

До питання визначення ринкової вартості повністю знищеного майна внаслідок збройної агресії російської федерації

Олена Усенко *

* Канд. юрид. наук, Чернігівське відділення Київського НДІСЕ, м. Чернігів, Україна, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-0534-5422>, e-mail: chernihiv@kndise.gov.ua

DOI: 10.32353/khrife.2.2025.06 УДК 343.98

Надійшло 22.04.2025 / Рецензовано 24.04.2025 / Прийнято до друку 25.06.2025 /
Доступно онлайн 30.06.2025



Мета наукової роботи — розглянути методологію та практичні аспекти оцінювання ринкової вартості знищеного майна, визначити правові й методологічні засади, що регулюють цей процес. Для досягнення поставленої мети застосовано аналізування нормативно-правових актів, системно-структурний, порівняльний методи, а також метод експертних оцінок. Розглянуто важливу й актуальну проблему визначення ринкової вартості майна, цілком знищеного внаслідок збройної агресії російської федерації проти України. Обґрунтовано необхідність розроблення та впровадження ефективних механізмів оцінювання завданих збитків, адже в умовах війни традиційні підходи до оцінювання майна застосувати неможливо. Здійснено системний огляд чинного законодавства України, а також міжнародного досвіду в цій сфері. Проаналізовано наявні методики визначення ринкової вартості знищеного майна, нерухомого й рухомого, а також земельних ділянок, що зазнали пошкоджень. Особливу увагу приділено аналізуванню нормативно-правового регулювання, яке в Україні не відповідає всім вимогам, що постають у разі масштабних руйнувань під час збройних конфліктів. Акцентовано увагу на тому, що недостатньо компенсувати прямі збитки, важливо також забезпечити повне відновлення функціонування підприємств, інфраструктури, а також зважати на потенційні втрати від знищеного майна. У статті не лише проаналізовано наявні методи і правові норми, а й запропоновано конкретні рекомендації щодо вдосконалення законодавства та практики оцінювання майна в умовах збройного конфлікту.

Ключові слова: *ринкова вартість; знищене майно; оцінювання майна; законодавче регулювання; методика оцінювання; збройна агресія; компенсація збитків; судова практика.*

Постановка наукової проблеми

Визначення ринкової вартості знищеного майна є одним із найважливіших завдань у сфері правозастосування, особливо в умовах збройних конфліктів. Агресія російської федерації проти України призвела до масштабних руйнувань майна громадян і підприємств, що спричинило численні правові, економічні й соціальні проблеми. Актуальність дослідження полягає в необхідності створення єдиного механізму правильного оцінювання збитків і надання справедливих компенсацій постраждалим.

Мета статті

Мета статті — аналізування чинного законодавства та судової практики, розроблення науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення методики визначення ринкової вартості повністю знищеного майна, а також формулювання рекомендацій для поліпшення нормативно-правового регулювання цієї сфери.

Методи дослідження

Для досягнення поставленої мети застосовано низку методів: аналіз нормативно-правових актів (вивчення законодавства України, міжнародних стандартів оцінювання майна); системно-структурний аналіз (дослідження

організаційних і правових структур, що забезпечують оцінювання знищеного майна); порівняльний метод (порівняння української практики з міжнародним досвідом у сфері оцінювання збитків в умовах воєнних конфліктів); метод експертних оцінок (застосування думок фахівців з оцінювання майна для визначення основних проблем та пропозицій з їх подолання).

Аналіз основних досліджень і публікацій

Проблематику визначення ринкової вартості знищеного майна внаслідок збройного конфлікту активно досліджують як національна, так і іноземна наукова й експертна спільноти. Проте значна частина публікацій фрагментарна або стосується лише окремих аспектів (наприклад, методик оцінювання або правових механізмів компенсації). Українські дослідники звертають увагу на недосконалість нормативного регулювання, складність фіксування факту знищення та відсутність єдиної затвердженої методики. Так, М. Гавриць та О. Гавриць у тезах «Проблеми оцінки збитків від російської агресії в Україні» зазначають, що ключовим бар'єром є правова невизначеність у питаннях документального підтвердження обсягу шкоди¹. В. Андреева та М. Гофман у дослідженні «Оцінка збитків від пошкодження майна внаслідок військової агресії російської федерації в Україні»

1 Гавриць М., Гавриць О. Проблеми оцінки збитків від російської агресії в Україні. *Маркетингові стратегії, підприємництво і торгівля: сучасний стан, напрямки розвитку* : тези доп. V Міжнар. наук.-практ. інтернет-конф. (Київ, 18.04.2024). Київ, 2024. С. 40—43. URL: https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/25/18_04_2024.pdf (дата звернення: 21.04.2025).

акцентують увагу на аналізуванні впливу інфляційних процесів на вартість оцінюваного нерухомого та рухомого майна, а також на проведенні групування напрямів визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії російської федерації². Українські науковці також наводять приклади ефективних підходів до компенсації з іноземної практики. О. Сенаторова у навчальному посібнику «Права людини і збройні конфлікти» аналізує досвід Комісії ООН з компенсацій та Європейського суду з прав людини (далі — ЄСПЛ), зазначаючи, що особливу роль відіграє презумпція доведеності втрати в разі збройної агресії, коли жертва не має доступу до доказів³. О. Гавриленко у статті «Правова основа відшкодування шкоди, завданої фізичним особам та юридичним особам приватного права внаслідок повномасштабної війни російської федерації проти України» наголошує, що одним із завдань, які сьогодні стоять перед нашою державою, є створення як на національному рівні, так і у співпраці з усім цивілізованим світом на міжнародному рівні дієвих механізмів притягнення держави-агресорки до відповідальності за всі воєнні злочини, які вона вчинила проти України та її громадян, і відновлення та захист прав і свобод людини, порушених унаслідок збройної агресії РФ проти

України⁴. Отже, аналіз джерел свідчить про науковий інтерес до теми, а також підтверджує потребу в комплексних міждисциплінарних дослідженнях, що поєднують правовий, економічний і технічний підходи.

