



УДК [[349.412:347.19]:347.513](477)“364”
DOI <https://doi.org/10.32782/yuv.v6.2023.43>

Ю. Чоломбитько,

аспірантка кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ОСОБЛИВОСТІ ВІДШКОДУВАННЯ ЗБИТКІВ ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ, ЗАВДАНИХ ЗБРОЙНОЮ АГРЕСІЄЮ РОСІЙСЬКОЇ ФЕДЕРАЦІЇ, У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Захист права власності на земельні ділянки, які перебувають у власності, наприклад, юридичних осіб приватного права виступає невід'ємною складовою частиною системи охорони права власності та передбачає застосування різноманітних засобів та способів для забезпечення ефективного захисту земельних прав юридичних осіб. Це одна із основних гарантій держави та необхідна передумова для забезпечення реалізації прав суб'єктів власності на землю.

Система захисту прав власників земельних ділянок зумовлює необхідність розгортання комплексу заходів та інструментів, спрямованих на запобігання можливим порушенням та неправомірним втручанням у відносини власності на землю. Захист права власності на земельні ділянки – це не лише юридичний механізм, але й ключовий елемент підтримки економічного розвитку та забезпечення стабільності правових відносин.

В Земельному кодексі України знайшли закріплення положення інституту захисту прав на землю. Зокрема, правові приписи зосереджені в Розділі V «Гарантії прав на землю» та включені до глави 23 «Захист прав на землю» чинного Земельного кодексу України, які стосуються способів захисту прав та гарантії прав на землю.

Проведемо систематичний аналіз названих положень. Так, згідно із частиною 1 статті 152 Земельного кодексу України держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту права власності на землю.[3] Зазначена норма законодавства підкреслює принцип рівності перед законом у сфері власності на землю. Гарантування рівних умов захисту даних прав стає важливим елементом правової системи, сприяючи стабільності та визначеності у правових відносинах між суб'єктами. Ця норма покликана створити надійний правовий механізм, який забезпечить справедливий та однаковий захист права власності на земельні ресурси для всіх суб'єктів, незалежно від їхнього статусу чи юридичного положення.

Частинною 2 статті 152 Земельного кодексу України визначено, зокрема, можливість захисту права власності від будь-яких посягань [3]. Вказана норма передбачає широкі повноваження, в тому числі, для власників земельних ділянок у сфері захисту їхніх прав на землю. Власник може ініціювати вимогу щодо усунення будь-яких порушень, які стосуються його прав на землю. Важливо врахувати, що ці порушення не обов'язково пов'язані із позбавленням права володіння земельною ділянкою. Отже,

це свідчить про високий ступінь захищеності власників, які можуть вимагати не лише усунення фактичних або юридичних порушень, пов'язаних із самим правом володіння, але й відшкодування завданих збитків. Вказане положення дозволяє власникам захищати свої права на земельні ділянки як у судовому, так і в позасудовому порядку. Носії земельних прав можуть вимагати притягнення до відповідальності винних осіб за будь-які порушення, навіть у випадку, якщо це не призводить до втрати фактичного контролю над земельною ділянкою. Така норма сприяє створенню ефективного механізму захисту прав на землю та визначає важливий аспект власності. Вона розширює сферу правового захисту власників та користувачів, забезпечуючи їм широкі можливості реагувати на будь-які дії, що порушують їхні права, та отримувати компенсацію у визначених випадках за спричинені такими порушеннями збитки.

Частина 3 статті 152 Земельного кодексу України визначає невичерпний перелік способів захисту прав на земельні ділянки. Так, законом передбачається: 1) визнання самого права на земельну ділянку, що є важливою передумовою для забезпечення його невід'ємності та недоторканності; 2) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, та запобігання подальшим діям, які можуть порушувати права або створювати небезпеку для подібного порушення; 3) визнання угоди недійсною у випадках, коли вона суперечить встановленим законом нормам чи суттєво обмежує права власника; 4) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування визначається важливим елементом захисту, спрямованим на усунення неправомірного втручання у власність; 5) відшкодування заподіяних збитків, що надає потерпілому можливість отримати компенсацію за завдані матеріальну

або моральну шкоду внаслідок порушення прав на земельну ділянку та інші [3].

