

УДК 33.121

DOI: 10.31732/2663-2209-2024-73-20-27

ОЦІНКА ЗБИТКІВ ВІД ПОШКОДЖЕННЯ МАЙНА ВНАСЛІДОК ВІЙСЬКОВОЇ АГРЕСІЇ РОСІЙСЬКОЇ ФЕДЕРАЦІЇ В УКРАЇНІ

Віта Андрєєва¹, Мирослава Гофман²

¹Кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри теоретичної та прикладної економіки, ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна, e-mail: AndriievaVA@krok.edu.ua, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6357-3063>

²Кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри теоретичної та прикладної економіки, ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна, e-mail: miroslavag@krok.edu.ua, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3977-7584>

APPRAISAL OF DAMAGES FROM DESTRUCTION OF PROPERTY CONSEQUENCES OF MILITARY AGGRESSION OF THE RUSSIA FEDERATION IN UKRAINE

Vita Andriieva¹, Myroslava Hofmann²

¹Ph.D. in Economics, Associate Professor, Associate Professor of Theoretical and Applied Economics Department, «KROK» University, Kyiv, Ukraine, e-mail: AndriievaVA@krok.edu.ua, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6357-3063>

²Ph.D. in Economics, Associate Professor, Associate Professor of Theoretical and Applied Economics Department, «KROK» University, Kyiv, Ukraine, e-mail: miroslavag@krok.edu.ua, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3977-7584>

Анотація. Одним із найважливіших економічних аспектів в умовах військового стану в Україні є проблема оцінки збитків внаслідок знищення та пошкодження майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешикод у провадженні господарської діяльності. Суспільний досвід та практика країни Євросоюзу обґрунтовують доцільність формування методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам під час війни в Україні. Задля удосконалення механізму визначення шкоди та збитків, які завдані Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, Міжнародний Комітет Стандартів Оцінки тісно співпрацює із європейською асоціацією оцінювачів. У зв'язку з цим, запропоновано впровадження універсального методу визначення заподіяної шкоди нерухомому та рухомому майну України внаслідок військової агресії Російської Федерації з урахуванням досвіду Європейських країн. Необхідність впровадження даної методики обумовлена зверненням саморегульованих організацій оцінювачів, а також суб'єктів оціночної діяльності до Фонду державного майна України. У зв'язку з цим, в статті проаналізовано існуючі методики визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації відповідно процедури визначення шкоди та збитків, починаючи з 19 лютого 2014 року. Проаналізовано кілька підходів до оцінки збитків від війни та запропоновано використовувати витратний підхід з урахуванням залишкової вартості заміщення. Запропоновані етапи оцінки пошкодженого та зруйнованого майна при застосуванні витратного підходу. Авторами здійснено аналіз впливу інфляційних процесів на вартість оцінюваного нерухомого та рухомого майна, а також конкретизовано та проведено угруповання напрямків визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації.

Ключові слова: оцінка майна, нерухоме майно, рухоме майно, оцінка шкоди, визначення збитків, ринок нерухомості, військовий стан в Україні.

Формул: 2; рис.: 2, табл.: 0, бібл.: 8

Abstract. One of the most important economic aspects in the conditions of martial law in Ukraine is the problem of assessing losses due to the destruction and damage of property in connection with the armed aggression of the Russian Federation, as well as lost profits due to impossibility or obstacles in the conduct of economic activity. The social experience and practice of the EU countries substantiate the expediency of forming a methodology for determining damage and the amount of damage caused to enterprises during war in Ukraine. In order to improve the mechanism for determining the damage and losses caused to Ukraine as a result of the armed aggression of the Russian Federation, the International Valuation Standards Committee is working closely with the European Association of Appraisers. In this regard, it is proposed to introduce a universal method of determining the damage caused to immovable and movable property in Ukraine as a result of military aggression of the Russian Federation, taking into account the experience of European countries. The need to implement this methodology is due to the appeal of self-regulated organisations of appraisers, as well as subjects of appraisal activity, to the State Property Fund of Ukraine. In this regard, the article analyzes existing methods of determining damage and losses caused to Ukraine as a result of an armed aggression of the Russian Federation in accordance with the procedure for determining damage and losses, starting from February 19,

2014. The article analyses several approaches to the assessment of war damage and proposes to use the cost approach with consideration of the residual replacement cost. The stages of valuation of damaged and destroyed property when applying the cost approach are proposed. The authors analysis of the impact of inflationary processes on the value of assessed immovable and movable property was carried out, and also specified and carried out a grouping of directions for determining damage and losses caused to Ukraine as a result of an armed aggression of the Russian Federation.

