змістом зобов'язання. Види цін і порядок ціноутворення встановлені гл. 21 Господарського кодексу. Ціни, в яких обчислюються збитки, можуть визначатися також законами й іншими правовими актами. Цивільний і Господарський кодекси застосовують різні терміни: ціна, ринкова ціна, звичайна ціна, не розкриваючи зміст цих понять.

При визначенні розміру збитків, якщо інше не передбачено законом, як правило, використовують ринкову ціну на день проведення розрахунків, а не договірну ціну товару, втім може бути застосована середня ціна як різниця між ринковою і договірною ціною. Визначення звичайної та справедливої ринкової ціни подається у Податковому кодексі України, яким передбачено, що звичайною вважається ціна товарів (робіт, послуг), визначена сторонами договору, якщо інше не встановлено Кодексом. Якщо не доведено зворотнє, вважається, що така звичайна ціна відповідає рівню ринкових цін (п. 14.1.71. ПКУ).

Ринкова ціна визначається ПК України як ціна, за якою товари (роботи, послуги) передаються іншому власнику за умови, що продавець бажає передати такі товари (роботи, послуги), а покупець бажає їх отримати на добровільній основі, обидві сторони є взаємно незалежними юридично та фактично, володіють достатньою інформацією про такі товари (роботи, послуги), а також ціни, які склалися на ринку ідентичних (а за їх відсутності - однорідних) товарів (робіт, послуг) у порівнянних економічних (комерційних) умовах (п. 14.1.219 ПКУ).

Усі інші нормативні документи, що визначають термін «збитки» та регулюють їх розрахунок, є підзаконними нормативно-правовими актами. Одним з таких актів є Порядок взаємодії між органами

державної контрольно-ревізійної служби та органами прокуратури, внутрішніх справ, Служби безпеки України [22], яким визначено терміни:

– матеріальна шкода (збитки) – це втрата активів чи недоотримання належних доходів об'єктом контролю та/або державою, що сталися внаслідок порушення законодавства об'єктом контролю шляхом дій або бездіяльності його посадових (службових) осіб;

– втрата активів – це безповоротне зменшення активів через: перерахування (сплату) коштів; відчуження, недостачу, знищення (псування) чи придбання неліквідного (зіпсованого) майна; втрату боржника у зобов'язанні; зменшення частки державної (комунальної) власності у статутному фонді господарського товариства;

– розмір матеріальної шкоди (збитків) – це вартість втрачених активів або недоотриманих доходів, яка визначається за даними бухгалтерського обліку і фінансової звітності об'єкта контролю або експертною оцінкою та іншими визначеними законодавством способами.

Поняття «шкода» за своїм змістом є ширшим, ніж поняття «збитки», оскільки збитки відшкодовуються, як правило, в майнових відносинах і мають грошовий вираз. Шкода ж може виражатись як в майновому, так і в немайновому вигляді. Збитки завдаються протиправними діями саме майну, в той час як шкода може бути завдана безпосередньо особі, її здоров'ю, діловій репутації. Також шкода включає в себе такі способи відшкодування як відшкодування збитків і відшкодування в натурі (передання речі того ж роду і такої ж якості, поладження пошкодженої речі тощо).

Отже, збитки – це грошова оцінка (еквівалент) заподіяної матеріальної шкоди. Таким чином, терміни «збитки» та «шкода» слід вирізняти під час їх застосування. Під першим треба розуміти втрати від знищення або пошкодження майна, а під другим – грошове вираження завданої шкоди.

Поняття «збитки», уживане в цивільному праві, дещо відрізняється від аналогічного поняття, яким оперує економічна наука і реальна господарська практика.

В існуючих наукових розробках наголошується, що зміст збитків не можна пов'язувати виключно з юридичними актами, наприклад із невиконанням зобов'язання, тому що збиток залишається збитком і в тих випадках, коли він виник у результаті дії сил природи, заподіяний правомірною дією людини або викликаний дією самого потерпілого. Інакше об'єктивно існуючий факт (наявність збитків) змішується з юридичною оцінкою причин його виникнення, зокрема з протиправністю заподіяння [23].

