

**ВСЕУКРАЇНСЬКЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ
«УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ»**

ВІСНИК ОЦІНКИ

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ ЖУРНАЛ

Заснований у квітні 1996 року

№ 1 (70) січень-березень 2024

КИЇВ

Редакційна рада

Головний редактор
Відповідальний
секретар

Драпіковський О.І.
Крижановська Т.В.

Члени редакційної ради

Берая Н. Б., доктор економіки (Грузія)
Воронін В.О., доктор технічних наук, професор
Зяць В.М., доктор економічних наук
Ігнатенко Н.С. (Киргизстан)
Калінін О. М., кандидат економічних наук (Казахстан)
Кірічек Ю.О., доктор технічних наук, професор
Коваль О.В., кандидат економічних наук
Маркус Я.І., кандидат технічних наук
Огаджанян А.Б.
Розенфельд О.І., доктор економічних наук, професор
Сімонова Л.М., кандидат технічних наук
Теребурке Д. Є. (Молдова)
Чиркін А.М.
Шалаєв В.М.

Адреса

01133, Київ, вул. Генерала Алмазова, 18/7, офіс 209
e-mail: assetuto@i.kiev.ua

Сайт видання

<http://www.uto.com.ua>

Свідоцтво про Державну
реєстрацію

друкованого засобу масової інформації – серія КВ №1937 – видане міністерством
України у справах преси та інформації 24 квітня 1996 року.

Заснований

квітень 1996 року

Засновник та видавець

Всеукраїнське об'єднання «Громадська організація «Українське товариство
оцінювачів»

Мова видання

Виходить 4 рази на рік
українська та російська

Редакція може не поділяти думку авторів

© ВІСНИК ОЦІНКИ

ЗМІСТ**ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ**

Сімонова Л.М. МСО 2025: 10 КЛЮЧОВИХ ЗМІН У МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТАХ ОЦІНКИ	4
Маркус Я.І. QUOD LICET IOVI, NON LICET BOVI	16
Айлікова Г.В. ТРАНСФОРМАЦІЯ ЗОНІНГУ В УКРАЇНІ	19

МЕТОДИ ТА ПРАКТИКА ОЦІНЮВАННЯ

Мережко Н.В., Індутний В.В., Пірковіч К.А. ТОВАРОЗНАВЧА ОЦІНКА ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРИ В ЗАВДАННЯХ ВИЗНАЧЕННЯ ЇХ ОБЛІКОВОЇ ВАРТОСТІ, СТРАХОВИХ СУМ ТА ЗБИТКІВ, ПОВ'ЯЗАНИХ З РУЙНУВАННЯМ І ВТРАТОЮ	30
Щербань С.І. НАЙБІЛЬШ ПОШИРЕНІ ПИТАННЯ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ПРИ ОЦІНЦІ ЗБИТКІВ, ЗАВДАНИХ ВЛАСНИКАМ МАЙНА ВНАСЛІДОК ЗБРОЙНОЇ АГРЕСІЇ рф	38
Маркус В.В. ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ АРЕШТОВАНОГО МАЙНА	46

СТОРІНКА АНТИКВАРА

Стефанович І.О. КАТЕГОРІЯ КУЛЬТУРНИХ ЦІННОСТЕЙ «ТВОРИ ДЕКОРАТИВНО-ПРИКЛАДНОГО І ТРАДИЦІЙНОГО МИСТЕЦТВА»	52
---	----

ЄВРОПЕЙСЬКІ СТАНДАРТИ ОЦІНКИ

ЄВРОПЕЙСЬКИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ 3. КВАЛІФІКОВАНИЙ ОЦІНЮВАЧ	58
ЄВРОПЕЙСЬКИЙ КОДЕКС ВИМІРЮВАНЬ	62

МСО 2025: 10 КЛЮЧОВИХ ЗМІН У МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТАХ ОЦІНКИ

*Людмила Сімонова,
член Ради з Міжнародних Стандартів Оцінки, член Ради УТО,
Провідний акредитований член Американського Товариства Оцінювачів,
Віце-президент Європейського відділення Американського Товариства Оцінювачів.*

Анотація. Рада з Міжнародних Стандартів Оцінки продовжує їх вдосконалення. В цій статті ми обговоримо основні зміни, які вносяться новою редакцією МСО і які будуть обов'язковими до використання починаючи із 31 січня 2025 року.

Біля двох років Рада з Міжнародних Стандартів Оцінки (далі Рада або РМСО) працювала над суттєвими змінами до Міжнародних Стандартів Оцінки. Рада поставила собі амбітну мету вирішити такі питання:

- 1) створити такі стандарти, викладення яких слідувало б процесу оцінки, додавши відповідно нові розділи, яких раніше ніколи не було у Стандартах;
- 2) зробити загальні стандарти такими, щоб вони були обов'язковими для всіх стандартів активів.

В процесі рішення наведених двох задач Рада також вдосконалила багато інших питань та надала багато нових понять та визначень, вдосконалила структуру і склад багатьох стандартів активів.

Чому стандарти називають МСО 2025? Оскільки у стандартах дуже багато змін, Рада вирішила надати достатньо часу для вивчення цих зміни і вирішила, що новий Стандарт вступає в дію не через півроку, як це було раніше з іншими стандартами, а через рік. Тобто, обов'язковими для застосування ці стандарти стануть з 31 січня 2025-го року.

Рада зберегла загальний принцип структури всього стандарту: спочатку у Загальному стандарті викладено те, що є обов'язковим для всіх стандартів активів, а потім наведені у стандартах активів особливості оцінки певного виду активів.

Вважаю, що саме це робить документ юридично однозначним, що дуже важливо, наприклад, в міжнародному арбітражі.

Отже, МСО включають Загальні стандарти, які застосовуються до оцінок всіх класів активів, і Стандарти активів, які стосуються конкретних дисциплін оцінки, а також **Додатки, які є частиною МСО і надають додаткову інформацію для певних концепцій, сформульованих у Міжнародних стандартах оцінки.**

Додатки мають на меті:

- забезпечити додаткову гнучкість у рамках МСО для включення нових типів активів і зобов'язань (тобто МСО 104 Додаток «Екологічні, соціальні та управлінські міркування»);
- надати додаткові вказівки в рамках стандартів щодо питань, які стосуються більш ніж одного класу активів, але не обов'язково стосуються всіх класів активів (тобто МСО 102 Види вартості: Додаток).

При розробці нової версії МСО Рада намагалась враховувати в стандартах:

- *Зміни на глобальних ринках і в глобальній оцінці, включаючи збільшення використання технологій і велику кількість доступних джерел даних, (надавши поняття автоматизованої оцінки).*
- *Опис ролей та обов'язків спеціалістів і постачальників послуг, які все частіше використовуються оцінювачами під час проведення оцінок (сформульовані умови залучення спеціалістів).*
- *Привести викладення самих МСО у відповідність до процесу оцінки, який здійснюють оцінювачі, щоб забезпечити ясність, зрозумілість і доречність для зацікавлених сторін, включаючи фінансові установи, інвесторів і регуляторів (викладення слідує процесу оцінки).*

- Створити стандарти, які дозволять оцінювати нові типи активів або зобов'язань, і розширити застосування оцінки в таких сферах, як екологія, соціальна та управлінська (ESG, які набувають все ширшого застосування у світі).

- Надати інтегровані вимоги для підвищення узгодженості в оцінці всіх активів і зобов'язань (уточнення, зміна структури, уніфікація структури, обов'язковість засад для всіх стандартів активів).

Розробка цих стандартів засновувалась на принципах, які б дозволили учасникам виконувати оцінку всіх класів активів за будь-яких ринкових умов і обставин, і для будь-якої необхідної мети. Такі цілі включають **фінансову звітність, кредитування під заставу, податкову та іншу регулятивну звітність, а також судові та арбітражні справи.**

Для досягнення цієї мети МСО намагалась створити систему оцінки, яка може бути універсально застосована для всіх класів/видів активів, забезпечуючи систематичний підхід до посилення контролю в процесах оцінки та зниження ризиків оцінки.

Ключові теми Загальних стандартів МСО

PMCO провели консультації і на їх базі визначили, що хоча більшість респондентів погодилися із запропонованими змінами до МСО, було кілька коментарів, що стосуються таких питань:

Використання «має» і «слід» (бажано) для узгодженості,

Вимоги до контролю якості та ESG,

Додаткова чіткість щодо відповідності, характеристик даних і вхідних даних та характеристик моделі оцінки,

Рецензування оцінки,

Запитані додаткові теми (наприклад, суттєвість і ризик оцінки),

Додаткові технічні вказівки,

Інструкції щодо інтеграції МСО зі стандартами фінансової звітності.

Рада переглянула відповіді на консультації і зазначила, що більшість відповідей зосереджено на таких ключових питаннях:

- **Засади оцінки**
- **Пояснення ключових дефініцій**
- **Дані та вхідні дані**
- **Моделі оцінки**
- **Контроль якості процесу оцінки**
- **Документація**
- **Екологічні, соціальні та управлінські міркування**
- **Рецензування оцінки**
- **Відповідність**



Загальний стандарт і засади оцінки

МСО 100 «Засади оцінки» тепер є обов'язковою частиною Міжнародних Стандартів Оцінки, оскільки вона містить загальні вимоги щодо дотримання МСО, які включають розділи про принципи оцінювача, контроль якості процесу оцінки, використання спеціаліста та сервісної організації, відповідність і дату набуття чинності.

Отже, Засади оцінки є обов'язковими для всіх Стандартів оцінки активів – одна з найважливіших ключових змін. Стандарти є єдиним документом і повинні розглядатися як цільний документ.

Як бачимо, запропоновано включити розділи, яких ніколи не було в МСО, що також можна вважати **як ключові зміни**:

- Дані та вихідні дані
- Моделі оцінки
- Документування та Звіти;
- Відповідність.

Дефініції

В результаті консультацій РМСО вирішив удосконалити такі дефініції:

- Вимоги, яких «мають» дотримуватися оцінювачі в усіх оцінках, і ті, яких «слід» (варто) дотримуватися за певних обставин.
- Відмінності між «оцінками» та «рецензуваннями оцінки» в описі обсягу роботи та типу звітності.
- Роз'яснення щодо дотримання МСО та інших правових, регулятивних стандартів і стандартів звітності (комплаєнс).

Деякі поняття в Глосарії зазнали редакційних правок.

Ситуації, коли має використовуватись Must (має) і Should (слід, варто)

Стосовно використання «має» і «слід», то деякі респонденти зазначали, що існувала непослідовність у використанні цих термінів, а в деяких випадках Загальні стандарти та Стандарти активів містили суперечливі вимоги.

Під поняттям «має» («повинен») МСО вимагають беззаперечного виконання певних вимог.

У разі, якщо стандарти кажуть «слід» («варто»), це означає, що оцінювач має виконувати вимоги цього типу, але якщо оцінювач продемонструє, що альтернативні дії, які були виконані, виявились достатніми для досягнення цілей стандартів, то альтернативні дії будуть вважатись прийнятними.

Рада МСО проаналізувала використання цих термінів у Загальних стандартах та Стандартах активів, щоб переконатися, що використовується правильна вимога та не було суперечностей між Загальними стандартами та Стандартами активів.

На думку Ради МСО, це дає змогу адаптувати оцінку відповідно до конкретного передбачуваного використання, передбачуваного користувача, характеристик оцінюваного активу чи зобов'язання та складності оцінки.