Важливою гарантією захисту права власності юридичних осіб на земельні ділянки несільськогосподарського призначення виступає відшкодування завданих порушенням такого права збитків. Згідно із чинним законодавством, у разі порушення прав на земельні ділянки, юридичні особи мають право на відшкодування збитків, що заподіяні таким порушенням. Відшкодування може включати в себе як прямі збитки, так і непрямі (упущену вигоду), що виникає внаслідок порушення права власності на земельні ділянки. Порядок визначення та розрахунку збитків, що підлягають відшкодуванню, зокрема, передбачений нормами цивільного законодавства, зокрема статтями 611, 1166 Цивільного кодексу України та земельного – статтею 157 Земельного кодексу України, Постановою Кабінету Міністрів України «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19 квітня 1993 р. N 284.

Актуальним та практично значимим видається питання відшкодування збитків, які завдані внаслідок повномасштабної збройної агресії російської федерації проти незалежної України. У цьому контексті виникає необхідність в ретельній оцінці майнових втрат та розробці ефективних механізмів їх стягнення. Отже, для вирішення цього завдання було розроблено спеціальні нормативно-правові акти, що враховують специфіку розрахунку збитків, завданих збройною агресією російської федерації земельним ресурсам України. Зокрема, це Методика визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану, затверджена Наказом Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04 квітня 2022 року № 167 [4], яка застосову-



ється для оцінки збитків через забруднення ґрунтів, засмічення земель, допущених унаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану [4]; Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації» від 18.05.2022 № 295 [5], який визначає процедуру визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації, що включає втрати земельного фонду, а також пов'язану з ними упущену вигоду [5].

Військова агресія не лише призвела до великих людських трагедій та територіальних порушень, але й завдала шкоди майну, в тому числі, господарюючих суб'єктів. Юридичні особи, які втратили, наприклад, свою власність у результаті цієї агресії, мають право на відшкодування завданих збитків. Вони включають до свого складу: а) вартість втраченого, пошкодженого або знищеного майна в результаті бойових дій, терористичних актів, диверсій, ракетно-бомбових ударів та інших військових втручань; б) витрати, необхідні для відновлення порушених прав (реальні збитки), або потенційний дохід, якого постраждалий міг би досягти за відсутності збройної агресії (упущена вигода). Наведений підхід до визначення збитків закріплений у пункті 2 Загальних засад оцінки збитків, завданих майну та майновим правам внаслідок збройної агресії російської федерації – Додатку до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації» від 20 березня 2022 р. № 326. Складові збитків фактично повторюють положення статті 22 Цивільного кодексу України.

Крім того, спільним наказом Міністерства економіки України та Фонду державного майна України від 18 жовтня 2022 р. № 3904/1223, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 02.12.2022 за № 1522/38858 було затверджено Методику 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 (далі – Методика) [6].

У цій статті пропонується розглянути ключові аспекти використання Методики щодо оцінки майнових втрат юридичних осіб приватного права, яким було завдано збитків внаслідок порушення їх прав на приватну власність, зокрема, на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, та процедур їх стягнення. Передовсім поглибимо наше розуміння того, як дані механізми мають допомогти відновити порушені права та забезпечити справедливе відшкодування, сприяючи економічному відновленню та подальшому розвитку постраждалих суб'єктів господарювання.

Методика може застосовуватися як під час оцінки реальних збитків, завданих земельним ділянкам юридичних осіб, так і для визначення розміру упущеної вигоди внаслідок неможливості чи перешкод у їх використанні. Механізми оцінки визначені з урахуванням національних та міжнародних стандартів, а також керівних принципів Світового банку з оцінки збитків. Методика є обов'язковою для застосування під час оцінки шкоди, завданої майну внаслідок збройної агресії, а її положення мають переважати над іншими нормативно-правовими актами, методиками чи рекомендаціями. Хоча існують випадки необхідності та доцільності



застосування положень інших нормативно-правових актів з питань оцінки майна, зокрема, положень Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», що обґрунтовується у відповідному звіті про оцінку збитків (висновку експерта).