Викладення основного матеріалу дослідження

Процес оцінювання ринкової вартості майна, що зазнало повного знищення, потребує врахування багатьох чинників: фізичного стану об'єкта до руйнування, ринкової ситуації на момент руйнування та екологічних умов. Важливо також застосовувати різні методи оцінювання: порівняльний, витратний і дохідний.

Повномасштабна збройна агресія російської федерації проти України, що розпочалася 24 лютого 2022 року, призвела до масового знищення майна фізичних та юридичних осіб. Визначення ринкової вартості повністю знищеного майна є важливим етапом для відшкодування завданих збитків — як у межах національної юрисдикції, так і на міжнародному рівні.

Ринкова вартість — це найбільш імовірна ціна, за яку майно може бути продане на відкритому ринку на дату оцінювання за умов справедливої угоди між обізнаним покупцем та обізнаним продавцем⁵.

- 2 Андреева В., Гофман М. Оцінка збитків від пошкодження майна внаслідок військової агресії російської федерації в Україні. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2024. № 1 (73). С. 20—22. DOI: [10.31732/2663-2209-2024-73-20-27](https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-73-20-27) (дата звернення: 21.04.2025).
- 3 Сенаторова О. В. Права людини і збройні конфлікти : навч. посіб. Київ, 2018. 208 с. URL: https://nlu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/05/msc_6_copy.pdf (дата звернення: 21.04.2025).
- 4 Гавриленко О. О. Правова основа відшкодування шкоди, завданої фізичним особам та юридичним особам приватного права внаслідок повномасштабної війни російської федерації проти України. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2024. Т. 2. № 86. С. 51—58. DOI: [10.24144/2307-3322.2024.86.2.8](https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.2.8) (дата звернення: 21.04.2025).
- 5 Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 21.04.2025).

Під час визначення вартості повністю знищеного майна предметом оцінювання є не сам об'єкт, який зазнав руйнувань, а вартість, яку він мав безпосередньо перед його знищенням⁶.

Головною метою оцінювання є визначення розміру збитків для подальшого:

- подання позовів до судів України;
- подання позовів до міжнародних судових інстанцій;
- фіксування збитків у державних реєстрах (зокрема, через «Дію»).

Завдання оцінювача — провести аналіз ринку відповідного майна, урахувавши його розташування, характеристики та інші суттєві ознаки.

Визначення ринкової вартості знищеного майна має певні особливості:

- необхідність застосування ретроспективної дати оцінювання (дата до знищення)⁷;
- відсутність об'єкта огляду в натурі;
- потреба в аналізуванні вторинної документації (технічної, фото- та відеоматеріалів, договорів, кадастрових даних тощо)⁸.

Для підтвердження факту повного знищення майна послуговуються:

- актами обстеження;
- висновками експертів;
- рішеннями органів державної влади або місцевого самоврядування;
- фотодокументацією;
- відеозаписами.

Процедура визначення ринкової вартості повністю знищеного майна складна й потребує врахування специфічних обставин збройного конфлікту. Ретроспективне оцінювання має ґрунтуватися на докладному аналізуванні первинних документів і ринкової кон'юнктури у відповідний період.

Чинне законодавство України потребує вдосконалення, оскільки не охоплює специфічних ситуацій, що виникають під час війни. Важливим кроком є прийняття спеціального закону про оцінювання майна в умовах збройного конфлікту, який міститиме спрощені механізми для фіксування руйнувань і компенсації збитків.

Повномасштабна збройна агресія російської федерації проти України спричинила масове знищення об'єктів нерухомості, транспортних засобів, рухомого майна й інших активів. Для належного визначення ринкової вартості знищеного майна необхідна чітка нормативно-правова база, яка регулюватиме процес оцінювання, фіксування збитків і захисту майнових прав постраждалих. До такої бази належать базові законодавчі акти; постанови й накази зі спеціального регулювання; міжнародні правові акти; звернення до суду. Розглянемо зазначене докладніше.

1. Базові законодавчі акти

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну

6 Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: затв. постанов. КМУ від 10.09.2003 р. № 1440 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 21.04.2025).

7 Методика оцінки майна: затв. постанов. КМУ від 10.12.2003 р. № 1891 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 21.04.2025).

8 Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України: затв. постанов. КМУ від 26.03.2022 р. № 380 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення 21.04.2025).

оціночну діяльність в Україні» (визначає правові засади здійснення оцінювальної діяльності, поняття ринкової вартості та основні принципи проведення оцінювання)⁹;

- національні стандарти оцінювання майна, затверджені постановами Кабінету Міністрів України, зокрема Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»¹⁰; Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»¹¹ (регламентують загальні вимоги до процедур визначення ринкової вартості).

2. Нормативні акти зі спеціального регулювання в умовах війни

- Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації¹²;
- постанова Кабінету Міністрів України від 20.03.2022 р. № 380 «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», якою затверджено Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України¹³;

- Методика визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності¹⁴.

Ці правові акти передбачають обов'язковість фіксування факту знищення майна; ретроспективне оцінювання станом на момент знищення; особливості користування документальними підтвердженнями.

3. Міжнародні правові акти

- Конвенція про захист цивільного населення під час війни (Женевська конвенція IV, 1949) —

9 Про оцінку майна ... URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 21.04.2025).

10 Національний стандарт № 1 ... URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 21.04.2025).

11 Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»: затв. постанов. КМУ від 28.10.2004 р. № 1442 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п#Text> (дата звернення: 21.04.2025).

12 Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації: затв. постанов. КМУ від 20.03.2022 р. № 326 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 21.04.2025).

13 Порядок подання інформаційного повідомлення ... URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення 21.04.2025).