Оцінка та рецензування оцінки

Проблеми виникли щодо намагання розрізнити поняття «Рецензування висновків щодо вартості» та «Рецензування процесу оцінки».

Для того, щоб уникнути будь-якої можливої плутанини, МСО замінили поняття «Рецензування висновку про вартість» на «Рецензування вартості» та переглянули визначення цих термінів таким чином:

- *Рецензування оцінки*: Рецензування оцінки – це або рецензування процесу оцінки, або рецензування отриманої вартості, або і те і те.
- *Рецензування процесу оцінки*: Аналіз оцінювачем відповідності оцінки МСО або компоненту МСО, що застосовується на дату оцінки.
- *Рецензування вартості*: Аналіз оцінювачем та надання висновку щодо вартості, отриманої іншим оцінювачем. Такий аналіз не включає висновок щодо процесу оцінки.

Глосарій IVS

Всі дефініції тепер розміщені у Глосарії.

Після повного перегляду дефініцій, що містяться в Глосарії, були додані такі додаткові дефініції:

- *Автоматизована модель оцінки (AVM)*: тип моделі, яка забезпечує автоматизований розрахунок для певного активу на визначену дату, використовуючи алгоритм або інші методи обчислення без застосування оцінювачем професійного судження щодо моделі, включаючи оцінку та вибір вхідних даних.
- *Дані*: кількісна та якісна інформація, доступна оцінювачу.
- *Екологічні, соціальні та управління (ESG)*: Критерії, які разом встановлюють основу для оцінки впливу сталого розвитку та етичних практик, фінансових показників або діяльності компанії, активів або зобов'язань. ESG складається з трьох стовпів: екологічного, соціального та управління, усі з яких разом можуть впливати на ефективність, ринки та суспільство.
- *Вхідні дані*: дані, припущення та коригування, визначені як відповідні та оцінені або обрані оцінювачем для використання в оцінці на основі професійного судження.
- *Спостережувані дані*: інформація, яка є легкодоступною для учасників ринку про фактичні події чи операції, які використовуються для визначення вартості активу чи зобов'язання.
- *Професійний скептицизм*. Професійний скептицизм – це критична оцінка доказів.

Крім того, РМСО переглянула наступні визначення, щоб забезпечити більшу ясність:

- *Професійне судження*: використання накопичених знань і досвіду, а також критичного міркування для прийняття обґрунтованого рішення.
- *Спеціаліст*: особа або група осіб, які володіють технічними навичками, досвідом і знаннями, необхідними для виконання або допомоги в оцінці або процесу перевірки та оскарження. Спеціаліст може бути самозайнятий або найнятий ззовні.
- *Ризик оцінки*: ризик того, що результуюча вартість не підходить для використання за призначенням.

Після перегляду отриманих коментарів та перегляду МСО 500 Радою з фінансових інструментів наступні терміни були видалені з Глосарію, оскільки вони більше не були потрібними:

- *Фінансовий інструмент*
- *Фінансова відповідальність або зобов'язання*

РМСО зазначила, що в МСО були внесені значні зміни, для яких практика ще має бути розроблена. Відповідно, визнаючи можливі переваги Рекомендацій із застосування на цю тему, РМСО вирішила не надавати такі Рекомендації із застосування на цьому етапі. Замість цього РМСО погодилась контролювати практику, коли Стандарти застосовуються учасниками, і оцінювати потребу в Рекомендаціях із застосування в майбутньому, коли будуть виявлені конкретні практичні проблеми. РМСО вважає, що такий підхід дозволить надавати спеціалізовані та видавати конкретні Рекомендації із застосування, яке краще задовольнить потреби учасників, ніж надання Рекомендацій із застосування загального характеру за відсутності конкретних проблем щодо застосування.

У результаті РМСО створила робочу групу для аналізу ризику оцінки, і робоча група планує опублікувати перспективний документ протягом 2024 року, який дослідить природу ризику.

Окрім того, МСО (див. МСО 100 «Засади оцінки») додали наступні три параграфи до розділу відповідності, щоб забезпечити додаткову ясність щодо взаємодії між МСО та іншими правовими, регулятивними стандартами та стандартами звітності:

• 40.04 *Якщо юридичні, законодавчі, регулятивні та/або інші вимоги державних органів влади, що відповідають меті та юрисдикції оцінки, суперечать вимогам МСО, такі вимоги мають бути пріоритетними, поясненими, задокументованими та повідомленими, щоб залишатися сумісними з МСО.*

• 40.05 *Якщо існують будь-які законодавчі, та нормативні або інші вимоги, які суттєво впливають на характер виконуваних процедур, вихідних даних і припущень, що використовуються, оцінювач також має розкрити конкретні законодавчі, нормативні чи інші вимоги та істотні способи, якими вони відрізняються від вимог МСО (наприклад, визначення того, що відповідна юрисдикція вимагає використання лише ринкового підходу за обставин, коли МСО вкаже, що дохідний підхід слід враховувати).*

• 40.06 *Будь-які інші відхилення призведуть до того, що оцінка не відповідає МСО.*

Наприклад, в Україні при оцінці КТЗ заборонений дохідний підхід. Його не використання не буде порушувати МСО у разі, якщо будуть відповідні пояснення у звіті. З іншої сторони, застосування дохідного підходу, яке протирічить вимогам в Україні, можливе шляхом посилання на МСО з відповідним обґрунтуванням.

Дані та вхідні дані

МСО 104 «Дані та вхідні дані» – це новий стандарт, який було додано до МСО, щоб розглянути важливість якості вхідних даних в оцінках і вимагає від оцінювачів оцінювати та відбирати дані та вхідні дані на основі ***професійного судження***.

РМСО включила наступні визначення даних і вхідних даних до Глосарію:

• *Дані*: кількісна та якісна інформація, доступна оцінювачу.

• *Вихідні дані*: дані, припущення та коригування, визначені як відповідні та оцінені або обрані оцінювачем для використання в оцінці ***на основі професійного судження***.

В процесі обговорення виникло питання щодо ієрархії вхідних даних і було додано наступний вступний параграф до МСО 104:

*Дані та вхідні дані стосуються вибору та використання даних, які будуть використані як вихідні дані в оцінці. Метою оцінки є максимізація використання релевантних даних, які можна ***спостерігати***, наскільки це можливо.*

Рада розділила попередній Розділ 30 «Характеристики відповідних даних і вхідних даних» на наступні два розділи, щоб надати додаткові роз'яснення:

Розділ 30 Характеристики відповідних даних і вхідних даних

Розділ 40 Вибір вхідних даних

З метою надання додаткових роз'яснень щодо характеристик і вибору відповідних даних Рада переглянула розділ 30 таким чином:

30. Характеристики релевантних даних

30.01 *Оцінювач повинен визначити релевантні дані, які для цілей МСО 104 «Дані та вхідні дані» означають «придатність для використання» з точки зору оцінюваного активу чи зобов'язання, обсягу роботи, методу оцінки та моделі оцінки.*

30.02 *Оцінювач повинен застосувати професійне судження, щоб збалансувати характеристики відповідних даних, наведених нижче, щоб вибрати вихідні*

дані, які використовуються в оцінці. Характеристики відповідних даних наведено нижче.

- (a) точні: дані не містять помилок і упереджень і відображають характеристики, для вимірювання яких вони призначені,
- (b) повний: набір даних достатній для визначення характеристик активів або зобов'язань,
- (c) своєчасність: дані відображають ринкові умови на дату оцінки,
- (d) прозорі: джерело даних можна простежити від їх походження.

30.03 У деяких випадках дані можуть не включати всі характеристики. Таким чином, оцінювач повинен оцінити дані та зробити висновок на основі професійного судження про те, що дані є доречними для оцінки активів або зобов'язань відповідно до обсягу роботи та методу оцінки. (в дужках зазначу, що в Національних стандартах є аналог у вигляді заяви про якість використаних вихідних даних).

Нарешті, було кілька коментарів щодо даних і вимог до вхідної документації. Рада взяла до уваги ці коментарі, і з метою забезпечення технічного роз'яснення та узгодженості між Загальними стандартами МСО було включено новий розділ 50 «Дані та вхідна документація», в якому серед інших вимог зазначено, що:

50.01 Джерело, вибір і використання важливих даних і вхідних даних мають бути пояснені, обґрунтовані та задокументовані.

Моделі оцінки

МСО 105 «Моделі оцінки» – це новий розділ, який було додано до МСО. Він стосується вибору та використання моделей оцінки. МСО 105 стверджує, що моделі повинні бути доповнені професійним судженням для досягнення відповідності МСО.

Щоб надати додаткові роз'яснення щодо відповідних моделей оцінки, стандарт по моделям оцінки був переглянутий таким чином:

30. Характеристики відповідних моделей оцінки

30.01 Оцінювач повинен визначити, що модель оцінки є прийнятною, що для цілей МСО 105 «Моделі оцінки», що означає «відповідність меті» з точки зору оцінюваних активів або зобов'язань, обсягу роботи та методу оцінки. Оцінювач повинен застосувати **професійне судження**, щоб збалансувати характеристики моделі оцінки, щоб вибрати найбільш прийнятну модель оцінки. Характеристики відповідних моделей оцінки наведено нижче:

- (a) точність: модель оцінки не містить помилок і функціонує відповідно до цілей оцінки,
- (b) повнота: модель оцінки розглядає всі характеристики активу та/або зобов'язання для визначення вартості,
- (c) своєчасність: модель оцінки відображає ринкові умови на дату оцінки,
- (d) прозорість: усі особи, які готують і покладаються на модель оцінки, повинні розуміти, як працює модель оцінки та властиві їй обмеження.

30.02 У деяких випадках модель оцінки може не включати всі ці характеристики. Таким чином, оцінювач повинен оцінити та зробити висновок, що модель оцінки підходить для оцінки активів та/або зобов'язань відповідно до обсягу роботи та методу оцінки.

Щоб надати додаткову ясність вступні параграфи до МСО 105 були переглянуті таким чином:

МСО 105 «Моделі оцінки» стосується вибору та використання моделей оцінки для використання в процесі оцінки.

Жодна модель без професійного судження оцінювача, наприклад автоматизована модель оцінки (AVM), не може дати оцінку, сумісну з МСО.

Окрім того, щоб надати додаткові роз'яснення з питання автоматизованої оцінки і моделей оцінки, таке визначення AVM було включене до Глосарію:

*Автоматизована модель оцінки (AVM): тип моделі, яка забезпечує автоматизований розрахунок для певного активу на визначену дату, використовуючи алгоритм або інші методи обчислення **без застосування оцінювачем професійного судження щодо моделі**, включаючи оцінку та вибір вихідних даних.*

Однак РМСО зауважила, що як AVM, так і штучний інтелект швидко розвиваються та поступово стають все більш поширеним інструментом, який використовується банками для прийняття рішень щодо кредитування під заставу та урядами для цілей оподаткування.

РМСО також зазначила, що для повного розуміння використання AVM під час оцінки всіх спеціалізацій (оцінка бізнесу, оцінка фінансових інструментів і оцінка матеріальних активів) потрібна більша активність зацікавлених сторін.

В результаті цих обговорень AVM та штучний інтелект **стануть ключовою темою майбутніх консультацій щодо порядку денного МСО**, які мають бути опубліковані у другому кварталі 2024 року.