Keywords: property valuation, real estate, movable property, damage assessment, damage determination, real estate market, military status in Ukraine.

Formulas: 2; **fig.:** 2, **tab.:** 0, **bibl.:** 8

Постановка проблеми. Наукова розробка окремих проблем щодо зобов'язань, які виникають внаслідок пошкодження майна в Україні під час військової агресії РФ, в літературі проводиться досить активно, адже загальна концепція зазначених зобов'язань, так само як і значна кількість окремих аспектів правового та економічного регулювання у цій галузі, все ще досліджується.

Слід згадати й про практичну значущість розв'язання проблеми відшкодування втрати від пошкодження майна, зумовлену тим, що від правильного розуміння концепції відшкодування, адекватного тлумачення норм законодавства у відповідній галузі залежить реальність і повнота оцінки нанесеної шкоди нерухомому та рухомому майну внаслідок військової агресії Російської Федерації в Україні.

Таким чином, існує нагальна потреба заповнити прогалини у наукових розвідках щодо поняття та сутності зобов'язань відшкодування збитків на сучасному етапі, дослідити підстави їх класифікації та встановити специфіку статичної і динамічної відповідних норм щодо оцінки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням визначення шкоди внаслідок знищення або пошкодження майна в Україні під час військової агресії РФ постійно приділяється увага у вітчизняній економічній літературі та нормативних актах [1, 2].

Проведення оцінки втрати майна у комплексі з іншими видами експертних досліджень підвищує їх значущість, що зумовлено необхідністю встановлення, крім суми матеріальних збитків, причинно-наслідкового зв'язку між пошкодженнями досліджуваних об'єктів та військовими діями країни-агресора Vozniuk A. A., Hryha M. A. [3].

Світовий досвід оцінки майна, що пропонується до використання в системі обліку та звітності, узагальнено в різних варіантах міжнародних стандартів оцінки й фінансової звітності. У прийнятих національних Положеннях щодо оцінки переважно враховано міжнародний досвід, але він не завжди прийнятний для вітчизняної практики та може вступати в протиріччя з практичної точки зору Malolietkova O. O. [4].

Відповідно до положень Господарського Кодексу України під збитками розуміють: витрати, здійснені стороною; втрату чи пошкодження майна; неотримані доходи, які уповноважена сторона одержала б у разі належного виконання зобов'язання або дотримання правил провадження господарської діяльності іншою стороною [5].

Для України в умовах військової агресії Російської Федерації важливе значення має визначення шкоди та збитків, завданих Україні. Оцінка заподіяної шкоди підприємствам виступає основою для прийняття управлінських рішень щодо їх подальшого функціонування. Під час здійснення аналізу заподіяної шкоди майна необхідно дотримуватися нормативно-правових документів, які регламентують процеси, правила та методи оцінки, окремі аспекти яких є на сьогодні суперечливими.

На європейському рівні функціонують Європейські стандарти оцінки (ЕСО), які узгоджують оцінку із законодавством Європейського Союзу. Європейська асоціація оцінювачів TEGOVA продовжує щільно співпрацювати з Міжнародним Комітетом Стандартів Оцінки (IVSC) з метою удосконалення механізму визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації.

Формулювання цілей статті.

Метою статті є дослідження методичного інструментарію щодо оцінки заподіяної шкоди нерухомості України в результаті військової агресії Російської Федерації, аналіз впливу інфляційних процесів на вартість оцінюваного нерухомого та рухомого майна, що оцінюється, а також удосконалення інституційно врегульованої моделі впливу факторів на оцінку заподіяної шкоди від військової агресії Росії.

Виклад основного матеріалу дослідження. За даними Національного банку України, станом на вересень 2022 року спостерігалось падіння номінального ВВП на 32,3% та реального ВВП на 36,2%. Основною причиною такого різкого скорочення є поєднання внутрішніх і зовнішніх шоків через військові дії в Україні.