Збитки можуть бути різними і виникати з різних причин. Наприклад, збитки можуть виникнути внаслідок необережного поводження з майном самого власника, унаслідок недостатньо чіткої організації праці на підприємстві, що припустилося перевитрати сировини, матеріалів або грошових коштів; унаслідок нечіткої роботи юридичної служби підприємства, з вини якої було пропущено термін давності на стягнення заборгованості з іншого підприємства і т. п.

У всіх цих випадках ми маємо справу зі збитками, яких зазнала особа, юридична чи фізична. Але ці збитки не є збитками в юридичному розумінні. Вони виникли внаслідок дій самого потерпілого. Такого роду збитки не підлягають відшкодуванню іншою особою, а лягають на самого потерпілого.

Юридичне значення мають лише ті збитки, які виникли в результаті дій інших осіб або подій і підлягають відшкодуванню через закон або договір.

На це звертав увагу, зокрема, В. Кофман, відзначаючи, що збитки як економічна категорія не обов'язково виникають у результаті правопорушення, тоді як категорія збитків у юридичному розумінні є негативними наслідками, що спричиняються неправомірною поведінкою, в майновій сфері потерпілого.

На думку В. Васькіна, розгляд збитків неможливий від визначення причин їх виникнення. Сутність збитків визначається причиною їх виникнення. Цивільне законодавство, по-різному враховує суспільні відносини, що складаються у зв'язку з виникненням цих збитків. Наголошується також, що сума збитків у договірному праві відображає негативну різницю не у вартості майна на кінець і початок певного періоду (що має місце в економіці), а між вартістю майна, яке належить стороні, потерпілій від порушення контрагентом умов договору у реальній дійсності, і передбачуваною вартістю майна, яка могла б мати місце, якби боржник належним чином виконав свої договірні зобов'язання [16].

Методика оцінки збитків передбачає механізми оцінки (визначення розміру) збитків, станом на дату оцінки, яка є датою не раніше ніж 23 лютого 2022 року. Оцінка (визначення розміру) збитків (упущеної вигоди) станом на дату оцінки, яка передує 23 лютого 2022 року, здійснюється шляхом проведення оцінки згідно з вимогами законодавства про оцінку майна [24, 25], з дотриманням методичного регулювання оцінки майна, яке здійснюється національними стандартами оцінки та міжнародними стандартами оцінки, європейськими стандартами оцінки, нормами міжнародної оціночної практики, що склалася, за наявності вихідних даних та інформаційних джерел, необхідних для проведення оцінки (визначення розміру) збитків.

Дата оцінки є датою, на яку проводиться оцінка збитків. Дата оцінки встановлюється з урахуванням положень частини третьої статті 225 Господарського кодексу України та є будь-якою датою, що передує або збігається з датою подання позову до суду (датою звернення до відповідного органу про компенсацію), але не раніше ніж 23 лютого 2022 року. Тобто, як зазначається в Методиці, будь-яка дата після 23.02.2022 р. може бути датою оцінки.

Варто зазначити, що Методика розроблена з дотриманням вимог МСО. На міжнародні стандарти оцінки напряму йде посилання в Загальних засадах. Наведемо декілька визначень з МСО щодо дати оцінки:

Зокрема у «МСО Вступ» зазначається, що «оцінювачі повинні розкривати або зазначати у звіті дату оцінки, яка є основою їхнього аналізу, суджень або висновків. Оцінювачі також повинні вказувати дату, коли вони розкривають свою оцінку або надають звіт про оцінку».

МСО 101 «Склад робіт» зазначає, що оцінювач повинен повідомити замовника про склад робіт до завершення виконання завдання на оцінку, включаючи дату оцінки: дата оцінки повинна бути зазначена, та якщо дата оцінки відрізняється від дати видачі звіту про оцінку або дати проведення або завершення досліджень, то в разі необхідності ці дати слід чітко відокремити.