Контроль якості процесу оцінки

Наступна ключова зміна – це контроль якості оцінки. МСО 100 «Засади оцінки» вимагає інтегрувати контроль якості процесу оцінки як основний компонент процесу оцінки, забезпечуючи об'єктивні, прозорі оцінки відповідно до МСО та зменшуючи **ризик оцінки**.

Стосовно консультаційного питання, поставленого щодо контролю якості процесу оцінки, більшість респондентів погодились з включенням цього розділу, хоча ряд респондентів зазначили, що номенклатура «Контролю якості» для цього розділу може розглядатися як надмірна, оскільки Рада з МСО не має юрисдикції над контролем якості фірми/організації/оцінювача, який часто є частиною їхніх вимог до управління.

Рада погодилась з цим коментарем і погодилась, що запропонована назва для цього розділу може вводити в оману. Щоб запобігти будь-якій плутанині, Рада змінила назву цього розділу на «Контроль якості процесу оцінки».

Деякі респонденти також висловили занепокоєння щодо пункту 20.7, наведеного нижче, оскільки вони заперечували проти ідеї, що оцінювачі можуть коли-небудь контролювати якість своєї роботи.

*20.07 Оцінювачі можуть виконувати процедури моніторингу щодо їх власної відповідності та їх політики та процедур контролю якості, але лише якщо оцінювачі здатні розглянути та **оцінити ризик оцінки**.*

Рада детально обговорила ці коментарі та погодилась з тим, що навколо процесу оцінки має бути контроль якості процесу оцінки («контроль»).

Рада також погодилась, що оцінювач повинен зробити висновок, що рівень ризику оцінки є відповідним, враховуючи:

- передбачуваного користувача;
- характеристики активу або зобов'язань, що оцінюються;
- складність оцінки.

Однак не всі члени Ради були переконані, що оцінювач може контролювати якість своєї роботи. Такі незгодні голоси були стурбовані тим, що в оцінці можуть бути елементи упередженості, особливо якщо **оцінювач і контролер якості є однією особою**.

Після обговорення Рада погодилась, що Загальні стандарти МСО застосовуються до всіх оцінювачів, будь то фірми чи приватні практикуючі спеціалісти, і тому було б краще включити контроль якості процесу оцінки в засади оцінки МСО 100, ніж ні.

Крім того, Рада зазначила, що багато професійних організацій з оцінки видають власні докладні вказівки щодо контролю якості процесу оцінки та одноосібних операторів.

Після цих обговорень Рада внесла такі зміни до параграфу 20.07 і додала параграф 20.08, щоб забезпечити відповідність контролю якості процесу оцінки:

20.07 Якщо оцінювач здатний оцінити ризик оцінки, він може виконувати процедури моніторингу щодо своєї власної політики та процедур дотримання та контролю.

*20.08 Оцінювач повинен дійти висновку, що **рівень ризику оцінки**, який підлягає контролю, є прийнятним з огляду на передбачуване використання, передбачуваного користувача, характеристики активу чи зобов'язання, що оцінюється, і складність оцінки.*

Документація

МСО 106 «Документація та звіти» тепер містить вимоги до документації для ведення достатніх записів про процес оцінки та висновків, які допоможуть забезпечити:

- послідовність;
- професіоналізм;
- прозорість;
- порівнянність;
- довіру до оцінки.

Рада також погодилась, що документація повинна **описувати професійні судження**, зроблені під час оцінки для оцінки та управління ризиком оцінки.

Після обговорення Рада переглянула параграф 20.03 таким чином:

20.03 У деяких випадках уся документація включається до звіту про оцінку або звіту про рецензування оцінки. В інших випадках, залежно від узгодженого обсягу робіт, необхідно включити додаткову документацію. Документація повинна включати, але не обмежуватися спілкуванням із клієнтом, дослідженими альтернативними методами, розглянутими додатковими даними та вихідними даними, розглянутими ризиками та упередженнями, професійним судженням, які використовувалися, а також процедури контролю якості, які дотримані в процесі оцінки.

Деякі респонденти поставили під сумнів розумний період зберігання документації.

Рада детально обговорила це питання та зазначила, що неможливо встановити обов'язкову вимогу щодо ведення записів у МСО, оскільки це значною мірою буде відрізнятися залежно від юрисдикції, у якій проводилася оцінка, та відносних правових, нормативних, офіційних або договірних вимог використання за призначенням.

Окрім того, Рада зазначила, що багато професійних організацій оцінювачів встановлюють вимоги до своїх членів щодо ведення записів, і всі вони відрізняються залежно від юрисдикції.

В результаті цих обговорень Рада переглянула параграф 20.04 таким чином, щоб забезпечити додаткову ясність щодо питання ведення записів:

20.04 У всіх випадках документація повинна описувати оцінку або рецензування оцінки та те, як оцінювач враховував ризик оцінки. Оцінювач має зберігати копію будь-якого звіту, виданого щодо вартості, і записи про роботу з оцінки, виконану протягом певного періоду, відповідно до правових, нормативних, офіційних або договірних вимог щодо запланованого використання.

Екологічні, соціальні та управлінські міркування

Дані та вхідні дані МСО 104 тепер включають Додаток «Екологічні, соціальні та управлінські (ESG) аспекти» для того, щоб відобразити зростаючу глобальну увагу до розгляду ESG в оцінках усіх спеціальностей.

Стосовно консультаційного питання про екологічні, соціальні та управлінські міркування, більшість респондентів погодилися, що вимоги та структура для міркувань ESG є чіткими, повними та забезпечують достатню ясність для забезпечення відповідності МСО.

Проте кілька респондентів зазначили, що не всі ринки були на однаковій стадії включення факторів ESG у свої оцінки та що вимоги ESG відрізнялися залежно від юрисдикції.

Крім того, законодавство та рамки щодо ESG постійно розвивалися. Приклади включають Таксономію ЄС і майбутні стандарти, які повинні бути видані РМСО, сталого розвитку пізніше цього року.

Рада визнала правдивість цих коментарів і зазначила, що ESG все ще перебуває на стадії розробки, і тому очікуються подальші зміни.

Однак, хоча Рада визнала, що вона не має можливості прогнозувати майбутні вимоги ESG та законодавство, було вирішено включення наступного вступу до Додатку:

Оцінювач має знати відповідне законодавство та рамки щодо екологічних, соціальних та управлінських факторів, що впливають на оцінку.

Інші респонденти зазначили, що вимоги, які містяться в цьому Додатку, є надто директивними та неможливими на всіх ринках, де існують серйозні проблеми щодо пошуку відповідних даних для розгляду ESG.

Рада погодилась з цим коментарем і переглянув використання «має» і «слід» у Додатку, щоб забезпечити застосовність міркувань ESG на всіх ринках, і відповідно переглянула наступні параграфи:

A10.01 При визначенні вартості компанії, активу чи зобов'язання слід враховувати вплив значних факторів ESG.

A10.02 Фактори ESG можуть впливати на оцінку як з якісної, так і з кількісної точки зору та можуть створювати ризики або можливості, які слід враховувати.

Рада погодилась з тим, що на нинішньому етапі розвитку неможливо бути більш директивним, і завдяки використанню «слід» вона надала оцінювачам достатню гнучкість для дотримання або пояснення.

Рецензування оцінки

МСО 101 «Склад робіт» і МСО 106 «Документація та звіти» тепер включають окремий обсяг роботи та вимоги до звітів з оцінки та рецензування оцінки.

Рецензування процесу оцінки: Аналіз оцінювачем для оцінки відповідності МСО або компоненту МСО, що застосовується на дату оцінки. Це не включає думку щодо вартості.

Рецензування вартості: Аналіз оцінювачем із застосуванням МСО для оцінки та надання висновку щодо вартості роботи іншого оцінювача. Це не включає висновок щодо процесу оцінки.

Деякі респонденти зазначили, що для подальшого роз'яснення різниці між «оцінкою» та «рецензуванням оцінки» вимоги до обсягу робіт для цих різних типів «рецензування оцінки», які містяться в МСО 101 «Склад робіт», повинні конкретно вказувати, що «рецензування оцінки не є оцінкою».

Рада погодилась з цим коментарем і відповідно переглянула вимоги до обсягу робіт для «рецензування оцінки».

Стосовно розділу рецензування оцінки, який міститься в МСО 106 «Документація та звіти», деякі респонденти висловили подібні коментарі щодо різниці між «оцінкою» та «рецензування вартості».

Рада детально обговорила це питання та погодилась, що якщо «рецензування вартості» містить «вартість», то це не «рецензування оцінки», а фактично «оцінка», і всі вимоги до оцінки, що містяться в МСО, повинні застосовуватися.

Після обговорення та з метою надання додаткових роз'яснень Рада переглянула розділ 40.02 таким чином:

«Якщо вартість визначається як частина рецензування вартості, то це є оцінка (див. розділ 30)».

Деякі респонденти зазначили, що МСО має чітко вказати, що рецензування оцінки може проводити лише оцінювач.

Рада детально обговорила цей коментар, але вирішила, що це доповнення не є потрібним, оскільки у передмові МСО вже зазначено, що «МСО розроблено на основі того, що оцінювачі, які використовують стандарти, є компетентними та мають необхідні знання, навички, досвід, підготовку та освіту для проведення оцінок».

Крім того, у розділі «Звіти про рецензування оцінки» в МСО 106 уже зазначено, що «в усіх випадках звіт про рецензування оцінки має бути достатнім для опису зробленого висновку та вважатися обґрунтованим **оцінювачем**, який застосовує професійне судження».

Отже, рецензувати звіти з оцінки можуть тільки професійні оцінювачі.

Відповідність стандартам (комплаєнс)

Відповідність МСО включає дотримання Загальних стандартів, відповідних Стандартів активів і Додатків.

Виконуючи оцінку, оцінювач повинен дотримуватись Принципів Оцінювача.

Стосовно **Принципів Оцінювача** деякі респонденти просили надати додаткові роз'яснення щодо принципу професійного скептицизму. Рада переглянула формулювання таким чином:

10.04 Професійний скептицизм: Оцінювач повинен застосовувати належний рівень професійного скептицизму на кожному етапі оцінки.

Крім того, для забезпечення додаткової ясності Рада включила таке визначення професійного скептицизму в Глосарій:

Професійний скептицизм – це поведінка, яка базується на допитливому розумі і критичній оцінці доказів оцінки.

Стосовно розділів «використання спеціаліста» та «використання сервісної організації» деякі респонденти зазначили, що в деяких випадках спеціаліст і сервісна організація можуть бути однаковими.

Окрім того, у кількох коментарях стверджувалося, що вимоги до використання спеціаліста чи сервісної організації мають бути однаковими.

Рада переглянула вимоги, що містяться в цих розділах, об'єднавши ці вимоги, де це було прийнятно, у «Розділ 40 Використання послуг спеціаліста або сервісної організації».

Рада зазначила, що певні частини оцінки можуть передаватися спеціалістам і постачальникам послуг. Ці сторонні види діяльності можуть виконуватися окремими оцінювачами або організаціями, які надають послуги з експертної оцінки або дані, необхідні для оцінки.