CAGR (Compound Annual Growth Rate) номінального ВВП очікується у 2023-2026 роках на рівні 6,6%, а зменшення диспропорції темпів зростання номінального та реального ВВП - з 4,3% у 2021 році до 1,9% у прогностичному періоді Brus V. V., Vashchenko D. O., Kryshtal T. M. [6].

Тенденції у фіскальній та монетарній політиці супроводжується зростанням національної валюти, підвищенням процентних ставок з 2022 року та їх подальшим зниженням з 2023 року за кредитами та з 2024 року за депозитами, що вплине на стабілізацію споживчих цін і цін виробників у довгостроковій перспективі. У 2022 році середньорічний обмінний курс становив на рівні 32,34 грн/\$ і 36,57 грн/\$ на кінець року. Зростання загального рівня інфляції супроводжується зростанням споживчих цін та цін виробників [7] (рис. 1).

За таких умов визначення розміру шкоди та збитків, завданих фізичним та юридичним особам внаслідок збройної агресії Російської Федерації, набуває вкрай важливого значення в межах реалізації державних механізмів, спрямованих на відшкодування понесених втрат, зокрема, за рахунок країни - агресора. Водночас, одним із кроків до втілення вищезгаданих механізмів є оцінка розміру збитків внаслідок знищення та пошкодження майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації.

Результатом збройної агресії РФ проти України, крім численних людських жертв, стало руйнування понад сотні тисяч житлових будинків та нанесення великої кількості будівель, споруд, об'єктів інфраструктури населених пунктів, у тому числі і таких, які мають критичне значення для забезпечення життєдіяльності їх мешканців, значних за обсягом пошкоджень, що у більшості випадків унеможливають їх подальшу експлуатацію.

Процес визначення вартості пошкодженого майна та майнових прав в результаті військової агресії Російської Федерації щодо України на дату оцінки визначається за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включаючи їх невід'ємні частини), об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

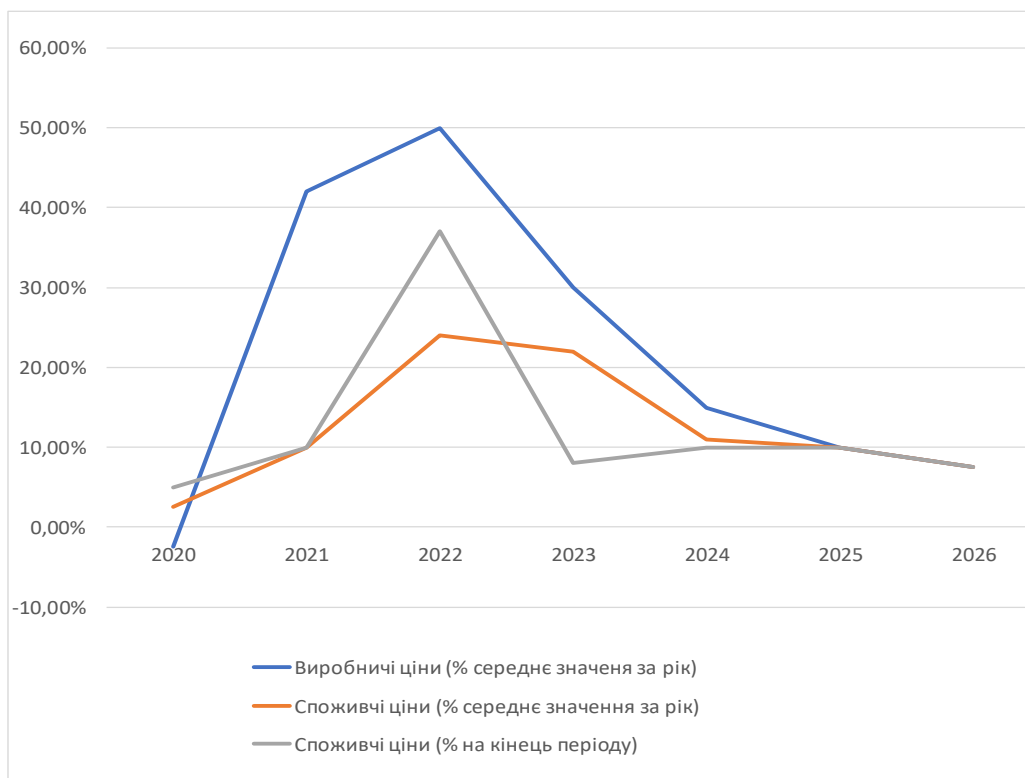


Рис. 1. Аналіз загального рівня інфляції, споживчих цін та цін виробників у 2020-2026 роках