14 Методика визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності: затв. наказ. Мінекономіки України, Фонду держмайна України від 18.10.2022 р. № 3904/1223. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1522-22#Text> (дата звернення 21.04.2025).

зобов'язання держав-учасниць компенсувати шкоду, завдану цивільним об'єктам¹⁵;

- Європейська конвенція з прав людини (ст. 1 Протоколу № 1) гарантує право на мирне володіння майном¹⁶.

Порушення цих норм відкриває можливість для стягнення компенсації через міжнародні суди.

4. Звернення до суду

Визначення ринкової вартості є обов'язковим елементом обґрунтування розміру збитків у цивільних, господарських та адміністративних справах. Оцінка додається до позовної заяви або подається як доказ.

Отже, нормативно-правове регулювання оцінювання знищеного майна в Україні сформовано на базі чинного законодавства про оцінювання майна і доповнено спеціальними актами, прийнятими в умовах воєнного стану. Проте наявна потреба в подальшому вдосконаленні процедур, які забезпечили б ефективний захист прав постраждалих осіб.

Аналіз судових рішень в Україні свідчить про відсутність єдиного підходу до оцінювання знищеного майна, що ускладнює правозастосування.

Судова практика з визначення ринкової вартості втраченого майна та відшкодування збитків за нього внаслідок збройної агресії російської федерації почала формуватися в Україні з 2022 року. В основі таких справ — ретельне

документальне підтвердження фактів руйнування, належне оцінювання вартості втраченого майна та юридичне обґрунтування вини держави-агресорки. Наведемо кілька прикладів.

1. Товариство з обмеженою відповідальністю «Прогрес» подало позов до Російської Федерації в особі Міністерства оборони РФ про стягнення збитків у розмірі 16 490 691 долар США за знищене й викрадене майно внаслідок окупації території. Доказами стали документи, що засвідчують право власності на майно, акти обстеження, фотодокази руйнувань, фінансові документи, які підтвердили вартість утраченого майна. Господарський суд Запорізької області у справі № 908/1891/24 ухвалив 03.10.2024 р. таке рішення: задовольнити позов частково, визнавши наявність протиправних дій відповідача та причиново-наслідкового зв'язку між діями й завданими збитками¹⁷.

2. До господарського суду м. Київ звернувся позивач з вимогою присудити компенсацію за втрату майна, знищеного під час бойових дій у Херсонській області. Доказами стали документи, що засвідчують право власності, акти обстеження, фотодокази руйнувань, фінансові документи, що підтверджують вартість утраченого майна. Суд рішенням від 13.05.2024 р. № 119166228 у справі

15 Женевська конвенція про захист цивільного населення під час війни від 12.08.1949 р. : ратифік. із застереж. Указом ПВР УРСР від 03.07.1954 р. (зі змін. та допов.). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_154#Text (дата звернення: 21.04.2025).

16 Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 12.03.1952 р. (зі змін. та допов.) : ратифік. Законом України від 17.07.1997 р. № 475/97-ВР. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text (дата звернення: 21.04.2025).

17 Рішення господар. суду Запоріз. обл. від 03.10.2024 р. № 122497577. Справа № 908/1891/24. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/122497577> (дата звернення: 21.04.2025).

- № 910/2822/24 установив наявність реальних збитків і причиново-наслідкового зв'язку між діями відповідача та завданою шкодою і постановив відшкодувати збитки ¹⁸.
3. Позивач звернувся до районного суду із заявою про встановлення факту права власності на житловий будинок і надвірні будівлі, зруйновані внаслідок збройної агресії РФ, з метою отримання компенсації та надав документи, що підтверджують право власності, акти обстеження, фотодокази руйнувань. Малиновський районний суд м. Одеса рішенням від 18.06.2024 р. у справі № 521/7347/24 задовольнив заяву, установивши факт належності права власності на зруйноване майно ¹⁹.
4. Доманівський районний суд Миколаївської області розглянув позов про відшкодування збитків за знищене майно внаслідок військових дій на підставі документів, що засвідчують право власності, актів обстеження, фотодоказів руйнувань, фінансових документів, що підтверджують вартість утраченого майна, і 29.08.2024 р. у справі № 910/3112/24 встановив наявність повного складу цивільного правопорушення та постановив відшкодувати завдані збитки ²⁰.
5. Позивач звернувся у господарський суд Чернігівської області з вимогою компенсації за знищене майно внаслідок збройної агресії і надав документи, що засвідчують право власності, акти обстеження, фотодокази руйнувань, фінансові документи, що підтверджують вартість утраченого майна. Суд прийняв заяву позивача, 25.09.2024 р. розглянув справу № 927/813/23 з урахуванням поданої позивачем заяви, предмет спору — стягнення майнової шкоди в розмірі 6 609 775,00 грн ²¹.
- Судова практика України з визначення та стягнення ринкової вартості повністю знищеного майна формується динамічно. Основні тенденції: застосування ретроспективного оцінювання; акцент на документальному підтвердженні права власності та факту руйнування; залучення сертифікованих оцінювачів і експертів; позитивна практика прийняття цифрових доказів (фото- й відеореєстрація в застосунку «Дія»).
- Визначення вартості знищеного майна та присудження компенсацій через міжнародні або національні суди має важливе значення для формування механізмів справедливого відшкодування збитків цивільним особам у зонах збройних конфліктів.
- Україна може застосувати практику інших країн для вдосконалення влас-

18 Рішення господар. суду м. Києва від 13.05.2024 р. № 119166228. Справа № 910/2822/24. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/119166228> (дата звернення: 21.04.2025).

19 Рішення Малинов. райсуду м. Одеси від 18.06.2024 р. Справа № 521/7347/24. Провадж. № 2-о/521/323/24. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/120054806> (дата звернення: 21.04.2025).