Рада також зазначила, що якщо оцінювач не володіє необхідними технічними навичками, досвідом, даними, моделями або знаннями для виконання всіх аспектів оцінки, для оцінювача прийнятно звернутися за допомогою до спеціаліста або сервісної організації. Делегуючи аспекти оцінки, оцінювач повинен переконатися, що ці сторони виконали свої конкретні процедури відповідно до МСО або виконали додаткові процедури для відповідності МСО, якщо такі процедури є значними.

У випадку, коли зовнішній спеціаліст або сервісна організація лише впроваджує елемент оцінки (наприклад, лише надає дані, необхідні для оцінки), Рада також зазначила, що зовнішній спеціаліст або сервісна організація не може надати заяву про відповідність стандартам МСО оскільки така заява про відповідність вимагає відповідності всім вимогам МСО, що охоплює всю оцінку, а не лише її елементи.

Якщо зовнішній спеціаліст або сервісна організація бере участь лише в елементі або елементах процесу оцінки, вони повинні надати належну документацію, щоб оцінювач міг переконатися, що робота, виконана зовнішнім спеціалістом або сервісною організацією, відповідає вимогам МСО.

Стосовно розділу відповідності деякі респонденти поставили запитання, за яких обставин оцінювач може відступити від МСО, і вказали на попередній розділ про відступ, який міститься в попередньому виданні МСО (чинні з 31 січня 2022 року).

Рада детально обговорила це питання та дійшла висновку, що немає жодних обставин, за яких оцінювач міг би відійти від МСО під час надання оцінки, відповідної МСО.

Щоб прояснити це питання, Рада переглянула параграф 40.02, щоб викласти таке:

40.02 МСО складається з обов'язкових вимог, яких необхідно дотримуватися, щоб стверджувати, що оцінка була виконана відповідно до МСО.

Деякі респондентів зазначили, що вважають відповідність, що міститься в розділі 60.3, заплутаною, і попросили додаткових роз'яснень.

Рада розглянула цей коментар і погодилась, що запропонована ієрархія відповідності є заплутаною, і що необхідні додаткові роз'яснення.

Після цих обговорень і обговорень з Консультативним форумом Рада видала розділ 60.3 і підготувала нові параграфи 40.04 до 40.06 (показано нижче). Вони надають додаткові роз'яснення щодо необхідності дотримання законодавчих, регулятивних чи інших офіційних вимог для підтримки відповідності МСО.

40.04 Якщо юридичні, законодавчі, регулятивні та/або інші вимоги державних органів влади, що відповідають меті та юрисдикції оцінки, суперечать вимогам МСО, такі вимоги мають бути пріоритетними, поясненими, задокументованими та повідомленими, щоб залишатися сумісними з МСО.

40.05 Якщо існують будь-які законодавчі та нормативні або інші вимоги державних органів влади, які суттєво впливають на характер виконуваних процедур, вихідних даних і припущень, що використовуються, та/або вартості, оцінювач також повинен розкрити конкретні законодавчі, нормативні чи інші вимоги державних органів влади та суттєві способи, якими вони відрізняються від вимог МСО (наприклад, визначення того, що відповідна юрисдикція вимагає використання лише ринкового підходу за обставин, коли МСО вказує, що слід розглянути дохідний підхід).

Приклад – оцінка КТЗ в Україні (див. вище)

40.06 Будь-які інші відхилення призведуть до того, що оцінка не відповідає МСО.

Нарешті, щодо розділу «Дата набрання чинності» було кілька коментарів щодо того, яке видання МСО слід використовувати для оцінки чи рецензування оцінки з ретроспективною чи історичною датою оцінки.

Рада детально обговорила це питання та дослідила різні ринкові практики як на основі країни, так і спеціалізації, і зазначила, що **не існує послідовної ринкової практики для історичних оцінок**. Деякі організації, що встановлюють стандарти, і професійні організації з оцінки вимагали використання стандарту чи інструкцій, які існували на дату оцінки, тоді як інші вимагали використання поточної версії стандартів чи інструкцій.

Рада не змогла прийняти рішення з цього питання, особливо тому, що в деяких випадках в останніх версіях будуть додаткові стандарти, які також будуть застосовні до історичних оцінок. Прикладами цього можуть бути нові міжнародні стандарти оцінки щодо контролю якості процесу оцінки, даних, міркувань ESG, моделей оцінки, документації та звітів.

Після обговорення Рада зазначила, що неможливо надати нормативну вимогу щодо цього питання.

У результаті цих обговорень Рада погодилась, що МСО має вимагати прозорості та роз'яснень щодо версії МСО, яка використовувалася для ретроспективної оцінки, і тому переглянула розділ 50.02 таким чином:

- 50.02 Під час проведення оцінки або рецензування оцінки з ретроспективною або історичною датою оцінки, оцінювач повинен задокументувати випуски МСО, які;*
- (a) вони поклалися на і*
 - (b) застосовуються на дату оцінки.*

Таким чином, нова редакція (випуск) МСО 2025 містить багато доповнень та структурних змін, які необхідно враховувати оцінювачам.

В цій статті викладені основні зміни до Загальних стандартів, які тепер є обов'язковими при оцінці будь-яких активів. Коментарі до змін у Стандарти активів будуть наведені у статтях пізніше.

QUOD LICET IOVI, NON LICET BOVI
(«Що дозволено Юпітеру не дозволено бичу»)

*Яків Маркус,
заслужений експерт-оцінювач, судовий експерт*

Заголовок – це перефразування вислову драматурга Теренція:
Aliis si licet, tibi non licet – «Іншим це дозволено, вам ні»

Так, про що, йде мова?

Про взаємовідносини державних судових експертів і експертів-оцінювачів у сфері оцінки (дослідження) об'єктів нерухомості.

Зазвичай, ситуація виглядає наступним чином.

Експертом-оцінювачем виконаний Звіт про оцінку майна; мета – приватизація, іпотека, інтереси осіб (юридичних, фізичних) тощо.

Результат оцінки викликає сумнів у зацікавлених осіб, правоохоронних органів (їх, між іншими, не менше п'яти).

Слідчий, прокурор, детектив пише ухвалу. Часто-густо в цій ухвалі не ставиться під сумнів результат оцінки, а виноситься вирок: зловживаючи своїм положенням групою посадових осіб, в тому числі оцінювачем, нанесено збиток державі в розмірі (про «розмір» мова піде далі).

Зазвичай, державний судовий експерт прикладе зусилля, щоб підтвердити цей «вирок».

Не зможе цей, зможе інший – є приклад, коли той же самий експерт оцінив спірне майно у 20 млн. грн., а через рік, у комісійному складі експертів, – у 70 млн. грн.(!).

Майно і методи оцінки не змінилися, змінився погляд на майно.

Між іншим суд, куди передаються Звіти про оцінку і Висновки судових експертів, вважає, що судова експертиза виконана саме Юпітером, якому не притаманно помилятися.

Автор цієї статті є одночасно і судовим експертом, і експертом-оцінювачем, тому може розглядати ситуацію з обох сторін.

Слід зауважити, що оцінювач розглядає ситуацію на поточну дату, судовий експерт – на ту ж дату в ситуації, коли дата оцінки віддалена від поточної. Окрім дати виконання оцінки (дослідження) чим же відрізняються ці документи?

По-перше: питаннями, що вирішуються.

У Звіті питання одне – яка ринкова вартість майна, що визначена з відповідною метою.

У Експертизі – низка питань, що за задумом прокурора (слідчого) повинні окреслити усі проблеми.

Річ у тім, що особи, які задають питання, обізнані в юриспруденції, але не в оцінці майна. Які знання, такі й питання.

В одній справі (тягнеться з 2018 року), детектив задав 16 (!) питань. В альтернативній експертизі, яку я зробив за зверненням адвоката, який захищає обвинуваченого, є лише 5 питань. Між іншим, у цих двох експертизах співпадає лише одне питання (ключове). Інші 4 націлені на роз'яснення ситуації, що виникла.

Зрозуміло, що відповіді на 16 питань у разі аспектів протирічять одне одному.

В чому вбачаються недоліки державної експертизи?

1. «Ефемерна» відповідальність експерта, який представляє сторону Юпітера.

Можна зауважити – є зауваження до експертизи, пишуть скаргу в Мінюст. Думаю, що 99 % відповідей підтверджують правоту експерта, щоб він не писав.

Відповідь по одній із скарг була така: ми задали питання експерту, він відповів, що у нього усе правильно (!). Жодної відповіді по конкретним зауваженням.

2. Судова експертиза завжди має ретроспективний характер із суттєвою проблемою аналізу відповідного сегменту ринку в минулому. Порушуючи вимоги Стандарту № 1, експерт обмежується тенденціями пошуку окремих аналогів, які (в багатьох випадках) не відповідають критерію подібне майно. Якщо нехтувати цим критерієм, то наявність невідповідності Звіту довести не складно.

3. Регулятор оцінки (ФДМУ) надав рекомендації щодо ретроспективної оцінки (лист ФДМУ) №10-58-6525 від 02.04.2019 р. *«Щодо можливості здійснення оцінки майна на дату, що суттєво відрізняється від дати складання звіту про оцінку майна»*.

Згідно рекомендацій ретроспективна оцінка носить вірогідний характер, а результат слід представити у вигляді ймовірного діапазону (запропонований діапазон 5-25%).

І потенційний збиток повинен визначатись як різниця між результатом, отриманим у Звіті, та граничною межею отриманого діапазону.

А як це виглядає зараз?

Скажімо у Звіті вартість 50 млн. грн. Експерт отримав вартість 58 млн. грн.

Різниця – 16%, але цей аспект не розглядається, мова йде лише про різницю у результатах оцінки – продовжуємо імітувати захист інтересів держави.

У Висновку (в більшості випадків) експерт виступає також і як рецензент звіту.

Знайшовши 1-2 недоліки, експерт робить безапеляційний висновок: Звіт неякісний і непрофесійний (згідно п. 67 Стандарту № 1).

Чудово! Ну тоді давайте також рецензувати Висновки експертів. Але така процедура не передбачена Законом України «Про судову експертизу».

Повернемося до пари «Юпітер-бик», зробивши акцент на тім, що їм дозволено.

Не слід розуміти, що Звіти завжди бездоганні, а експертизи недосконалі. Але умови контролю якості повинні бути співставні.

Судова експертиза, що виконується у відповідності до ухвали правоохоронних органів, як правило, має форму комплексної із залученням експерта-економіста. Його завдання визначити розмір заподіяних збитків.

Збитками у кримінальних правопорушеннях є «недоотриманий майновий дохід, який розглядається як продаж будь-якого майна за цінами нижче ринкових».

На даний час відсутній нормативний правовий акт, який встановлює процедуру визначення (розрахунку) збитків, завданих державі або об'єкту контролю внаслідок порушення вимог нормативно-правових актів. Операція з визначення збитку має характер арифметичної дії.

Апріорі приймається, що первісний результат оцінки є хибним, результат наведений у Висновку судової експертизи є достовірним. Збиток – це різниця між двома цифрами, «закамуфльована» посиланнями на Господарський Кодекс, Постанови контрольно-ревізійної служби тощо.

Між тим, спеціалізації експерта-економіста 11.1. «Дослідження документів бухгалтерського, податкового обліку і звітності», 11.2. «Дослідження документів про економічну діяльність підприємств і організацій», 11.3. «Дослідження документів фінансово-кредитних операцій», зовсім не передбачають подібні дії.