Джерело: власна розробка авторів

Майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (право володіння, розпорядження, користування), спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, а також інші специфічні права (право на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та право вимоги [2].

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів

України або Фондом державного майна України [3].

Процедура визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, починаючи з 19 лютого 2014 року, здійснюється окремо за певними напрямками, які нами угруповано (рис. 2). В нашому дослідженні ми зосередимось на оцінці втрат нерухомого та рухомого майна з урахуванням Міжнародних стандартів оцінки [8].

Внаслідок ракетних обстрілів руйнуванню та знищенню піддаються не лише будівлі та споруди, а й розміщене в них рухоме майно.

Визначення вартості такого пошкодження майна встановлюється під час проведення оцінки визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам.

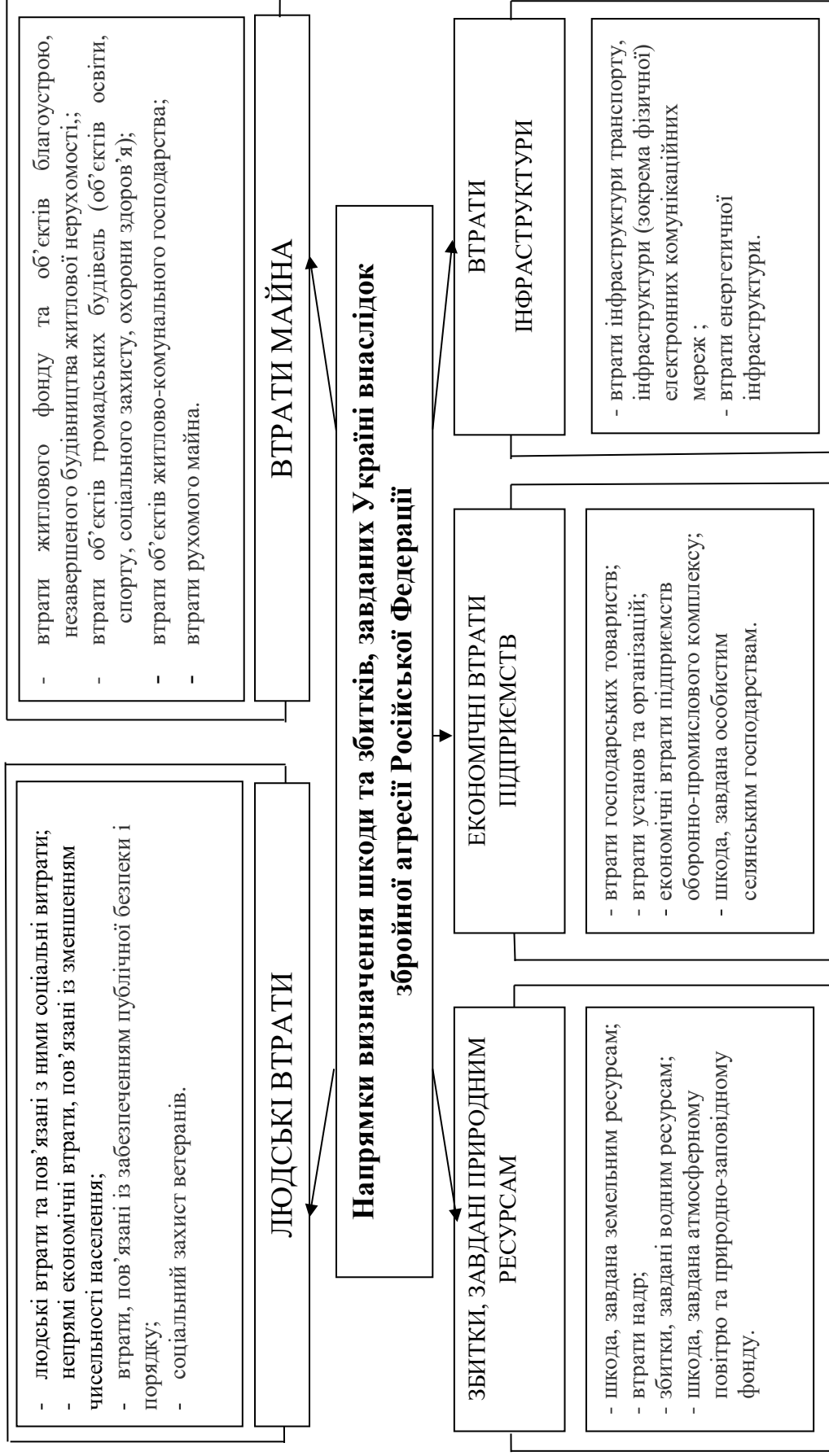


Рис. 2. Угрупування напрямків визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії російської федерації
Джерело: власна розробка авторів

Існує кілька підходів до оцінки збитків від війни, зокрема, їх можна оцінювати як втрати від руйнувань (damages), так і збитки економіки від загального впливу бойових дій (loses). Оцінка втрати від руйнувань передбачає розрахунок втрат фізичної інфраструктури (руйнування житлових будинків; комунальної, дорожньої, залізничної інфраструктури; освітніх та медичних установ), а також оцінку фінансової вартості цих втрат.

Світовий банк радить використати відновлювальний підхід. Тобто, якщо зруйновано житловий будинок, то потрібно оцінювати не його вартість на момент руйнування, а те, скільки коштуватиме будівництво такого нового будинку на місці зруйнованого. Оцінка збитків економіки від загального впливу бойових дій передбачає розрахунок «побічних» втрат.

Повномасштабна військова агресія проти України призвела до закриття підприємств, втрати сотнями тисяч людей будинків та роботи, зупинення інвестицій, скорочення споживчого попиту. Все це спричинило падіння ВВП. До того ж сюди слід додати нові витрати бюджету на оборону та соціальний захист постраждалих. У результаті наслідки для економіки за масштабом не поступаються безпосередньому знищенню фізичної інфраструктури.