Отже, МСО більш конкретизують поняття «дата оцінки» та дають можливість уточнити дату проведення досліджень, для якої в Методиці передбачено декілька варіантів, та які варто брати до уваги, визначаючи вартість збитків, що завдані майну:

1) для нерухомого майна:

– 23.02.2022 р. – остання дата до початку збройної агресії РФ – це найближча до початку повномасштабної агресії дата, коли ринок залишався не спотворений.

– фактична дата здачі в експлуатацію – для будівель та споруд, побудованих після 23.02.2022 р.

2) для рухомого майна:

– 31.12.2021 р. – дата останньої річної фінансової звітності підприємства, облікові дані якої відображають фактично понесені витрати на придбання майна;

– дата фінансової звітності підприємства, що більш наближена до дати заподіяння шкоди майну підприємства (за наявності такої звітності);

– фактична дата придбання майна, якщо воно було придбане після 31.12.2021 р.

Відповідно до методики об'єктом оцінки збитку є економічні втрати підприємств, установ та організацій, інших суб'єктів господарювання всіх форм власності, згідно з підпунктами 18 і 19 пункту 2 Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 березня 2022 року № 326 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 22 липня 2022 року № 951).

Оцінка шкоди та збитків, що проводиться відповідно до методики, здійснюється з такою метою:

- визначення збитків, завданих внаслідок збройної агресії, у межах кримінальних проваджень відповідно до законодавства України;
- визначення збитків, завданих внаслідок збройної агресії, для цілей подання постраждалими заяв на компенсацію;
- визначення збитків, завданих внаслідок збройної агресії, для цілей подання позовів (у тому числі колективних) постраждалими до судових інстанцій, зокрема міжнародних, а також подання позову державою Україна до міжнародних судових інстанцій;
- інші цілі, визначені законодавством.

Така мета згідно з методикою може досягатися шляхом визначення у вартісному виразі:

- розміру реальних збитків;
- упущеної вигоди;
- потреб у витратах, необхідних для відновлення майна та майнових прав, що зазнали руйнівного впливу внаслідок збройної агресії.

Визначення розміру реальних збитків варто здійснювати з урахуванням таких основних методичних вимог:

- розмір реальних збитків внаслідок пошкодження, втрати або знищення майна визначається як різниця між значеннями вартості такого об'єкта до та після заподіяння йому шкоди;
- під час визначення розміру реальних збитків, завданих майну, припускається, що знецінення майна має прямолінійний характер і обчислюється як відношення дійсного віку об'єкта до строку його фізичного життя за умови належного рівня утримання та експлуатації;
- у всіх випадках під час визначення розміру реальних збитків не враховується економічна (зовнішня) застарілість майна;
- вартість пошкодженого, втраченого або знищеного майна після понесення збитків обчислюють з урахуванням ступеня придатності елементів такого майна для подальшого використання.

Визначення розміру реальних збитків внаслідок втрати, пошкодження та знищення нерухомого майна варто здійснювати з врахуванням таких особливостей:

- розмір реальних збитків внаслідок втрати, пошкодження чи знищення нерухомого майна обчислюють як різницю між значеннями вартості такого майна до та після заподіяння йому шкоди;
- значення вартості нерухомого майна до заподіяння йому шкоди приймається на рівні ринкової вартості та/або залишкової вартості заміщення аналогічного чи подібного за місцем розташування, призначенням, розмірами, конструктивним вирішенням земельних поліпшень та їх технічним станом майна до початку збройної агресії;
- для визначення ринкової вартості нерухомого майна застосовується адитивна або мультиплікативна модель з відповідним обґрунтуванням обраних елементів порівняння, ступеня подібності об'єктів порівняння та розміру поправок на коригування відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки;