20 Рішення Доманів. райсуду Миколаїв. обл. від 29.08.2024 р. Справа № 910/3112/24. URL: <https://opendatabot.ua/court/121724492-0a5909d91cd339ac102ce623822e1c16> (дата звернення: 21.04.2025).

21 Рішення господар. суду Чернігів. обл. від 25.09.2024 р. № 121858775. Справа № 927/813/23. URL: <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/121858775/> (дата звернення: 21.04.2025).

них правових підходів. Наведемо приклади.

1. Виплата Іраком компенсацій Кувейту (Компенсаційна комісія ООН, 1991—2022 рр.). Після вторгнення Іраку в Кувейт (1990—1991) резолюцією № 692 Ради Безпеки ООН створено Компенсаційну комісію ООН (англ. *The United Nations Compensation Commission*) для розгляду заяв про відшкодування збитків за знищене майно, природні ресурси та інфраструктуру²². Доказами стали: звіти незалежних експертів; акти обстеження руйнувань; вартісна оцінка майна міжнародними оцінювачами. За результатами 31-річної діяльності Комісії Ірак виплатив позивачам із Кувейту понад 52,4 млрд доларів США компенсації, зокрема за знищене нерухоме майно²³. Уперше на міжнародному рівні визначено масову відповідальність держави-агресорки за знищення цивільного майна через спеціальний механізм компенсацій.
 2. Справа *Sargsyan v. Azerbaijan* (ЄСПЛ, рішення від 16.06.2015 р. № 40167/06). Громадянин Вірменії скаржився на втрату права власності на майно внаслідок конфлікту в Нагірному Карабасі. Доказами стали: документи на право власності; свідчення про неможливість доступу до майна. ЄСПЛ визнав порушення ст. 1 Протоколу № 1 Європейської Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі — *Конвенція*) та постановив, що Азербайджан має забезпечити відновлення права власності або виплату компенсації²⁴. ЄСПЛ підкреслив, що навіть в умовах конфлікту держава зобов'язана поважати права власності.
 3. Справа *Loizidou v. Turkey (Article 50; ЄСПЛ, рішення від 28.07.1998 р. № 15318/89)*. Громадянка Кіпру вимагала компенсації за втрату доступу до своєї нерухомості на території Північного Кіпру після турецького вторгнення. Доказами стали: реєстрація права власності в державному реєстрі; підтвердження фізичної неможливості користуватися майном. ЄСПЛ визнав, що тривала окупація майна без компенсації є порушенням Конвенції, і ухвалив рішення: Туреччина зобов'язана виплатити компенсацію за втрату контролю над нерухомістю²⁵.
 4. Справа *Case Concerning the Factory at Chorzów (Germany v. Poland; Постійна палата міжнародного правосуддя, 1928)*. Німеччина вимагала компенсації за експропрійоване майно німецьких компаній на території Польщі. Доказами стали: документи права власності; визначення вартості активів
- 22 Resolution 692 (1991) / adopted by the Security Council at its 2987th meeting, on 20 May 1991. URL: <https://digitallibrary.un.org/record/113598?v=pdf> (дата звернення: 21.04.2025).
- 23 Компенсаційна комісія ООН — перспектива фінансування відновлення довкілля в Україні після війни із рф. / Екологія. Право. Людина : вебсайт. 2022. 14 с. URL: <https://epl.org.ua/wp-content/uploads/2022/05/Kompensatsijna-komisiya-OON.pdf> (дата звернення: 21.04.2025).
- 24 Case of Sargsyan v. Azerbaijan. European Court of Human Rights. Strasbourg. Judgment of 16.06.2015. № 40167/06. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-155662> (дата звернення: 21.04.2025).
- 25 Case of Loizidou v. Turkey. Ibid. Judgment of 30.07.1998. № 15318/89. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-58201> (дата звернення: 21.04.2025).

на момент експропріації. За рішенням суду Польщу зобов'язали виплатити повну компенсацію, що відображала реальну вартість утраченого майна²⁶. Ця справа стала основою міжнародного принципу, що «компенсація має поставити потерпілого в положення, в якому він би перебував, якби порушення не сталося».

5. Справа *Nicaragua v. United States* (Міжнародний суд ООН, 1986). Нікарагуа подала позов проти США за втручання у внутрішні справи та знищення інфраструктури. Доказами стали: свідчення про пошкодження об'єктів цивільної інфраструктури; визначення вартості завданих збитків. Міжнародний суд ООН визнав відповідальність США та зобов'язав компенсувати шкоду (США рішення не визнали)²⁷. Суд ухвалив, що застосування сили, яке спричиняє знищення цивільного майна, має тягнути за собою обов'язок відшкодування шкоди.

Отже, міжнародна судова практика свідчить: існує загальне правило про необхідність повного відшкодування за знищене майно; компенсація має базуватись на фактичній ринковій вартості втрат; документування права власності й актуального стану майна є критично важливим; в окремих ситуаціях створюють спеціальні механізми компенсації за допомогою міжнародних органів.

Методика визначення вартості нерухомого майна містить оцінювання витрат на відновлення пошкодженого

об'єкта, аналіз ринкової ситуації та визначення можливих утрат для власника, які виникають унаслідок неможливості користування майном. До того ж ураховують не тільки прямі витрати на відновлення, а й витрати на компенсацію можливих доходів, які були б отримані за нормального функціонування нерухомості.

Збройна агресія російської федерації спричинила масові руйнування об'єктів нерухомості в Україні. Оцінювання ринкової вартості повністю знищеного нерухомого майна потрібне для обліку завданих збитків; підготовки доказової бази в судових спорах; стягнення компенсації; оформлення страхових виплат.

Основою методики є міжнародні й національні стандарти оцінювання.