На нашу думку, тільки розрахунок сукупності збитків (damages + losses) дозволить отримати цілісну картину валових втрат країни від військових дій. Оцінка збитків має відбуватися в два етапи. По-перше, проведення фіксації та аналізу повідомлень державних, місцевих органів влади, голів військових адміністрацій, міських голів, ДСНС України, ЗМІ та громадян про пошкодження і руйнування. Важливо визначити фактичну кількість та ступінь пошкодження об'єктів. По-друге, визначення орієнтовної вартості ушкоджених об'єктів.

Збитки – це результат негативної зміни унаслідок зміни якихось подій, явищ, дій стану об'єктів, що виражається в порушенні їх цілісності або погіршенні інших властивостей, фактичні або можливі соціальні і економічні втрати (відхилення здоров'я людини від середньостатистичного значення, тобто його хвороба або навіть смерть тощо) і/або погіршення природного середовища або в навколишньому середовищі людини Brus V. V., Vashchenko D. O., Kryshal T. M. [6].

Визначення розміру реальних збитків здійснюється 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.

Особливості визначення розміру реальних збитків внаслідок втрати, пошкодження та знищення нерухомого майна, наведені в Методиці [1], не завжди дозволяють отримати коректний результат. Вважаємо за доцільне використовувати витратний підхід з урахуванням залишкової вартості заміщення.

Обчислення залишкової вартості заміщення (відтворення) нерухомого майна до заподіяння шкоди здійснюється за такою формулою:

$$V_0^{DRC} = V_L \times (1 + i) + V_C \times (1 + i)^{0.5} \times (1 - d), \quad (1)$$

де V_0^{DRC} - залишкова вартість заміщення (відтворення) нерухомого майна до заподіяння шкоди; V_L - ринкова вартість ділянки землі; V_C - вартість заміщення (відтворення) кожної з розташованої на земельній ділянці будівлі (споруди), пов'язаного з нею обладнання, або іншого виду поліпшення; i - ставка компаундування, значення якої детерміноване тривалістю періоду розвитку нерухомості і відповідає інтересу інвестора i_F та інтересу девелопера i_D ; d - ступінь знецінення будівлі (споруди) чи іншого поліпшення.