– обчислення ринкової вартості згідно з цією Методикою припускає можливість використовувати для порівняння дані аналітичних компаній про середні ціни, що склалися на ринку подібного до об'єкта оцінки нерухомого майна, з відповідним коригуванням (у разі потреби) на розбіжності між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки в основних елементах порівняння. Наявність у Звіті про оцінку збитків огляду ринку пошкодженого, знищеного або втраченого майна – це підтвердження правильності застосування оцінювачем ринкової інформації. У Звіті оцінювач має показати, яка була ситуація на типовому ринку до моменту, коли об'єкт оцінки зазнав пошкодження (знищення). Ця вимога стосується в першу чергу нерухомого майна. У разі, якщо Звіт виконується в повній формі, то огляд ринку має бути обов'язково.

Для цілей подання позовів до міжнародних судових інстанцій складається повна форма звіту про оцінку збитків, який повинен відповідати міжнародним стандартам оцінки або загально визнаним у світі стандартам, у випадку, якщо їх застосування вимагається відповідною міжнародною судовою інстанцією. В переліку інформації, яку має містити Звіт про оцінку збитків, напряму відсутнє посилання щодо огляду ринку пошкодженого, знищеного або втраченого майна. Але наявні непрямі посилання, зокрема зазначається, що інформаційними джерелами, що застосовуються під час оцінки збитків, є:

а) результати огляду об'єкта оцінки, що здійснений, зокрема, з використанням технічних засобів та інформаційних джерел (фотоматеріали, відеоматеріали, геопросторові дані, цифрові картографічні матеріали, дані дистанційного зондування Землі та їх похідні продукти, аналітика соціальних мереж, існуюча публічна інформація тощо);

б) ринкові дані, які застосовуються під час проведення оцінки збитків: інформація про угоди купівлі-продажу подібного до об'єкта оцінки майна, ринкові ціни на подібне майно тощо.

Висновки. Отже, у результаті дослідження визначені напрями формування та оцінки збитків, визначених під час втрати, руйнування або пошкодження нерухомості у зв'язку зі збройною агресією РФ. Доведена різноаспектність визначення напрямів оцінки нерухомості та врахування у цьому контексті наслідків агресії РФ. У нормативно-правовому забезпечення сформовано категоріальний апарат визначення втрат руйнування або пошкодження нерухомості. Проте на недостатньому рівні обґрунтовані напрями оцінки нерухомості, визначаючи проблемні аспекти, пов'язані із наслідками агресії РФ.

Перелік посилань

1. Житло і війна в Україні (24 березня – 3 червня 2022). <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-i-vijna-v-ukrayini-24-bereznya-3-cherwnya-2022/>
2. Житло і війна: житлова політика першого року повномасштабної війни. <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-i-vijna-richnyj-oglyad/>
3. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії росії проти України за рік від початку повномасштабного вторгнення. https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/03/UKR_Feb23_FINAL_Damages-Report.pdf
4. Звіт про непрямі фінансові втрати економіки внаслідок військової агресії Росії проти України станом на 1 липня 2024 року. https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/10/30.09.24_Losses_Report-ua.pdf
5. Два роки війни – які збитки України від вторгнення РФ та рейтинг найбільш постраждалих областей. <https://fin.novyny.live/dva-roki-viini-i-aki-zbitki-ukrayini-vid-vtorgnennia-rf-ta-reiting-naibilsh-postrazhdalikh-oblastei-154222.html>