Основні підходи до оцінювання нерухомого майна:

- 1) *витратний підхід*. Застосовується для визначення вартості об'єкта шляхом розрахунку вартості його відтворення або заміщення мінус знос. Основні етапи: визначення вартості нового будівництва аналогічного об'єкта, урахування фізичного зносу, функційного та економічного старіння;
- 2) *порівняльний (ринковий) підхід*. Оцінювання базується на аналізуванні продажу подібних об'єктів до моменту знищення. Ураховують ринкову вартість аналогічної нерухомості, локальні коригування на місці розташування, площу, стан;
- 3) *дохідний підхід*. Для житла застосовують зрідка, частіше — для

26 The Factory At Chorzow (Claim for Indemnity) (The Merits). Germany v. Poland. Judgment of 13.09.1928. № 13. URL: https://www.worldcourts.com/pcij/eng/decisions/1928.09.13_chorzow1.htm (дата звернення: 21.04.2025).

27 Military and Paramilitary Activities in and against Nicaragua (Nicaragua v. United States of America). Overview of the Case / International Court of Justice : web. URL: <https://www.icj-cij.org/case/70> (дата звернення: 21.04.2025).

комерційної нерухомості. Базується на прогнозуванні доходу від об'єкта, який знищено.

Етапи визначення вартості:

- 1) *фіксування факту руйнування* (фото- та відеофіксування; акти обстеження пошкоджень ДСНС або місцевими радами);
- 2) *підтвердження права власності* (витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; кадастрові документи);
- 3) *збирання даних про об'єкт до руйнування* (технічна документація (плани, паспорти, проекти); оцінки, що існували раніше (якщо є));
- 4) *вибір методу оцінювання*. Найчастіше застосовують витратний підхід, оскільки прямі аналогічні продажі складно знайти під час війни;
- 5) *розрахунок вартості будівництва* за чинними нормами ДБН або за ринковими цінами будівельних матеріалів і робіт;
- 6) *розрахунок зносу* (визначення фізичного, функційного й економічного старіння об'єкта);
- 7) *ретроспективне оцінювання* (зазвичай станом на дату руйнування або до початку повномасштабної агресії, тобто до 24.02.2022 р.).

Оцінювання нерухомого майна під час війни має свої особливості та проблеми: відсутність прямих ринкових аналогів через бойові дії; складність доступу до зруйнованих об'єктів; неможливість підтвердження технічних характеристик майна тощо.

Основним методом визначення ринкової вартості повністю знищеного нерухомого майна є витратний підхід. Важливо застосовувати ретроспективну оцінку до моменту руйнування. Необхідне чітке фіксування права власності та факту руйнування. Оцінювання має базуватися на відкритих даних будів-

ельного ринку або затверджених державних нормативах.

Оцінювання рухомого майна (техніки або інших об'єктів) також базується на витратному, порівняльному та дохідному підходах. Ураховують не лише витрати на заміну або відновлення, а й ринкову вартість об'єкта до знищення, його фізичний стан, вік, залишковий термін служби та рівень попиту на подібне майно на ринку.

Рухоме майно (техніка, обладнання, меблі, побутова техніка, особисті речі тощо) унаслідок воєнних дій часто знищується повністю. Правильне визначення його ринкової вартості має велике значення для оформлення претензій на компенсацію; підтвердження збитків у судових процесах; страхового відшкодування.

Основні підходи до оцінювання рухомого майна:

- 1) *порівняльний (ринковий) підхід* — найпоширеніший для рухомого майна; базується на аналізуванні ринку аналогічних об'єктів на дату оцінювання або найближчу до неї;
- 2) *витратний підхід* застосовують, коли аналогічних об'єктів немає на ринку (наприклад, для спеціалізованого обладнання); розраховують вартість нового придбання мінус знос;
- 3) *дохідний підхід* рідко застосовують для рухомого майна; ним можна послуговуватися для виробничого обладнання, що генерує прибуток.

Етапи визначення вартості:

- 1) *фіксування факту втрати майна* (фото-, відеодокази; свідчення очевидців; офіційні акти ДСНС або поліції);
- 2) *документальне підтвердження наявності майна* (акти прийому-

- передачі; гарантійні талони; квитанції на купівлю);
- 3) *опис характеристик майна* (марка, модель, рік випуску; функційні особливості; комплектація);
 - 4) *визначення ринкової вартості* (пошук ринкових аналогів на онлайн-платформах (*Prom.ua, OLX*, міжнародних торгових платформах тощо); застосування коригувань з огляду на стан, термін користування);
 - 5) *ретроспективне оцінювання*. Дата оцінювання має відповідати даті руйнування або даті початку агресії.

Проблеми під час оцінювання в умовах війни: відсутність повної інформації про комплектацію; неможливість фізичного огляду; складність визначення первинної вартості без документів.

Основним підходом під час оцінювання знищеного рухомого майна є порівняльний. Витратний підхід застосовують для унікального або промислового обладнання.

Усі дані потрібно підтвердити документально або за допомогою незалежних джерел. Оцінювання має враховувати стан майна до моменту знищення.

Визначення вартості транспортного засобу, повністю знищеного внаслідок воєнних дій, передбачає застосування стандартних методик оцінювання вартості транспортних засобів, а саме: оцінювання вартості нової одиниці техніки з урахуванням зниження вартості через вік транспортного засобу та користування ним.

Повне знищення транспортних засобів унаслідок збройної агресії РФ стало масовим явищем в Україні. Правильне визначення їх ринкової вартості потрібне для отримання компенсацій, участі в судових процесах, оформлення страхових виплат, обліку збитків.

Оцінювання здійснюють за методами, які відповідають національним і міжнародним стандартам.

Основні підходи до оцінювання транспортних засобів:

- 1) *порівняльний підхід* застосовують найчастіше. Оцінювач аналізує ринкову ціну аналогічних транспортних засобів з урахуванням пробігу, року випуску, комплектації, технічного стану;
- 2) *витратний підхід* застосовують для рідкісних або спеціалізованих транспортних засобів (спецтехніка, військові автомобілі). Метод передбачає оцінювання вартості нового автомобіля мінус фізичний і моральний знос;
- 3) *дохідний підхід* застосовують зрідка (наприклад, для комерційного транспорту, який приносить прибуток, — вантажівок, таксі, автобусів).