Вартість пошкодженого та зруйнованого об'єкта (В_О) прирівнюється до суми вартості земельної ділянки (В_З) і відновної вартості (вартості заміщення відтворення) об'єкта нерухомості (В_В) за врахуванням пошкоджень (В_П), тобто:

$$V_O = V_Z + V_V - V_P, \quad (2)$$

де V_O – вартість пошкодженого чи зруйнованого об'єкта; V_Z – вартість земельної ділянки; V_V – відновна вартість (вартість заміщення відтворення); V_P – вартість пошкоджень.

При застосуванні витратного підходу оцінка пошкодженого та зруйнованого майна має такі етапи:

- здійснення оцінювання ринкової вартості земельної ділянки;
- обчислення вартості відтворення або вартості заміщення зруйнованого або пошкодженого об'єкту;
- визначення існуючих видів пошкоджень, їх підрахунок;
- проведення розрахунку остаточної вартості відтворення пошкодженого чи зруйнованого об'єкта, як суми вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою і залишкової вартості відтворення (заміщення) поліпшень земельної ділянки.

Вказані аспекти потребують подальших наукових досліджень.

Висновки. Повний розрахунок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії РФ надасть можливість прийняття раціонального рішення уповноваженими органами щодо їх відшкодування або компенсації державою-агресором.

Сучасні концептуальні підходи до визначення сутності та властивостей зобов'язань відшкодування шкоди полягає в розумінні їх як економічного інституту та

як відповідних договірних правовідносин, які виникають внаслідок завдання шкоди, де особа, якій завдана шкода має право вимагати від заподіювача шкоди відшкодування завданої втрати у повному обсязі.

Встановлення та врахування системи зобов'язань законодавства України щодо оцінки збитків від знищення та пошкодження майна внаслідок військової агресії РФ в Україні має важливе теоретичне і практичне значення, оскільки дає можливість встановлення виправданості застосування відповідних загальних (універсальних) положень щодо оцінки втрати заподіяної РФ Україні.

Основними проблемами в Україні залишаються розробка механізму виплати відшкодування збитків та його джерел фінансування. Втрати України внаслідок російської військової агресії планують компенсувати за рахунок репарацій та конфіскованих активів російської федерації, а не за рахунок міжнародної допомоги чи державного бюджету. Налагодження цього процесу також потребує значних зусиль з боку держави та міжнародних партнерів.

Література:

1. Верховна рада України (2022). Про затвердження Методики 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. Отримано 16 січня 2024 з <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1522-22#Text>
2. Верховна рада України (2001). Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Отримано 16 січня 2024 з <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
3. Вознюк А.А., Грига М.А. (2022). Експертне забезпечення визначення розміру шкоди і руйнування будівель споруд та інших об'єктів інфраструктури внаслідок збройної агресії РФ. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. № 73 С. 123-130. DOI: [10.24144/2307-3322.2022.73.51](https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.73.51).
4. Малолеткова О.О. (2022, серпень 09) Росія заплатить за скоєне. Урядовий кур'єр. Отримано 16 січня 2024 з <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/rosiya-zaplatit-za-skoyene/>
5. Верховна рада України (2003). Господарський Кодекс України: Закон України. Отримано 16 січня 2024 з <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#top>.
6. Брус В. В., Ващенко Д. О., Кришталь Т. М. (2022, квітень 21). Поняття та структура збитків від наслідків війни. Матеріали Всеукраїнської наукової конференції. С. 294. м. Черкаси.
7. Національний банк України (2023). Інфляційний звіт. Отримано 16 січня 2024 з <https://bank.gov.ua/ua/news/all/natsionalniy-bank-prognozuye-znijennya-inflyatsiyi-v-tsomu-rotsi-ta-povnotsinne-vidnovlennya-ekonomiki-z-2024-roku--inflyatsiyiy-zvit>
8. Верховна рада України (2003). Про затвердження Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: Постанова Кабінету Міністрів України. Отримано 16 січня 2024 з <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>