6. 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 № 2923-IX від 23.02.2023 року. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>
7. Про введення воєнного стану в Україні. Указ Президента України № 64/2022 від 24.02.2022 року. <https://www.president.gov.ua/documents/642022-41397>
8. Про збір, обробку та облік інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України. Постанова КМУ № 380 від 26.03.2022 року. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-%D0%BF#Text>
9. Перович Л. Л., Лешко І. М. Організаційно-управлінські процедури визначення шкоди та обсягу збитків нерухомого майна внаслідок Російської агресії. Український журнал прикладної економіки та техніки. 2024. Том 9. № 2. С. 16–21. http://ujae.org.ua/wp-content/uploads/2024/05/ujae_2024_r02_a2.pdf
10. Валендюк О., Гнатюк М. Окремі аспекти відшкодування шкоди, заподіяної внаслідок військової агресії російської федерації проти України. PRAVO.UA. 22 липня 2022. <https://pravo.ua/okremi-aspekty-vidshkoduvannia-shkody-zavdanoi-vnaslidok-viiskovoi-ahresii-rosiiskoi-federatsii-proty-ukrainy/>
11. Огородник В. О. Оцінка вартості нерухомого майна в умовах війни. Науковий вісник Ужгородського Університету. Серія Економіка. 2024. Випуск 1 (63). С. 215–220. https://www.google.com.ua/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=http://visnyk-ekon.uzhnu.edu.ua/article/view/303416/295484&ved=2ahUKewiVjIaB8qOKAxW_SPEDHWQSAI84ChAWegQIJRAB&usg=AOvVaw3EyLr2TGTnUhxAJrt7lcNt
12. Taranets K. O. Application of international standards and methods of determining the amount of property damage in civil claims in criminal proceedings regarding persons who have been suffered from armed aggression against Ukraine. Uzhhorod National University Herald. Series: Law. 2023. № 79. p. 2. Pp. 363–368. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2023.79.2.56>
13. Kirin R. S., Botvinov R. G., Reviakina T. O. Methodological and legal Problems of Determining of military environmental Damage. Juris Europensis Scientia. 2023. № 5. Pp. 43–50. <https://doi.org/10.32782/chem.v5.2023.9>
14. Міжнародні стандарти оцінки. Пер.з англ. УТО.-К.: «Аванпост-Пром», 2018. 160 с.
15. Цивільний кодекс України. Документ № 435-IV від 16.01.2003 р. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
16. Крисань Т. Є. Збитки як категорія цивільного права України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Одеса, 2008. 19 с.
17. Подколзін І. В. Збитки та їх відшкодування в договірному праві України: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2009. 22 с.
18. Господарський кодекс України. Документ № 436-IV від 16.01.2003 р. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>
19. Науково-практичний коментар Господарського Кодексу України / за заг. ред. В. К. Мамутова, 2004. 441 с.

- 20.Рішення № 73440269, 10.04.2018, Господарський суд Волинської області.
<https://youcontrol.com.ua/ru/catalog/court-document/73440269/>
- 21.Рішення від 23.12.2013 по справі № 905/6318/13, Господарський Суд Донецької Облaсті.
<https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/36389765>
- 22.Про затвердження Порядку взаємодії органів державної контрольно-ревізійної служби, органів прокуратури, внутрішніх справ, Служби безпеки України: спільний Наказ Головного КРУ, МВС, СБУ та Генеральної прокуратури від 19.10.2006 № 346/1025/685/53.
<http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z1166-06>
- 23.Поліщук І. Ю. Збитки, їхній економічний зміст та відображення в бухгалтерському і податковому обліках. <http://nndes.org.ua/news/item/54-D0%B7%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0>
- 24.Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України. Документ № 2658-III від 12.07.2001р. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
- 25.Про оцінку земель. Закон України. Документ №1378-IV від 11.12.2003 р.
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

ASSESSMENT OF DAMAGES DETERMINED DURING LOSS, DESTRUCTION OR DAMAGE TO REAL ESTATE IN CONNECTION WITH ARMED AGGRESSION

Mamonov Kostiantyn A., Doctor of Economic Sciences, Professor, Department of Land Administration and Geographic Information Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, e-mail: kostia.mamonov2017@gmail.com, tel. +380992917354, <http://orcid.org/0000-0002-0797-2609>

Goi Vasyl V., PhD (Candidate of Economic Science), Doctoral Candidate at the Department of Economics and Marketing, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine, e-mail: vasssgoi@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0003-1822-4478>