Особливість Методики полягає у використанні умовні грошової одиниці – долара США [6]. Отриманий після оцінки результат в еквіваленті умовної грошової одиниці переводиться суб'єктом оціночної діяльності у гривневий еквівалент за курсом Національного банку України на дату такої оцінки. Даний підхід обумовлений необхідністю забезпечення єдності та зручності визначення збитків, спрощення порівняння результатів оцінки в різні періоди часу. Крім того, в умовах світового визнання долара США, використання цієї валюти може полегшити розуміння та сприйняття отриманих результатів міжнародною спільнотою. Переведення отриманих результатів в еквівалент української гривні за курсом Національного банку України на дату оцінки дозволяє враховувати девальвацію національної валюти та відображати збитки в національній валюті для подальшого використання в національних процедурах компенсації чи судових позовах.

Як вже зазначалося, Методика застосовується для оцінки завданих збитків внаслідок втрати, руйнування або пошкодження майна суб'єктів господарювання. Враховуючи специфіку такого об'єкта права власності як земельна ділянка, необхідно з'ясувати кожен з випадків завдання збитків.

Зауважуємо, що сама Методика не містить визначення поняття «втрата майна», натомість, згідно із тлумаченням Словника української мови – утрата (втрата) це дія, внаслідок якої хтось лишається без чого, чого-небудь, втрачає когось, щось [9]. Оскільки земельна ділянка визначається особливостями, які роблять її

невід'ємною частиною поверхні земного шару, обґрунтування терміну «втрата земельної ділянки», зокрема, внаслідок військової агресії, полягає у тому, що, навіть, якщо фізично земельна ділянка залишається на тому ж місці, її власник фактично втрачає фізичний доступ та можливість експлуатації цієї ділянки через військові дії. Така втрата може бути пов'язана, наприклад, із руйнуванням інфраструктури, неможливістю доступу внаслідок окупації території, що призводить до відсутності змоги її функціонального використання.

У Методиці також відсутнє визначення терміну «руйнування». Відповідно ж до українського тлумачного словника – «руйнувати» означає знищувати що-небудь [8]. У розумінні руйнування земельної ділянки доцільно буде використання також терміну «знищення», як втрати споживчої або економічної цінності, приведення до стану неможливості використання за призначенням та неможливості відновити властивості земельної ділянки, тобто її фізичне знищення [1, с. 135], хоча питання знищення земельної ділянки є досить дискусійним. Так, деякі науковці, зокрема, М. Я. Ващишин, вважають, що фактичне знищення земельної ділянки взагалі видається неможливим [2, с. 131], внаслідок фізичних особливостей, щодо її невіддільності від земної кори. Отже, видається неможливим припинення фізичного існування земельної ділянки через військові дії. Замість цього можлива значне погіршення функціонального призначення, наприклад, внаслідок змін в ландшафті, що призводять до втрати практичної цінності та обмеження можливостей використання відповідно до призначення. Таким чином, втрата функціонального призначення земельної ділянки внаслідок військових дій є збитками розмір яких підлягає оцінці відповідно до Методики.



Термін «пошкодження» стосовно земельної ділянки можна визначити як часткову, не в повному обсязі, втрату її споживчих властивостей та економічної цінності, що істотно обмежує можливість використання земельної ділянки за призначенням. Однак цей стан не є постійним та існує можливість подальшого відновлення втрачених якостей земельної ділянки після здійснення відповідних витрат.

Таким чином, розрахунок збитків, завданих земельним ділянкам господарюючих суб'єктів внаслідок збройної агресії російської федерації з урахуванням положень Методики, можливий внаслідок втрати земельної ділянки, що полягає у неможливості будь-якого використання чи доступу до земельної ділянки, руйнування земельної ділянки, як повне припинення її функціонального призначення або доведення до стану неможливості відновлення та пошкодження земельної ділянки, як економічного знецінення, наприклад, внаслідок забруднення вибухонебезпечними предметами.