Етапи визначення вартості:

- 1) *фіксування факту знищення* (фото й відео; акти обстеження від поліції, ДСНС);
- 2) *підтвердження права власності* (свідectво про реєстрацію транспортного засобу (техпаспорт));
- 3) *збирання даних про транспортний засіб* (марка, модель, рік випуску; тип двигуна, об'єм, пробіг; комплектація та ремонтна історія);
- 4) *аналізування ринку* (пошук аналогів на ринку на дату знищення (платформи *RST.ua, AUTO.RIA*, міжнародні каталоги тощо));
- 5) *коригування вартості* за станом авто, пробігом, технічним обслуговуванням;
- 6) *ретроспективне оцінювання* (визначення вартості станом на дату руйнування або початку бойових дій).

Проблеми в оцінюванні під час війни: відсутність доступу до автомобіля

через бойові дії; зміна ринку цін (дефіцит автотранспорту під час війни); утрата документів на авто.

Основним методом оцінювання транспортних засобів є порівняльний підхід. В окремих випадках застосовують витратний.

Необхідно забезпечити ретельне фіксування всіх характеристик транспортного засобу. Усі розрахунки мають базуватися на реальних ринкових даних на момент знищення.

Унаслідок збройної агресії російської федерації в Україні масово знищується родючий шар ґрунту через вибухи боеприпасів; мінування територій; пересування важкої техніки. Утрата родючого шару має не тільки екологічні, а й суттєві економічні наслідки. Визначення ринкової вартості втрат необхідне для стягнення збитків із винних осіб; відновлення земель; обґрунтування розмірів компенсацій.

Оцінювання вартості земельних ділянок, на яких знищено родючий шар землі, потребує врахування не лише вартості земельної ділянки, а й витрат на відновлення родючості ґрунту. Потрібно враховувати витрати на рекультивацію та можливі екологічні наслідки, які можуть вплинути на вартість земельної ділянки в майбутньому.

Основні підходи до оцінювання ринкової вартості родючого шару землі:

- 1) підхід за *прямими витратами на відновлення* — вартість визначають за витратами на відновлення пошкодженого шару або на штучне відновлення родючості;
- 2) *дохідний* підхід розраховують як утрату доходу, який власник землі міг би отримати завдяки користуванню землею за призначенням;
- 3) *порівняльний* підхід застосовують у виняткових випадках шляхом

порівняння вартості землі до і після руйнування.

Етапи визначення вартості:

- 1) *фіксування факту пошкодження* (фото-, відеофіксування; акти обстеження органами влади (Держгеокадастр, екологічна інспекція));
- 2) *визначення площі ураження* (дані дистанційного зондування землі; польові обстеження);
- 3) *аналізування типу пошкодження* (повне знищення родючого шару; забруднення токсичними речовинами);
- 4) *розрахунок витрат на відновлення* (очищення території; завезення родючого ґрунту; агротехнічні заходи (меліорація, додавання добрив)).

Особливості оцінювання: у разі повного знищення верхнього шару (>30 см) зазвичай необхідне повне завезення нового ґрунту; якщо ґрунт забруднений, додатково враховують витрати на хімічну рекультивацію; наявність замінованих ділянок потребує окремого оцінювання витрат на розмінування.

Найбільш доцільним є підхід за витратами на відновлення. Дохідний підхід застосовують як допоміжний для підрахунку втрати прибутку.

Оцінювання має базуватись на фактичних даних щодо типу ґрунтів і пошкоджень.

Основні проблеми під час оцінювання знищеного майна: відсутність чітких механізмів фіксування збитків, труднощі в застосуванні наявних стандартів оцінювання, а також перешкоди в доступі до майна, яке зазнало пошкоджень. Для розв'язання цих проблем треба розробити нові стандарти оцінювання, які враховуватимуть специфіку війни, а також упроваджувати сучасні технології для дистанційного оцінювання збитків.

Процес оцінювання зруйнованого майна супроводжується низкою проблем, які ускладнюють правильне визначення ринкової вартості:

- 1) *відсутність фізичного доступу до об'єкта* через окупацію, мінування територій або активні бойові дії. Методи вирішення: застосування даних супутникового знімання; фото- й відеоматеріали очевидців; свідчення власників, сусідів; звернення до попередньої технічної документації;
- 2) *утрата правовстановлювальних документів*. Методи вирішення: отримання дублікатів у реєстраційних органах (Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Єдиний державний реєстр транспортних засобів); застосування нотаріальних копій, архівних витягів;
- 3) *складність визначення стану майна до знищення* (неможливо точно оцінити фізичний знос або технічний стан до руйнування). Методи вирішення: застосування загальної статистики фізичного зносу за роками експлуатації; орієнтування на середній стан об'єктів такої самої категорії;
- 4) *нестабільність ринку* (значні коливання цін на нерухоме й рухоме майно під час війни). Методи вирішення: застосування даних про ринок на дату руйнування, а не на дату оцінювання; проведення ретроспективного оцінювання;
- 5) *невизначеність вартості унікального майна* (оцінювання рідкісних об'єктів: старовинних будівель, спецтехніки, витворів мистецтва). Методи вирішення: звернення до міжнародних ринкових аналогів; консультації з профільними експертами (музеї, аукціонні дома, технічні інститути);

- 6) *проблеми ідентифікації об'єкта* (через руйнування не видно меж земельної ділянки або планування будівлі). Методи вирішення: користування кадастровими мапами; дані Бюро технічної інвентаризації; архівні плани та технічні паспорти.

Загальні рекомендації для мінімізації проблем: максимальне фіксування стану майна до війни (фото, відео, оцінки); регулярне оновлення баз даних оцінювачів; розроблення спрощених процедур оцінювання для надзвичайних ситуацій; створення єдиного реєстру знищеного майна для обліку збитків.