Radzinska Yuliia B., Candidate of Technical Sciences, Docent of the Department of Land Administration and Geographic Information Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, e-mail: radzinskayayb@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-1661-7975>

Vyatkin Roman S., Candidate of technical sciences, docent of the Department of Land Administration and Geographic Information Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, e-mail: viatkinr@gmail.com, tel. +380950034439, <https://orcid.org/0000-0001-8807-9988>

Summary. It has been proven that in modern emergency conditions, which are determined by the influence of a wide range of factors characterizing the formation and implementation of land relations, the level of real estate use, it is necessary to rethink approaches to its assessment, taking into account the negative consequences of the aggression of the Russian Federation. In this context, it should be pointed out the significant destruction of real estate and the need for its reconstruction at the regional level.

The multifacetedness of established losses in the field of formation and use of real estate, as a result of the aggression of the Russian Federation, is determined. Thus, the issues of damage assessment determined during the loss, destruction or damage of real estate in connection with armed aggression require further research and are determined by the urgency.

The purpose of the study is to substantiate the directions and features of damage assessment determined during the loss, destruction or damage of real estate in connection with armed aggression. In order to achieve the goal, the following tasks were solved: the formation of a categorical apparatus for determining losses determined during the loss, destruction or damage of real estate in connection with armed aggression;

systematization of regulatory legal support for real estate valuation, taking into account the specifics of the formation of the presented losses.

As a result of the study, directions for the formation and assessment of losses determined during the loss, destruction or damage of real estate in connection with the armed aggression of the Russian Federation were determined. The multifaceted nature of determining the areas of real estate valuation and taking into account the consequences of the Russian aggression in this context is proven. A categorical apparatus for determining the loss of destruction or damage to real estate has been formed in the legal framework. However, the areas of real estate evaluation are insufficiently substantiated, identifying problematic aspects related to the consequences of the Russian aggression.

Keywords: real estate valuation, damages, property definition, destruction or damage to property.

References

1. Housing and War in Ukraine (March 24 – June 3, 2022). <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-i-vijna-v-ukrayini-24-bereznnya-3-cheravnnya-2022/> [in Ukrainian].
2. Housing and War: Housing Policy in the First Year of a Full-Scale War. <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-i-vijna-richnyj-oglyad/> [in Ukrainian].
3. Report on Direct Damage to Infrastructure from Destruction as a Result of Russia's Military Aggression against Ukraine in the Year Since the Start of the Full-Scale Invasion. https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/03/UKR_Feb23_FINAL_Damages-Report.pdf [in Ukrainian].
4. Report on Indirect Financial Losses to the Economy as a Result of Russia's Military Aggression against Ukraine as of July 1, 2024. https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/10/30.09.24_Losses_Report-ua.pdf [in Ukrainian].
5. Two years of war – what are Ukraine's losses from the Russian invasion and the ranking of the most affected regions. <https://fin.novyny.live/dva-roki-viini-iaki-zbitki-ukrayini-vid-vtorgnennia-rf-ta-reiting-naibilsh-postrazhdalikh-oblastei-154222.html> [in Ukrainian].
6. On compensation for damage and destruction of certain categories of real estate objects as a result of hostilities, terrorist acts, sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation against Ukraine, and the State Register of property damaged and destroyed as a result of hostilities, terrorist acts, sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation against Ukraine. Law of Ukraine. Document № 2923-IX dated 23.02.2023. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text> [in Ukrainian].
7. On the introduction of martial law in Ukraine. Decree of the President of Ukraine. Document № 64/2022 dated 24.02.2022. <https://www.president.gov.ua/documents/642022-41397> [in Ukrainian].
8. On the collection, processing and accounting of information on damaged and destroyed real estate as a result of hostilities, terrorist acts, sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation against Ukraine. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine. Document № 380 dated 26.03.2022. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-%D0%BF#Text> [in Ukrainian].
9. Perovich, L. L., Leshko, I. M. (2024) Organizational and managerial procedures for determining damage and the amount of losses to real estate as a result of Russian aggression. Ukrainian Journal of Applied Economics and Technology. Vol. 9. № 2. Pp. 16–21. http://ujae.org.ua/wp-content/uploads/2024/05/ujae_2024_r02_a2.pdf [in Ukrainian].
10. Valendyuk, O., Hnatyuk, M. (2022) Certain aspects of compensation for damage caused as a result of the military aggression of the Russian Federation against Ukraine. PRAVO.UA. <https://pravo.ua/okremi-aspekty-vidshkoduvannia-shkody-zavdanoi-vnaslidok-viiskovoi-ahresii-rosiiskoi-federatsii-proty-ukrainy/> [in Ukrainian].