Натомість, ані Методикою, ані іншим нормативно-правовим актом не врегульоване питання, щодо відшкодування збитків внаслідок втрати майна у зв'язку із окупацією частини території нашої держави російською федерацією. Взагалі постає питання, щодо можливості використовувати термін «втрата» при розрахунку збитків у зв'язку із окупацією, оскільки такий розрахунок базується на визначенні повної вартості майна (п. 3.14. Розділу III Методики у разі втрати нерухомого майна розмір реальних збитків, завданих такому майну, дорівнює ринковій вартості або залишковій вартості заміщення (відтворення) нерухомого майна з урахуванням стану, який це майно мало на дату заподіяння шкоди), що по суті передбачає безповоротність стану. Однак, після окупації існує можливість повернення власності при від-

новленні контролю над територією, що вимагає коригування проведених розрахунків збитків. Логічним видавалося б запропонувати впровадження поняття «тимчасова втрата майна». Натомість, застосування такої конструкції може виявитися проблематичним у забезпеченні прав особи, чий права були порушені через окупацію, вона підкреслює можливість повернення об'єктів власності, але водночас відображає невизначеність, щодо часових рамок відновлення прав та може викликати правові непорозуміння і труднощі визначення становища власності та прав особи під час окупації та після звільнення територій.

З урахуванням зазначених обставин видається доцільним передбачити порядок стягнення збитків, завданих окупацією, враховуючи можливість повернення втрачених об'єктів власності після звільнення територій.

З урахуванням встановленого Методикою порядку визначення збитків нерухомого майна, можна визначити особливості, які можуть застосовуватися до земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Серед таких – необхідність врахування специфіки функціонального призначення (комерційне, промислове, житлове, рекреаційне тощо), урахування наявності інфраструктури, аналіз доступності комунікацій, транспортних мереж, енергозабезпечення, визначення можливостей подальшого використання земельної ділянки, екологічні аспекти, тощо. Збитки можуть включати вартість самої земельної ділянки, яка визначається із урахуванням положень Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV [7] втрати прибутку внаслідок неможливості використання, вартість втраченої інфраструктури та інші економічні аспекти.

Отже, Методика встановлює нормативи для обчислення розміру збитків, завданих внаслідок військової



агресії російської федерації. Вона дозволяє господарюючим суб'єктам отримати звіти про оцінку збитків від суб'єктів оціночної діяльності або висновки експертів, які можуть бути використані як підстава для подання до суду вимог про відшкодування завданої шкоди. Важливо відзначити, що процедура стягнення збитків здійснюється у судовому порядку. І якщо вирішення питання відшкодування в суді вже є реальністю і підтверджується численними розглянутими та тими, що розглядаються справами, то механізм виконання судових рішень про стягнення збитків сьогодні відсутній. Оскільки, російська федерація не має наміру добровільно виконувати рішення, а міжнародна спільнота ще не досягла консенсусу щодо конкретних процедур і порядку стягнення збитків, реальний механізм виконання є практично відсутнім. Такі складнощі виконання рішень підкреслюють потребу в інтенсивній міжнародній співпраці та розробці ефективних правових та політичних інструментів для забезпечення стягнення збитків внаслідок збройної агресії.

Стаття розглядає питання захисту прав власності на земельні ділянки, які перебувають у власності юридичних осіб приватного права. Акцентується увага на практичній актуальності питання відшкодування збитків, завданих повномасштабною збройною агресією російської федерації проти України, зокрема, висвітлюється специфіка розрахунку збитків внаслідок втрати, руйнування чи пошкодження земельних ділянок у зв'язку із збройною агресією. У статті досліджуються положення спеціальної Методики визначення шкоди та обсягу збитків, затвердженої спільним наказом Міністерства економіки та Фонду державного майна України, яка застосовується для оцінки збитків, завданих внаслідок збройної агресії суб'єктам госпо-

дарювання. Описується проблема відсутності правового механізму визначення та стягнення збитків, щодо земельних ділянок на тимчасово окупованих територіях та вказує на необхідність вдосконалення існуючої Методики шляхом включення відповідних положень, щодо розрахунку розміру збитків завданих майну, що знаходиться на тимчасово окупованих територіях. У підсумку зазначається, що існування порядку обчислення збитків внаслідок військової агресії Російської Федерації хоча і дозволяє господарюючим суб'єктам отримати висновки експертів, щодо розміру майнових втрат, реальний механізм виконання судових рішень про стягнення збитків сьогодні практично відсутній, що вимагає розробки ефективних правових та політичних інструментів для забезпечення відновлення порушених прав господарюючих суб'єктів.