Оцінювання знищеного майна — складний процес через об'єктивні обставини війни. Проблеми розв'язують шляхом залучення альтернативних джерел даних, ретроспективного оцінювання та гнучкого підходу до методик.

Потрібно вдосконалити законодавство та нормативи у цій сфері. Для вдосконалення законодавства необхідно запровадити спеціалізовані нормативно-правові акти для оцінювання майна в умовах воєнного часу. Це означає створення спрощених процедур для фіксування збитків, а також удосконалення механізмів компенсації для малих підприємств і громадян.

Масштабні руйнування внаслідок агресії РФ виявили значні прогалини у правовому регулюванні визначення вартості знищеного майна в Україні. Потреба вдосконалення законодавства стала надзвичайно актуальною для швидкого обліку збитків, справедливої компенсації громадянам і бізнесу, подання позовів у міжнародні суди.

Основні проблеми чинного законодавства:

- 1) *відсутність спеціальної процедури оцінювання знищеного майна в умовах воєнного стану;*

- 2) недостатня уніфікація підходів до оцінювання різних видів майна (житло, авто, земля);
- 3) відсутність чітких механізмів доведення права власності за умов втрати документів;
- 4) недостатня процесуальна підтримка оцінювання в судових процесах щодо компенсації збитків.

Пропозиції щодо вдосконалення законодавства

1. Прийняти спеціальний закон «Про облік та оцінювання пошкодженого і знищеного майна в умовах збройної агресії», де визначити процедуру оцінювання майна в екстремальних умовах і передбачити спрощені механізми підтвердження права власності (заяви, свідчення сусідів, архівні витяги).
 2. Унести зміни до Закону України «Про оцінку майна...», зокрема, додати окрему главу «Оцінювання майна, знищеного внаслідок форс-мажорних обставин».
 3. Створити єдиний реєстр пошкодженого / знищеного майна, узгодити його з даними Держгеокадастру, Мін'юсту України, Держреєстру речових прав. Надати відкритий доступ до цього реєстру суддям, нотаріусам, страховим компаніям.
 4. Розробити типову методiku оцінювання втрат для різних категорій об'єктів (будівлі, автомобілі, земля, обладнання), обов'язкову для всіх експертів і судів.
 5. Спростити процедури фіксування руйнувань, зокрема шляхом легалізації доказів із фото- й відеоматеріалів громадян, даних з БПЛА, супутникових фото як доказу в судах.
 6. Узгодити національні підходи із міжнародними стандартами.
 7. Долучити міжнародний досвід, зокрема:
 - Хорватії, де після війни за незалежність 1991—1995 рр. запроваджено Закон «Про реєстрацію та оцінку пошкодженого майна», який дає змогу оцінювати збитки навіть за актами громадських комісій без судового рішення;
 - Кувейту, де після вторгнення Іраку створили національну базу даних утрат, а компенсацію виплачували на основі ретроспективних оцінок;
 - Боснії і Герцеговини, де практикували визнання свідчень очевидців і фотографій у судах для доведення факту знищення майна.
- Удосконалення законодавства є критично важливим для захисту прав громадян і бізнесу. Тож існує нагальна потреба у якнайшвидшому прийнятті спеціалізованого нормативного акта з обов'язковим урахуванням міжнародного досвіду та стандартів.
- Методологічне забезпечення оцінювання знищеного майна має базуватись на міжнародних стандартах з урахуванням локальних особливостей. Окрім цього, воно має відповідати специфіці воєнного часу, зважати на технічні й економічні зміни на ринку. Важливо інтегрувати новітні технології, зокрема фото із супутників і дронів, для дистанційного оцінювання. Методологія також має передбачати можливість оперативного визначення вартості для швидкого надання компенсацій.
- У розглядуваному контексті надзвичайного значення набуває наявність чітких інструментів, які мають забезпечити точність і надійність оцінювання.

Основні компоненти методологічного забезпечення:

- 1) *стандарти оцінювання*. Оцінювання ринкової вартості мають проводити відповідно до міжнародних стандартів, щоб забезпечити однакові критерії для всіх об'єктів і незалежних оцінювачів.

Міжнародні стандарти оцінювання (IVS) — це міжнародно визнані принципи, які гарантують, що оцінювання проводять на основі прозорих і зрозумілих критеріїв. Українські національні стандарти, наприклад Державні стандарти України (ДСТУ), доповнюють міжнародні вимоги, пристосовуючи їх до локальних особливостей.

ISO 9001 забезпечує загальні принципи якості у сфері оцінювання майна;

- 2) *методики оцінювання*. Застосовують кілька основних підходів, які є частиною методології: дохідний, порівняльний і витратний;
- 3) *послугування технічними інструментами*. Супутникові знімки та застосування БПЛА для фіксування руйнувань і порушень на територіях, розташованих у зоні бойових дій, замінованих або окупованих. Програмне забезпечення для оцінювання збитків, яке автоматизує процес збирання та оброблення даних, що дає змогу значно зменшити людський чинник під час визначення вартості. Моделювання для відтворення пошкоджень в умовах, коли фізичний доступ до об'єкта обмежений.

Отже, методологічне забезпечення оцінювання знищеного майна має базуватись на чітких і єдиних принципах, що гарантують об'єктивність і точність оцінювання. Важливо інтегрувати су-

часні технології та міжнародні стандарти для створення ефективної системи. Спрощення процедур для постраждалих громадян і малого бізнесу допоможе швидше відновлювати економіку й надавати необхідну допомогу. Оцінювання знищеного майна мають проводити за єдиною методикою, у якій застосовано міжнародні стандарти оцінювання та адаптовано їх до специфічних умов війни.

Для швидкого та справедливого розв'язання спірних питань судову практику варто орієнтувати на спрощені процедури.