На наш погляд:

- Право на визначення розміру збитків вказаним чином передбачає фаховий аналіз отриманої різниці у вартості;
- В свою чергу фаховий аналіз передбачає виявлення некоректних прийомів, процедур і т.п. при виконанні співставних оцінок (досліджень).

Повернемося до прикладу, наведеному вище.

Експерт-економіст не менше ніж на 20 сторінок з цитуванням статей КПК виконує складну операцію: віднімає від 58 млн. 50 млн. і отримує збиток у 8 млн. грн., що розглядається як збиток у значному розмірі, що «тягне» на 5 років ув'язнення.

Просто наявність категорії «експерт-економіст» явно недостатньо для арифметичної операції, за результатом якої «маячить» строк посадовим особам, що затверджували первісну оцінку, та експерту-оцінювачу.

Більш того, навіть прийняття рішень щодо первинного продажу майна на аукціоні не звільнює підозрювану особу від кримінальної відповідальності.

Є приклад, коли збиток визначений як різниця між розрахунком судового-експерта і результатом аукціону (!). Між іншим, справа ще не завершена.

Висновок

1. Висновки судових експертів, зокрема по ретроспективній оцінці, повинні відповідати нормативно-законодавчим актам в сфері оцінки, рекомендаціям Регулятора оцінки.
2. Оскільки Висновки судових експертів стосуються оцінки майна, що відповідають вимогам в цій сфері, слід ініціювати можливість процедури рецензування Висновків експертів щодо відповідності таким критеріям як:
 - Повнота вихідних даних;
 - Коректність процедури оцінки;
 - Обґрунтованість висновків.

P.S.

Яка мета цієї статті?

Бажання, щоб у конфліктній ситуації «Звіт-Ретроспективна судова експертиза» не розглядалась як наявність *Юнітера (в якості Бога)*, який створює документ, який претендує на статус «істини».

ТРАНСФОРМАЦІЯ ЗОНІНГУ В УКРАЇНІ

*Ганна Айлікова,
к.т.н., доцент кафедри міського господарства КНУБА,
начальник архітектурно-планувальної майстерні ДП «ДІПРОМІСТО»*

Анотація. В даній статті розглядаються питання, пов'язані з впровадження регулювання процесів просторового розвитку, забудови та іншого використання території шляхом розроблення та впровадження плану зонування території (зонінгу). Розкривається зміст правового зонування та причини його виникнення. Наводяться приклади розроблення документів, що регулюють процеси містобудівного освоєння території в різних країнах, історія їх виникнення та особливості.

Досліджується історія впровадження правил забудови та зонінгу в українське законодавство та їх трансформація в сучасний формат: території та цільове використання земельних ділянок як основа зонування території. Досліджуються плюси та мінуси такого зонування. Надаються пропозиції щодо вдосконалення розроблення плану зонування території.

Ключові слова: правове зонування, правила забудови, зонінг, містобудівна документація, цільове призначення ділянки, генеральний план, комплексний план просторового розвитку території територіальних громад.

Постановка проблеми

Сьогодні настав такий період, коли необхідно осмислити проблеми, що пов'язані з трансформацією містобудівних процесів, які відбуваються на території нашої країни, зрозуміти як найбільш раціонально використовувати територіальні ресурси, як ефективно відбудовувати порушені воєнними діями об'єкти та території, як повинна змінюватись свідомість громадян в зв'язку з можливістю безпосередньо приймати участь не лише в прийнятті рішень стосовно розвитку та відбудови територій, але і відповідати за реалізацію цих рішень.

В зв'язку з цим проводиться безліч конференцій, семінарів, форумів, вебінарів, круглих столів, тощо, присвячених цим проблемам, запрошуюються іноземні фахівці всіх рівнів для надання консультацій та розроблення концепцій містобудівної документації, постійно вносяться зміни в чинне законодавство та до формату подачі містобудівних документів, або, як зараз прийнято говорити, документів з просторового планування територій.

Актуальними стають нові види містобудівних робіт, передбачені Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», такі, як:

Комплексні плани просторового розвитку території територіальних громад (КППРТТГ), які призначені об'єднати всі аспекти розвитку певних територій і одночасно бути містобудівною та землевпорядною документацією;

Інтегровані плани розвитку;

Програми комплексного відновлення областей;

Програми комплексного відновлення територій територіальних громад (їх частин), які повинні стати вихідною документацією для розроблення комплексних планів.

Однак, на фоні, в цілому, позитивних процесів трансформації в сфері містобудування, без відповіді і без уваги залишаються питання, що на пряму пов'язані з освоєнням території для містобудівних потреб та реалізацією чинної містобудівної документації.

Мова піде про плани зонування території (зонінги), які, ніби і присутні в чинному законодавстві України, а на практиці давно втратили своє первісне значення нормативно-правового документу, або документу, за рахунок якого у всьому світі здійснюється правове регулювання у містобудівній сфері.

Ціль статті – проаналізувати причини змін в українському містобудівному законодавстві, зокрема, щодо підходів до розроблення Планів зонування території (зонінгів).

Виклад основного матеріалу

Слід зазначити, що у світовій практиці фінальним результатом правового регулювання у плануванні територій є визначення прав власників нерухомості (або осіб, які планують її придбати) щодо видів дозволеного використання об'єктів нерухомості, які знаходяться у їх власності, прав на зміни цих об'єктів, а також забезпечення контролю владних структур та громадськості за дотриманням цих прав.

Очевидно, що з трьох видів прав стосовно об'єктів нерухомості – володіти, користуватися, розпоряджатися, – законодавство в сфері містобудування встановлює права «користування», тобто умови існування, можливі зміни параметрів конкретних об'єктів нерухомості та обмеження на використання цих об'єктів, пов'язані з чинним законодавством. При цьому, встановлюються ці права як на поточний момент, так і на перспективу, що безпосередньо впливає і в подальшому впливатиме на вартість об'єкту власності [13].

Так історично склалося, що правове законодавство у сфері містобудівної діяльності почало формуватися досить пізно і його виникнення пов'язане з тим, що аж до початку ХХ століття власники нерухомого майна використовували його виключно на свій розсуд, і не зважаючи на права інших власників нерухомості. В період активної індустріалізації суспільства та урбанізації, що її супроводжувала, неконтрольована будівельна діяльність одних приватних суб'єктів стала завдавати відчутної шкоди нерухомій власності інших. Це явище породило процес передачі частини прав на користування та зміну параметрів об'єктів нерухомості від приватних власників місцевим органам влади.

Між місцевою владою та власниками укладалися своєрідні суспільні угоди, які оформлялися відповідними правовими актами, сукупність яких послідовно формувала нову галузь права: законодавче право у сфері містобудівної діяльності. При цьому важливо зазначити, що місцевій владі передавалося не право однозначно встановлювати, яким бути тому чи іншому об'єкту, а лише право обмежувати неконтрольоване використання об'єктів нерухомості, яке могло б призвести до збитків інших власників нерухомості. Свобода використання та зміни об'єктів нерухомості для приватних осіб не скасовувалася, а «вганялася» у певні правові рамки, які залишалися досить широкими.

Слід відмітити ще одну особливість: права передавалися місцевим, а не державним органам влади, оскільки поєднання дозволених видів використання нерухомості та можливих змін параметрів забудови передбачає високий ступінь конкретності, який може бути визначений для певної території лише на місцевому рівні.

Саме в цей час виникає поняття «правового зонування» (правила забудови, зонінг), тісно пов'язаного з використанням території відповідно до документів з планування території (містобудівної документації різного рівня). Майже у всіх розвинених країнах, як правило, діє дворівнева система містобудівного проектування, що базується на принципах узгодження загальних регіональних інтересів (перший рівень) та більш детальних документів місцевого рівня (другий рівень).

Документи першого рівня відображають принципові (стратегічні) рішення по розвитку території в масштабах регіону або декількох адміністративних утворень і містять пропозиції по перспективах розвитку муніципальних систем соціального, інженерного та транспортного забезпечення, охорони навколишнього середовища, тощо. Аналогом таких документів в Україні можна вважати схеми планування областей, адміністративних районів, або їх частин.

Документи другого рівня представляють собою більш детальні проробки з метою виділення різних типів територіальних зон з різним набором обмежень і видів дозволеного використання нерухомості, а також з різними граничними розмірами земельних ділянок і щільністю забудови. Саме ці документи можна назвати документами правового зонування. Аналог в українському містобудуванні – це місцеві правила забудови, які до 2011 року

розроблялися для населених пунктів країни на основі і у відповідності до генеральних планів населених пунктів.

Документи першого та другого рівня, крім того, що вони виконують різні задачі, мають суттєві відмінності і в правовому статусі і в юридичній силі. Документи першого рівня призначаються, в основному, адміністративним органам та органам місцевого самоврядування, які повинні слідкувати за виконанням стратегічних планувальних рішень, крім того, прийняття таких документів не пов'язане з настанням прямих правових наслідків для власників нерухомого майна.

А ось документи другого рівня (правового зонування) адресовані як органам управління, так і власникам та орендарам нерухомості, при цьому вони є обов'язковими до виконання для всіх. Документи правового зонування разом з усіма регламентами затверджуються органами місцевого самоврядування і набувають статусу місцевого закону.

Саме ці документи встановлюють прямі правові наслідки для всіх власників нерухомості на певній території.

В основі правового зонування лежить необхідність вирішити одночасно дві протилежні задачі: надати право вибору власникам нерухомого майна і, в той же час, обмежити це право певними рамками [13].

Світовий досвід показує, що універсальний метод вирішення цієї задачі криється в наданні так званого «пакету прав», коли свобода власників використовувати та змінювати нерухомість реалізується в рамках встановлених обмежень. На практиці це відбувається наступним чином: на території населених пунктів або громад виділяється певна кількість територіальних зон, кожна з яких має свій «пакет прав», тобто, досить широкий перелік видів дозволеного використання нерухомості та відповідних типів будівельних об'єктів в межах визначеної зони. Таким чином, відповідно до кон'юнктури ринку та орієнтуючись на найкраще та найбільш ефективне використання нерухомості, власники нерухомості мають право вільно вибирати і свідомо змінювати дозволені законом види використання об'єктів нерухомості, що їм належать. Доки вибір видів використання нерухомості здійснюється в межах встановлених та дозволених видів для кожної зони, власники, як правило, не зобов'язані отримувати додаткові дозволи у адміністрації, оскільки це право вільного вибору та зміни їм вже надано «у пакеті».

При виділенні територіальних зон, крім принципу «свободи вибору в установлених межах», дотримується принцип не нанесення збитків власності та «захист слабких від сильних».

Під збитками, як правило, мається на увазі дії, що можуть призвести до зменшення вартості нерухомості. Для того, щоб цього не допустити, несумісні за екологічними або функціональними показниками види діяльності відносять до різних зон, або для них встановлюються певні обмеження у використанні (регламенти).

Принцип «захисту слабких від сильних» поширюється на сферу видів діяльності, які неможливо співставити за ознакою комерційної прибутковості. Наприклад, житло у порівнянні з торговельними підприємствами та об'єктами бізнесу розглядається як «слабкий вид», який «не зможе вижити», якщо допустити магазини та офіси до житлових територіальних зон. У той самий час, «слабкі», у частині прибутковості, види діяльності (наприклад, житло) допускаються у зони зосередження «сильних видів» (комерційні зони).