Ключові слова: право власності на земельні ділянки юридичних осіб приватного права; захист права власності на земельні ділянки; розрахунок збитків внаслідок збройної агресії; приватна власність на земельні ділянки.

Cholomytko Yu. Peculiarities of compensation for damages to legal entities caused by the armed aggression of the Russian Federation in the field of land relations

The article deals with the issues of protection of property rights to land plots owned by legal entities under private law. The author emphasizes the practical relevance of the issue of compensation for damages caused by the full-scale armed aggression of the Russian Federation against Ukraine, in particular, the specifics of calculating damages due to loss, destruction or damage to land plots in connection with armed aggression are highlighted. The article analyzes the



provisions of the special Methodology for Determining Damage and the Amount of Damage approved by a joint order of the Ministry of Economy and the State Property Fund of Ukraine, which is used to assess the damage caused by armed aggression to business entities. The author describes the problem of the absence of a legal mechanism for determining and recovering damages in respect of land plots in the temporarily occupied territories and points out the need to improve the existing Methodology by including appropriate provisions for calculating the amount of damages caused to property located in the temporarily occupied territories. As a result, the author notes that although the existence of the procedure for calculating damages as a result of the military aggression of the Russian Federation allows business entities to obtain expert opinions on the amount of property losses, there is currently no real mechanism for the enforcement of court decisions on damages, which requires the development of effective legal and policy instruments to ensure the restoration of the violated rights of business entities.

Key words: ownership of land plots of legal entities private law; protection of ownership of land plots; calculation of damages as a result of armed aggression; private ownership of land plots; private ownership of land plots.

Література

1. Баулін Ю. В., Борисов В. І., Гавриш С. Б. та ін. Кримінальний кодекс України: Науково-практичний коментар / за заг. ред. В. В. Сташиса, В. Я. Тація. Київ: Концерн "Видавничий Дім "Ін Юре", 2003. 1196 с. URL: https://shron1.chtyvo.org.ua/Tatsii_Vasyl/Kryminalnyi_kodeks_Ukrainy_Naukovo-praktychnyi_komentar_u_dvokh_tomakh_Tom_2_Osoblyva_chastyna.pdf (дата звернення: 12.12.2023).

2. Ващишин М. Я. Юридичні факти у правовідносинах суперфіцію. Науковий вісник Львівського державного універси-

тету внутрішніх справ: серія юридична. Львів. 2013. Вип. 3. С. 126–135.

3. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. Дата оновлення: 17.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 12.12.2023).

4. Методика визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану: затв. Наказом М-ва захисту довкілля та природних ресурсів України від 04 квітня 2022 року № 167. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0406-22#n61> (дата звернення: 15.12.2023).

5. Методика визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації: затв. Наказом М-ва аграрної політики та продовольства України від 18 травня 2022 року № 295. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0586-22#Text> (дата звернення: 14.12.2023).

6. 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 утрати вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності: затв. Наказом М-ва економіки України та Фонду державного майна України від 18 жовтня 2022 року № 3904/1223. Дата оновлення: 17.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1522-22#n119> (дата звернення: 12.12.2023).

7. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 року № 1378-IV Дата оновлення: 08.06.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#n205> (дата звернення: 15.12.2023).

8. Руйнувати : [тлумачення із "Українського тлумачного словника"]. Словник.UA: портал української мови та культури. URL: <https://slovnuk.ua/index.php?swrd=руйнувати> (дата звернення: 28.12.2023).

9. Утрата (втраата) : [тлумачення із "Українського тлумачного словника"]. Словник.UA: портал української мови та культури. URL: <https://slovnuk.ua/index.php?swrd=%D1%83%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B0> (дата звернення: 28.12.2023).