Висновки

Проведене дослідження підтвердило важливість і складність визначення ринкової вартості майна, повністю знищеного внаслідок збройної агресії російської федерації. Аналіз чинного законодавства виявив відсутність єдиної уніфікованої методики оцінювання, що ускладнює процес фіксування збитків і отримання справедливої компенсації. Судова практика України поступово формує підходи до вирішення спорів про відшкодування збитків, однак залишається неоднорідною, із різним рівнем обґрунтованості судових рішень.

Міжнародний досвід, зокрема практика ЄСПЛ, Міжнародного суду ООН і Компенсаційної комісії ООН, демонструє необхідність застосування принципів повного відшкодування збитків, об'єктивного оцінювання майна та врахування моральної шкоди.

Із-поміж основних проблем виокремлено нестачу нормативної чіткості, недосконалість методик визначення вартості, складність збирання доказів у зоні бойових дій. Для їх розв'язання запропоновано прийняти спеціальний закон про компенсацію збитків, створи-

ти національний реєстр пошкодженого майна, розробити стандартизовані методи оцінювання та активніше залучати міжнародний досвід.

Усі ці заходи сприятимуть не тільки індивідуальному захисту прав постраждалих громадян, а й створенню правової основи для стягнення репарацій з держави-агресорки на міжнародному рівні.

Determining the Market Value of Completely Destroyed Property through the Russian Federation's Armed Aggression

Olena Usenko

The aim of this study is to examine the methodology and practical aspects of assessing the market value of assets that have been completely destroyed, and to identify the legal and methodological principles that govern this process. To achieve these objectives, we analyzed the relevant statutory instruments, employed system-structural and comparative methods, and applied expert-appraisal techniques. We address the pressing issue of valuing property—both real and movable, including damaged land parcels—that has been entirely erased by the Russian Federation's armed aggression against Ukraine. We demonstrate the necessity of developing and implementing effective damage-assessment mechanisms, since conventional valuation approaches are inapplicable under wartime conditions. Our review encompasses current Ukrainian legislation and international practice in this field, and we analyze existing frameworks for determining the market value of destroyed property. Special attention is paid to the legal and regulatory environment in Ukraine, which fails to meet the requirements arising from large-scale destruction during armed conflicts. We argue that merely compensating direct losses is insufficient; it is equally essential to ensure the full restoration of enterprise operations and infrastructure, and to account

for potential economic losses arising from destroyed assets. In addition to evaluating current methodologies and legal provisions, we offer concrete recommendations for improving legislation and practical valuation procedures in an armed-conflict context.

Keywords: market value; destroyed property; asset valuation; legislative framework; valuation methodology; armed aggression; damage compensation; case law.

Фінансування

Це дослідження не отримало жодного спеціального гранту від фінансових установ у державному, комерційному або некомерційному секторах.

Відмова від відповідальності

Засновники не грали жодної ролі у розробленні дослідження, добиранні й аналізуванні даних, рішенні про публікацію або підготовку рукопису.

Учасники

Авторка зробила свій внесок винятково в інтелектуальну дискусію, що є основою цього документа, дослідження судової практики, написання та редагування, і бере на себе відповідальність за її зміст і тлумачення.

Декларація щодо конфлікту інтересів

Авторка заявляє, що у неї відсутній конфлікт інтересів.

References

- Andriieva, V., Hofman, M. (2024). Otsinka zbytkiv vid poskodzhennia maina vna-slidok viiskovoi ahresii rosiiskoi federatsii v Ukraini [Appraisal of Damages From Destruction of Propertyconsequences of Military Aggression of the Russia Federation in Ukraine]. *Vcheni zapysky Universytetu «KROK»*. № 1 (73). DOI: 10.31732/2663-2209-2024-73-20-27 [in Ukrainian].
- Havrylenko, O. O. (2024). Pravova osnova vid-shkoduvannia shkody, zavdanoi fizychnym osobam ta yurydychnym osobam pryvat-noho prava vna-slidok povnomasshtabnoi viiny rosiiskoi federatsii proty Ukrainy [The

legal basis for compensation for damage caused to natural persons and legal entities of private law as a result of the full-scale war of the Russian Federation against Ukraine]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Serii: Pravo*. T. 2. № 86. DOI: [10.24144/2307-3322.2024.86.2.8](https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.2.8) [in Ukrainian].

Havrys, M., Havrys, O. (2024). Problemy otsinky zbytkiv vid rosiiskoi ahresii v Ukraini [The Issues in Damage Cost Estimation due to the Russian Armed Aggression in Ukraine]. *Marketynhovi stratehii, pidpriemnytstvo i torhivlia: suchasnyi stan, napriamky rozvytku : tezy dop. V Mizhnar. nauk.-prakt. internet-konf.* (Kyiv, 18.04.2024). Kyiv. URL:

https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/25/18_04_2024.pdf [in Ukrainian].

Kompensatsiina komisiia OON — perspektyva finansuvannia vidnovlennia dovkillia v Ukraini pislia viiny iz rf [UN Compensation Commission – Financial Outlooks for Future Post-War Environmental Restoration of Ukraine] (2022) / Ekolohiia. Pravo. Liudyna : veb-sait. URL: <https://epl.org.ua/wp-content/uploads/2022/05/Kompensatsijna-komisiya-OON.pdf> [in Ukrainian].

Senatorova, O. V. (2018). *Prava liudyny i zbroini konflikty* [Human Rights and Armed Conflicts] : navch. posib. Kyiv. URL: https://nlu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/05/msc_6_copy.pdf [in Ukrainian].

Усенко, О. (2025). До питання визначення ринкової вартості повністю знищеного майна внаслідок збройної агресії російської федерації. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. Вип. 2 (39). С. 74—90. DOI: [10.32353/khrife.2.2025.06](https://doi.org/10.32353/khrife.2.2025.06).