У документах містобудівного (правового) зонування як невід'ємний елемент, у формі тексту або таблиць, завжди наводиться перелік видів дозволеного використання нерухомості в межах кожної територіальної зони.

Як правило, цей перелік встановлюється законодавчо у вигляді, так званих, класифікаторів видів діяльності. Як приклад можна перерахувати деякі укрупнені види діяльності, які в зазначених класифікаторах представлені в деталізованому вигляді: житло різних типів, підприємства торгівлі та побутового обслуговування повсякденного попиту,

школи, поліклініки, лікарні, спеціалізована торгівля, офіси, готелі, банки, розважальні заклади, підприємства приладобудування, точної механіки та оптики, підприємства машинобудування, текстильної та харчової промисловості, підприємства металургії, хімічного виробництва та нафтопереробки.

Ці укрупнені види діяльності поділяються на більш деталізовані. Наприклад, роздрібна торгівля поділяється на підвиди: одяг та аксесуари; меблі, предмети дому, електротовари; канцелярські товари, книжки; оптика, ювелірні вироби тощо. Кожен із цих видів діяльності може бути деталізованим, в свою чергу, ще докладніше.

Важливо, що цей перелік поширюється рівною мірою на всі земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості, розташовані в межах відповідних територіальних зон (за малим винятком, який спеціально обговорюється). Це означає, що всі власники об'єктів нерухомості, що розташовані у межах однієї і тієї ж територіальної зони, мають рівні права в частині свободи вибору одного або декількох видів використання з більш-менш широкого набору видів дозволеного використання цих об'єктів.

Права використання та зміни нерухомості встановлюються не лише у частині видів дозволеного використання, а й у частині фізичних (просторових) параметрів. В основному, такі параметри встановлюються для земельних ділянок як одиниць власності. Принцип встановлення таких параметрів – обмеження максимальних показників.

Загальновідомо, що власники нерухомості в умовах дії механізму оподаткування, заснованого на її ринковій вартості, бажають отримувати від об'єктів нерухомості максимальний дохід, що породжує у них бажання збільшувати її розміри (параметри) до максимально можливих. Реалізація цього природного (в економічному сенсі) прагнення може завдати шкоди власникам об'єктів нерухомості, що знаходяться поряд, або, навіть, всій територіальній громаді. В зв'язку з цим вводяться такі параметри, які обмежують це потенційно небезпечне чи «незручне» для міської спільноти прагнення, встановленням верхніх меж, перевищувати які заборонено: гранична поверховість чи висота будівель, граничний відсоток забудови ділянок, граничний коефіцієнт використання земельних ділянок, тощо. Такі показники також впливають на ринкову вартість і можуть бути використані ймовірними інвесторами-забудовниками при вирішенні питань прибутковості та доцільності здійснення тих чи інших будівельних проектів.

У західних системах правового зонування використовуються ще два типи параметрів: розрахункові показники територіального планування та стандарти будівельно-технологічного, експлуатаційного та екологічного характеру.

У Німеччині документи територіального планування першого рівня називаються планами використання території, у Великобританії – структурними планами, Франції – директивними схемами, у Швеції – генеральними планами, США – комплексними планами.

Документи другого рівня в Німеччині називаються планами забудови, у Великій Британії – місцевими планами, у Франції – планами використання території, у Швеції – детальними планами, у США – зональними планами (зонінгами).

В США законодавство у сфері містобудівної діяльності існує лише на рівні муніципалітетів як зонування. Воно вперше було введено в Лос-Анджелесі в 1909 р. і набуло законодавчого статусу в Нью-Йорку в 1916 р. У 1924 р. було прийнято законодавчі стандарти («модельний закон») для штатів та місцевих громад. Перша та третя частини цього документа стали основою для законодавчих установ щодо зонування. В даний час місцеве зонування прийнято у 98% міст США з населенням понад 10 тис. чол.

У Франції ще XIX в. були різноманітні регулюючі правила, але планувальні аспекти не виділялися із загального законодавства. Останнє регулювало в основному питання, що стосуються ділянок розміщення та зовнішнього вигляду будівель. Цей набір правил, що періодично розширювався і уточнювався, отримав систематичний виклад у національному

законодавстві, яке сформувалося з урахуванням низки послідовних декретів, переважно 1958, 1967, 1971, 1986 років.

У Німеччині з випуском загальнофедеральної книги будівельного законодавства (1986) завершився 60-річний період формування єдиного місторегулюючого права країни. Ця книга, яка сьогодні називається Будівельний кодекс і визнана фахівцями як перша комплексна кодифікація місторегулюючого права. Відповідно до Конституції, федерація має адміністративну владу лише у певних спеціально поійменованих галузях: пошта, залізниця, збройні сили, зовнішня політика. Міське та сільське планування не входять до їх числа та здійснюються на рівні місцевих адміністративних одиниць (громад).

На території нашої держави перші «правила» забудови, благоустрою та впорядкування міських територій з'явилися ще наприкінці XIX сторіччя.

Наприклад, з 1874 року діяв Генплан Києва, до якого міською Думою постійно вносились зміни. В цей час параметри забудови садиб визначалися «Будівельним статутом» 1881 року – загальнодержавним законодавчим документом, який регулював будівництво і суміжні питання (містобудування, архітектурну діяльність, державний нагляд у цих сферах). До нього міська Дума додавала свої обмеження щодо щільності забудови. Крім того, вулиці Києва ділилися на кілька розрядів, в кожному з яких існувала своя специфіка зведення споруд. Наприклад, на найголовніших вулицях центру міста по червоних лініях дозволяли будувати лише двоповерхові будівлі криті залізом. Фаховим архітекторам надавалось право формулювати перелік параметрів, яким мало відповідати так зване «правильне» будівництво. Звичайно, ці правила не відносились в повній мірі до правового зонування, скоріше, вони служили унормуванню та впорядкуванню процесів забудови території міста.

Вперше законодавчі основи правового зонування в Україні були сформульовані в 2000 році в Законі України «Про планування і забудову територій». Цим законом були визначені два документи:

регіональні правила забудови – нормативно-правовий акт, яким встановлювався загальний для територій і населених пунктів області, Автономної Республіки Крим (крім міст Києва та Севастополя, міст республіканського значення Автономної Республіки Крим, міст обласного значення) порядок планування, забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок. Регіональні правила містили лише текстову частину;

місцеві правила забудови – нормативно-правовий акт, яким встановлювався порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування. Місцеві правила містили графічну та текстову частини.

На той час це було дуже прогресивне рішення, яке було серйозним кроком до адаптації українського законодавства в європейське та американське. Юридично, регіональні правила забудови визначали процедурні питання, а місцеві правила забудови надавали законну силу відповідним містобудівним розробкам і права власникам нерухомості вибирати вид використання в межах допустимих видів і також містили процедурні питання. В такому вигляді всі процеси по містобудівному розвитку та освоєнню територій ставали прозорими, законними, легко контролювалися. Крім того, місцевими правилами можна було встановити такі процедури, які набагато спрощували сам процес погоджень та будівництва.

Відповідно до ст. 20 ЗУ «Про планування і забудову територій» у текстовій частині місцевих правил забудови визначався перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон; для кожної окремої зони, згідно з державними будівельними нормами, встановлювалися єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок (гранично допустимі поверховість будинків і споруд та щільність забудови; мінімальні відступи будинків і споруд від

червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок; вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів; вимоги до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури; вимоги до утримання будинків і споруд; перелік містобудівних, інженерних, санітарно-епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних обмежень використання земельних ділянок).

Оскільки місцевими правилами встановлювався порядок вирішення питань розміщення об'єктів містобудування та надання вихідних даних для їх проектування, визначалися права і обов'язки суб'єктів містобудування, в тому числі, власників нерухомості, та інші питання, і ці правила були місцевим нормативно-правовим актом (місцевим законом). Рішення місцевих правил були обов'язковими для всіх суб'єктів містобудівної діяльності на відповідних територіях і за порушення цих правил наступала юридична відповідальність. Слід відмітити ще одну деталь, в законі вказувалось, що при розробленні землепорядної документації враховуються єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок, визначені місцевими правилами забудови, тобто відзначалась підпорядкованість землепорядної документації містобудівній.

В якості пілотних проєктів, під керівництвом фахівців з США (Фундація Україна-США), були виконані Правила забудови для міст Чернігова та Черкаси.

Однак, правове зонування, або правове регулювання у плануванні територій, в Україні проіснувало недовго, так і не отримавши свого розвитку. На погляд автора статті, головними причинами цього стали низький рівень містобудівної культури суспільства і влади, а також все зростаюча наполегливість заможних інвесторів та забудовників, здатних тиснути на органи місцевого самоврядування, органи архітектури та екології, органи охорони культурної спадщини, тощо. Не отримало розуміння і підтримки правове зонування і серед власників нерухомості: навіщо грати за правилами, якщо можна робити все без правил.

Вже в 2011 році, з прийняттям Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» відбувається трансформація нормативно-правового акту «Правила забудови» в безпечний і безневинний містобудівний документ «План зонування території», або зонінг. З вилученням правової частини містобудівна документація автоматично втратила свою юридичну силу, що значно понизило її вплив на формування містобудівного середовища.

Відповідно до цього закону план зонування території (зонінг) – це містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

У 2011 році була розроблена та вступила в силу настанова ДСТУ-Н Б.Б.1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)», а в 2017 році ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території». Цими документами визначався склад, зміст та порядок виконання зонінгів.

Зокрема, були визначені типи функціонального використання території населених пунктів, перелік основних типів зон, їх кодові позначки, види містобудівних регламентів, як сукупності обов'язкових вимог до використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості у межах відповідних територіальних зон. Містобудівні регламенти включали перелік дозволених (основних та супутніх) видів забудови та іншого використання земельних ділянок, режим використання території, пов'язаний з дією існуючих планувальних обмежень, висотність, щільність забудови, інші вимоги до містобудівного освоєння території в межах реалізації генерального плану.

Крім того, для ділянок та передбачуваних земельних поліпшень встановлювалися наступні параметри:

- мінімальна площа, відповідно до типу забудови;
- мінімальна довжина фронтальної сторони ділянки (для садибної забудови);

- мінімальна ширина (глибина);
- мінімальні відступи будинків і споруд від меж земельних ділянок;
- максимальний коефіцієнт забудови;
- мінімальний коефіцієнт озеленення;
- максимальна висота огорож;
- мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту;
- мінімальна кількість м/м на розвантажувальних майданчиках;
- мінімальна кількість м/м для зберігання (технологічного відстою) вантажного автотранспорту в межах земельних ділянок тощо.

Тобто, навіть в такому, не нормативно-правовому вигляді, зонінг міг бути інструментом по впорядкуванню території населеного пункту і тактичним документом реалізації рішень затвердженої містобудівної документації. Однак, і цього виявилось забагато для недобросовісних забудовників та тих, хто не звик дотримуватись жодних правил.

В 2021 році вступили в силу Закон України № 711 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» та постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», які помножили на «0» саму ідею правового зонування. Тобто, слово «зонінг» залишилося, однак, його роль, в результаті трансформації, зведена до визначення цільового призначення земельних ділянок.

Дуже показово, що тепер зонінг, відповідно до ст.18. ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», став лише розділом комплексного плану або генерального плану населеного пункту, а не окремим документом, що ще більш понижує його статус як регулюючого документу.