11. Ogorodnyk, V. O. (2024) Valuation of the value of real estate in wartime. Scientific Bulletin of Uzhgorod University. Economics Series. Issue 1 (63). Pp. 215–220. https://www.google.com.ua/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=http://visnyk-ekon.uzhnu.edu.ua/article/view/303416/295484&ved=2ahUKEwiVjIaB8qOKAxW_SPEDHWQSAI84ChAWegQIJRAB&usq=AOvVaw3EyLr2TGTnUhxAJrt7lcNt [in Ukrainian].
12. Taranets, K. O. (2023) Application of international standards and methods of determining the amount of property damage in civil claims in criminal proceedings regarding persons who have been suffered from armed aggression against Ukraine. Uzhhorod National University Herald. Series: Law. № 79. p. 2. Pp. 363–368. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2023.79.2.56> [in Ukrainian].
13. Kirin, R. S., Botvinov, R. G., Reviakina, T. O. (2023) Methodological and legal Problems of Determining of military environmental Damage. Juris Europensis Scientia. № 5. Pp. 43–50. <https://doi.org/10.32782/chem.v5.2023.9> [in Ukrainian].
14. International assessment standards (2018). Translated from English. UTO.-K.: «Avanpost-Prom», 160 p. [in Ukrainian].
15. Civil Code of Ukraine. Document № 435-IV dated 16.01.2003. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian].
16. Krysan, T. E. (2008) Damages as a category of civil law of Ukraine: Dis... Cand. law Sciences: 12.00.03. Odesa National Law Academy. Odesa, 198 p. [in Ukrainian].
17. Podkolzin, I. V. (2009) Damages and their compensation in the contract law of Ukraine: autoref. thesis Ph.D. law Sciences: 12.00.03. Kyiv, 22 p. [in Ukrainian].
18. Economic Code of Ukraine. Document № 436-IV dated 16.01.2003. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> [in Ukrainian].
19. Mamutova, V. K. (2004) Scientific and practical commentary on the Economic Code of Ukraine. Kyiv, 441 p. [in Ukrainian].
20. Decision № 73440269 dated 10.04.2018, Commercial Court of the Volyn region. <https://youcontrol.com.ua/ru/catalog/court-document/73440269/> [in Ukrainian].
21. Decision № 905/6318/13 dated 23.12.2013, Economic Court of Donetsk Region. <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/36389765> [in Ukrainian].
22. On the approval of the Procedure for the interaction of the bodies of the state control and audit service, prosecutor's office, internal affairs, and the Security Service of Ukraine: joint order of the Main KRU, the Ministry of Internal Affairs, the SBU, and the General Prosecutor's Office dated 19.10.2006 № 346/1025/685/53. <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z1166-06> [in Ukrainian].
23. Polishchuk, I. Yu. Losses, their economic meaning and reflection in accounting and tax records. <http://nndes.org.ua/news/item/54-D0%B7%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0> [in Ukrainian].
24. About the valuation of property, property rights and professional valuation activity in Ukraine. Law of Ukraine. Document № 2658-III dated 12.07.2001. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
25. About land valuation. Law of Ukraine. Document № 1378-IV dated 11.12.2003 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> [in Ukrainian].