В тій же статті закону пишеться, що зонінг розробляється з «метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів та підлягає стратегічній екологічній оцінці».

Таке тлумачення зонінгу взагалі не зрозуміле, оскільки «створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів» – це мета і задача розроблення генерального плану та КППРТТГ. Насправді, зонінг не є самостійним документом з планування територій, в його рамках не приймається ніяких самостійних рішень, його задача – деталізувати рішення генерального плану або комплексного плану, в частині визначення «умов та обмежень» використання території у межах, визначених *містобудівною документацією*, функціональних зон. Тому твердження, що зонінг «підлягає стратегічній екологічній оцінці» звучить, як мінімум дивно з тієї причини, що в СЕО аналізуються і оцінюються рішення документу державного планування, а зонінг цих самостійних рішень не містить і містити не може.

В п. 2 цієї ж статті закону говориться, що План зонування території, встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтною організації. Тобто, функціональні зони, вже не зони, а окремі території, щодо яких встановлюються вимоги до забудови.

Ніби все вірно з точки зору містобудівного регулювання у плануванні територій, однак, все зводиться нанівець вимогами постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2023

року «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», де поняття *містобудівного* функціонального зонування території підміняється двома поняттями: функціональне *використання* території (існуюче використання території за переважною функцією) та функціональне *призначення* території (перспективне використання території за переважною функцією, яка встановлена планом зонування території у складі відповідного виду містобудівної документації).

При цьому в Постанові визначено, що назва функціональної зони повинна визначатися назвою виду функціонального *призначення* території відповідного класу, встановленого *Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правил їх застосування*. Тобто функціональні зони ліквідуються, а територія населеного пункту поділяється на окремі території (читай – ділянки), у відповідності до земельного законодавства. Навіть самі назви містобудівних функціональних зон вилучаються з нормативних документів.

Хочеться нагадати, що в ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території», який діяв до 2023 року, були визначені такі основні типи традиційних *містобудівних* зон, які відображалися на схемах планування території та відповідно до яких встановлювалися режими використання та містобудівні регламенти: Г – громадські, Ж – житлові, Р – ландшафтно-рекреаційні, К – курортні, ТР – транспортної інфраструктури, ІН – інженерної інфраструктури, В – виробничі, КС – комунально-складські, СВ – сільськогосподарські, С – спеціальні, ІК – історико-культурного призначення. Ці зони, в свою чергу, в залежності від розміру та характеру населеного пункту конкретизувалися. Наприклад, громадські зони Г поділялися на Зони загальноміського центру Г-1; зони, призначені для обслуговування населення, що проживає в житлових районах – Г-2; зони розміщення об'єктів повсякденного обслуговування для мешканців мікрорайонів – Г-2-1. Житлові зони Ж поділялися у відповідності до поверховості та типу забудови, рекреаційні зони Р – у відповідності до значимості та характеру використання, тощо. При цьому, для кожної зони встановлювався перелік переважних та супутніх видів *збудови* та іншого використання території, в межах якого власники земельних ділянок могли вибирати тип забудови кожної окремої ділянки та отримувати відповідні містобудівні умови та обмеження. Встановлення такого переліку та містобудівних регламентів для кожної окремої *зони* давали можливість контролювати містобудівні процеси, що відбувалися на території населених пунктів.

В Постанові № 926 перелік переважних та супутніх видів *збудови*, який є невід'ємною частиною зонінгів у всьому світі, перетворюється на перелік *переважних (основних) та супутніх видів цільового призначення земельної ділянки*.

При цьому сама територія зони ототожнюється з територією окремої земельної ділянки. Зокрема, даються такі визначення:

- *вид використання території* – набір дозволених *видів цільового призначення* земельних ділянок, що поєднуються за подібністю відповідних ознак;

- *дозволений вид використання території (земельної ділянки)* – використання, яке відповідає переліку переважних (основних) та супутніх *видів цільового призначення земельної ділянки*, встановлених для відповідного виду функціонального призначення території у плані зонування території;

- *переважний (основний) вид використання території (земельної ділянки)* – використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони і займає сумарну площу території не менше 60 відсотків в межах однієї функціональної зони;

- *супутній вид використання території (земельної ділянки)* – використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони, є необхідним для забезпечення функціонування переважного виду *використання території (земельної ділянки)*.

Тобто, вид використання території, який раніше визначався як забудова та інше використання території плавно трансформувався в *набір дозволених видів цільового призначення земельних ділянок*, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. При цьому, якщо вид забудови можна поєднати за подібністю відповідних ознак, то як розцінювати подібність відповідних ознак для цільового призначення земельних ділянок?

В результаті таких «чудових» перетворень зонінгу, представити графічно і зрозуміло для пересічного мешканця населеного пункту схему зонування неможливо, так, як це буде не функціональне зонування, а набір окремих ділянок з їх цільовим призначенням, тобто, земельпорядна документація, яка ніякого відношення до правового зонування території не має. Оскільки відсутній список дозволених видів використання та містобудівні регламенти, що діють в межах функціональних зон, визначених містобудівною документацією, власне, і самі зони відсутні, власник нерухомості не має можливості змінити один вид нерухомості на інший, дозволений в цій зоні, а лише поміняти один вид цільового призначення ділянки на інший. Наприклад, якщо існує цільове призначення його ділянки – садибна забудова, то що він повинен зробити, щоб побудувати магазин на першому поверсі? Міняти цільове призначення ділянки, чи просто взяти і побудувати?

Крім того, якщо уважно вивчити «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» (додаток 60 до постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021р. № 821 «Про внесення змін до деяких актів КМУ»), то стає зрозуміло, що здійснити функціональне зонування території міста з визначенням зон, згідно назви функціонального призначення територій, визначених в цьому Класифікаторі, досить проблематично.

Колишні зони громадської забудови, наприклад, громадська зона загальноміського значення, трансформуються в території громадської забудови (клас території громадської забудови) з поділом на окремі ділянки (підкласи) – території адміністративно-офісної забудови, території адміністративно-управлінських закладів, території науково-дослідних, проектних та вишукувальних закладів, території фінансових установ та офісної забудови, території закладів освіти, території закладів охорони здоров'я та соціального захисту, території закладів культури, спорту та дозвілля, території закладів культури та мистецтва, території культових закладів, стадіони та території спортивних закладів, території розважальних комплексів та закладів, території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування, території закладів громадського харчування, території закладів побутового обслуговування, території закладів торгівлі, території багатофункціональних центрів. При цьому для кожної з цих ділянок визначені переважні та супутні види цільового призначення ділянок (для класу – окремі, для підкласів – окремі), які не дуже між собою кореспондуються. А якщо в зоні загальноміського центру є житлові будинки, куди їх віднести, до якої зони (території)?

Кудись поділися зони історико-культурного призначення, зони активного відпочинку, лугопарки, лісопарки.

В традиційному зонінгу завжди виділяються зони існуючої та перспективної забудови. На кресленні зонінгу тепер потрібно виділяти зону перспективної забудови чи перспективного цільового призначення окремих ділянок? А як це зробити якщо немає затвердженого детального плану на перспективні території?

І ще одне питання. Якщо немає списку переважних та супутніх видів забудови для функціональної зони, на підставі чого власник ділянки буде змінювати вид забудови та цільове призначення ділянки? Побаження забудовника можуть не вписуватись в концепцію забудови окремих територій населеного пункту, але можуть відповідати цільовому призначенню ділянки. Особливо це стосується супутніх видів забудови. В такому випадку ймовірні конфлікти. Як приклад, для території закладів культури, спорту та дозвілля в супутніх видах цільового призначення визначено код виду цільового призначення 13.03

«Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку» та код 14.02 «Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії». Практично, це може бути що завгодно: від телебашти до гідроелектростанції.

Таким чином, підхід до зонування території населених пунктів та території за межами населених пунктів лише за цільовим призначенням ділянок, без виділення містобудівних функціональних зон та списку дозволених видів забудови, звичайно, спростить роботу землевпорядним органам, однак, не дасть можливості громадськості вести моніторинг намірів забудови інвесторів та окремих власників земельних ділянок, оскільки, цільове призначення ділянки дає широкий діапазон її використання, особливо, якщо стоїть слово «та інше». Можливо, це ще один шлях до корупції?

Висновки

Виходячи з практики розроблення Планів зонування, для досягнення основної мети розроблення зонінгів, а саме: встановлення цим документом правового регулювання під час планування та забудови територій, та забезпечення контролю за плануванням і забудовою територій, найбільш доцільно розробляти зонінги в такій послідовності:

- виходячи з рішень КППТТГ або генерального плану визначити типи територіальних зон та встановити їх межі на графічних матеріалах;
- визначити всі існуючі планувальні обмеження, що діють на території міста або громади, нанести їх на графіку;
- визначити перелік дозволених (переважних, супутніх) видів забудови та іншого використання території для кожної зони;
- у відповідності до «Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» визначити (вибрати) перелік територій, які входять, або можуть входити до визначених зон;
- у відповідності до переліку територій, визначити перелік видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть бути в межах зон;
- для кожної зони встановити щільність населення в межах житлової забудови осіб/га; граничну поверховість або висоту будівель в метрах; відсоток озеленення, вимоги до благоустрою;
- для територій нового будівництва додатково встановити граничні параметри об'єктів будівництва та граничні параметри земельних ділянок для садибної забудови, максимальні коефіцієнти (%) забудови земельних ділянок, мінімальні коефіцієнти (%) озеленення ділянок, інші вимоги, в залежності від типу забудови.

Однак, найсуттєвішим кроком до правового зонування, буде повернення в практику українського містобудування Правил забудови (зонінгу) як нормативно-правового акту, що визначає юридично дозволене використання об'єктів нерухомості, встановлює рівні права і обов'язки власників на зміни фізичних і просторових параметрів цих об'єктів та забезпечує контроль владних структур і громадськості за дотриманням цих прав.

Як відомо, сьогодні в Україні розробляється концепція Містобудівного кодексу і ось там, серед інших з'явився, термін Правила забудови. Хочеться вірити, що нам вистачить здорового глузду знову їх не загубити.

Так і хочеться повторити слова великого Кобзаря «Учітесь, читайте, і чужому научайтесь, й свого не цурайтесь».

Список використаних джерел

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI.
2. Закон України «Про Національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13.04.2020 № 554-IX.
3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо планування використання земель» від 17.06.2020 № 711-IX.
4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» від 17.10.2019 № 199-IX.
5. Законі України «Про планування і забудову територій» від 20.004.2000 р. №1699-П.
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації».
7. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021р. № 821 «Про внесення змін до деяких актів КМУ»
8. ДСТУ-Н Б.Б.1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)».
9. ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території».
10. ДБН Б.1.1-14:2021 Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні.
11. Досвід розроблення «зонінгів» в інституті «Діпромісто»/ Г.В. Айлікова // Досвід та перспективи розвитку міст України. – Київ: Ін-т «Діпромісто». – 2015. – Вип.25. – С. 80-84.
12. Методичний посібник з розробки та впровадження правил використання та забудови території міст / В. Гусаков, Ю. Білоконь, В. Нудельман, О. Вашкулат. – К.: 1998. – 75 с.
13. Трутнев Э.К. О правовом градорегулировании. (Фонд «Институт экономики города» // Управление развитием территории. – 2007. – №2.
14. Трутнев Э.К. Использование городских территорий. Зарубежная и отечественная практика // Обзорная информация ВНИИТАГ. – 1990. – Вып. 4.

ТОВАРОЗНАВЧА ОЦІНКА ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРИ В ЗАВДАННЯХ ВИЗНАЧЕННЯ ЇХ ОБЛІКОВОЇ ВАРТОСТІ, СТРАХОВИХ СУМ ТА ЗБИТКІВ, ПОВ'ЯЗАНИХ З РУЙНУВАННЯМ І ВТРАТОЮ

Ніна Мережко,

доктор технічних наук, професор, завідувач кафедри товарознавства та митної справи

Володимир Індутний,

*доктор геолого-мінералогічних наук, доцент,
професор кафедри товарознавства та митної справи*

Катерина Пірковіч,

кандидат технічних наук, доцент кафедри товарознавства та митної справи

Державний торговельно-економічний університет

Анотація. У наш час облікова та оціночна робота з музейними фондами є особливо актуальною та потребує залучення широкого кола фахівців. Проблема оцінки культурних цінностей полягає у відсутності відповідних норм законодавства й необхідності уніфікації вихідних принципів, критеріїв та термінології, а також алгоритмів для прогнозування облікової вартості, страхових сум й сум збитків. Мета статті – описати алгоритми для оцінки пам'яток культури в завданнях визначення їх облікової вартості, страхових сум та збитків, пов'язаних з руйнуванням і втратою. Показано, що облікова вартість не може служити базою для оцінки збитків національної і світової культури або використовуватися в якості страхової суми, адже не враховує соціокультурну цінність пам'яток культури. В завданнях визначення страхових сум важливим є визначення бази оцінки. Основою для обрахунку страхових сум повинен бути відповідний протокол з критеріями оцінки. При встановленні рівня можливих фінансових збитків світової та національної культури у разі втрати артефакту доцільно приймати до уваги лише прогнозований показник ринкової ціни, який враховує його соціокультурну цінність.

Ключові слова: пам'ятки культури, товарознавча оцінка, експертна діяльність, облікова вартість, страхова сума, збитки.

Вступ

В умовах повномасштабної агресії Росії на території України облікова та оціночна робота з музейними фондами є особливо актуальною та потребує залучення широкого кола фахівців – представників уповноважених державних органів, працівників музеїв, ліцензованих оцінювачів, експертів культурних цінностей.

Відповідно до вимог чинного законодавства у сфері збереження культурних цінностей, які зараховані до Музейного фонду України [1, статті 1, 19, 23, 31], завдання, пов'язані з оцінкою, мають на меті досягнення трьох основних цілей – встановлення або відновлення обґрунтованої облікової вартості, визначення розмірів страхових сум, а також обрахунку рівня можливих фінансових збитків у разі їх пошкодження або втрати.

Пойменовані оціночні показники за своєю сутністю є прогнозованими й, відповідно, при їх описі повинні бути чітко визначеними й законодавчо затвердженими мета, принципи прогнозування та алгоритми для вирішення поставлених завдань. Відтак, кожен одиницю збереження в музейних фондах доцільно описувати трьома оціночними показниками, які мають різне практичне призначення й суттєво відрізнятимуться один від одного за величинами.

В основі усіх прогнозних розрахунків, які стосуються пам'яток культури, лежать уявлення про їх соціально-культурну цінність [2] – атрибутивні властивості та властивості відношення, які виявляються у їх можливості бути важливими соціальними і культурними символами, причетними до визначних подій, осіб та місцин, а також в придатності до

використання у сфері виховання, освіти та задоволення гуманітарних потреб особистостей [3].

Проблема оцінки культурних цінностей полягає у відсутності відповідних норм законодавства й необхідності уніфікації наявних уявлень, вихідних принципів, критеріїв та термінології, а також алгоритмів для прогнозування облікової вартості, страхових сум й сум збитків, що нанесені Музейному фонду України або окремим громадянам, які є власниками чи розпорядниками пам'яток культури [4]. Водночас, цей комплекс питань нині вже може бути вирішеним на основі накопиченого досвіду в цій сфері діяльності, а також шляхом досягнення мовних домовленостей у сфері термінологічної та семантичної уніфікованості в спільноті причетних до цього фахівців.

Попередні дослідження та практична експертна й оціночна діяльність свідчать про те, що джерелами об'єктивної інформації про пам'ятки культури є, по-перше, супровідна документація, зміст якої вноситься в консолідований документ – науково уніфікований паспорт пам'ятки культури [5, додаток 1]. Друге, результати вивчення стану вільних ринків споріднених товарів, які необхідні для здійснення операції порівняння. Зокрема, наукові звіти про стан ринків пам'яток культури різних видів, які були опублікованими [6-20], дозволяють стверджувати, що обов'язковою умовою та об'єднавчою ланкою усіх прогнозованих показників вартості є впровадження і використання спеціальної одиниці для виміру рівня соціокультурної цінності пам'яток культури – ексбіту [21].

Мета статті – описати алгоритми для оцінки пам'яток культури в завданнях визначення їх облікової вартості, страхових сум та збитків, пов'язаних з руйнуванням і втратою.

Спосіб вирішення

Найбільш універсальним теоретичним принципом, який дозволяє обґрунтовано вирішити поставлені вище завдання є закон товарознавства з таким формулюванням: «Чим більше позитивної інформації про товар, тим вища його якість й, відповідно, вартість» [2]. Закон передбачає проведення всебічного обліку інформації про досліджувану пам'ятку культури, вимір її кількості у бітах, а також дозволяє провести опис усіх виявлених ознак якості в науково-уніфікованому паспорті музейного предмета. Таким чином відбувається процедура абстрагування від уявлень про пам'ятки культури як про товар та від їх видової специфіки – здійснюється перехід до оцінки нематеріальної складової – кількості корисності інформації про них.

Разом з тим закон дозволяє чітко конкретизувати питання про те, яка за змістом позитивна корисна інформація повинна бути виділеною із загального універсуму даних й прийматися до уваги у разі визначення облікової вартості, страхової суми або суми збитків. Вочевидь це різні напрями оціночної роботи, які потребують окремих алгоритмів та загальних підходів. Зупинимося на їх описі більш детально.

Перше. Мета, з якою нині визначається «облікова вартість» пам'яток культури Музейного фонду України [22], полягає в документальній фіксації витрат, понесених музеєм на їх придбання, а також документального засвідчення витрат, пов'язаних зі зберіганням, консервацією та реставраційними роботами. По суті це бухгалтерська робота з обліку витрат. Списання цих витрат Законами України не передбачається, але ці витрати є некупними за визначенням.

Важливо зауважити, що згідно з чинним законодавством [23, 24] облікову вартість встановлюють фондово-закупівельні комісії, які складаються з музейних співробітників, а порядок виконання такої оцінки визначається керівними органами у відповідності з їх повноваженнями.

У результаті наявного підходу до оцінки виникає протиріччя. З одного боку, є об'єктивні дані про витрати, занесені в бухгалтерську документацію, доступ до якої є лише

у керівного персоналу. З іншого – експертна думка працівників фондів, яка за власною природою є суб'єктивною, емоційною та не спирається на уніфікований алгоритм оцінки. Думка учасників фондово-закупівельної комісії базується на рекомендаціях щодо врахування тих чи інших ознак, притаманних пам'яткам культури, досвіді та ринкових показниках вартості споріднених товарів. Ще раз наголосимо на тому, що витрати на обслуговування пам'яток культури мають тенденцію до зростання, а їх списання не передбачено чинним законодавством.

Оскільки облікова вартість – це технічна меморіальна характеристика, її, у більшості випадків, слід визначати без застосування операцій прогнозування. Ця вартість не може враховувати соціально-культурну цінність пам'яток як важливих символів минулого і наочних взірців для проведення виховної та освітньої роботи й, отже, не може бути використаною при прогнозуванні страхових сум або сум збитків національної та світової культури. Крім того, вона не може бути визначеною однозначно у тому випадку, коли пам'ятка була придбаною більше як 30 років тому, або колись подарованою музею.

Величина облікової вартості пам'ятки Музейного фонду України суттєво зростає впродовж терміну її зберігання у зв'язку з витратами на її реставрацію або консервацію.

Прикладом визначення вартості на основі обліку витрат є методика грошової оцінки пам'яток археології, яка може використовуватися у всіх випадках, зазначених вище [25, пункт 3]. База оцінки вартості археологічної пам'ятки визначається сумою витрат, понесених на її дослідження, корегованою коефіцієнтами (компаундні нарахування), які встановлюються відповідно до вимог Постанови Кабінету Міністрів України [25, пункти 9-14] без пояснень до семантичної основи й одиниць виміру. Цей підхід до вирішення оціночного завдання є асимптотичним за змістом, і тому доцільність й ефективність його практичного застосування може бути з'ясованою лише емпірично впродовж тривалого часу.

Використовувати для визначення облікової вартості ринкові показники на споріднені предмети також не є можливим, адже в цьому випадку до уявлень про соціокультурну цінність додається вплив мінливості стану ринку, емоційний фактор, пов'язаний з індивідуальними гуманітарними потребами потенційних покупців, який має місце при проведенні аукціонних торгів, вплив ефективних передпродажних рекламних заходів – рівень популяризації окремих пам'яток культури в спеціальній літературі, енциклопедичних виданнях та інше.

Відтак, облікова вартість не може служити базою для оцінки збитків національної і світової культури або в якості страхової суми, як це визначено чинним законодавством [1], адже не враховує соціокультурну цінність пам'яток культури. Уявлення про «облікову вартість» були у свій час привнесеними в музейну справу з бухгалтерського обліку, де цей термін давно й однозначно сформульований, а операції з матеріальними цінностями чітко регламентовані нарахуваннями амортизації, списання з обліку, витратами на модернізацію, відновлення та інше.

Також важливо зазначити, що прогнозування оціночних показників з урахуванням соціокультурної значимості культурних цінностей приводить до результатів, які в абсолютних значеннях суттєво перевищують вартість матеріальної основи та облікових показників – є трансцендентними по відношенню до останніх.

Розуміючи, що цінність пам'яток культури є незалежною від матеріальної складової, оперування словосполученням «облікова вартість» по відношенню до цих об'єктів позбавлене будь-якого сенсу в усіх випадках, окрім документального засвідчення витрат, понесених Державою, як головного розпорядника, та результатів аудиту фінансування, спрямованого на їх утримання.

Отже, процедура встановлення облікової вартості пам'яток культури нині потребує переосмислення, уточнення та нового формулювання в основоположних документах чинного законодавства.

Друге. Мета визначення страхової суми полягає в створенні можливостей для відшкодування збитків власнику і розпоряднику в разі втрати або пошкодження пам'ятки, а також передбачає відшкодування цілого ряду супутніх витрат, пов'язаних з наданням відповідних гарантій страхувальнику [26]. До переліку інших можливих фінансових збитків можуть бути віднесеними витрати на перевезення, митне оформлення, пакування, забезпечення умов зберігання та інше. Крім того, якщо йдеться про операції, що здійснюються тимчасовими розпорядниками (наприклад, музеями, які організують виставки), до переліку об'єктів страхування можуть бути віднесеними суми неотриманих вигод від запланованої господарської діяльності.

Важливу роль при визначенні страхових сум відіграє вартість страхових послуг, яка залежить від заявленої власником або розпорядником вартості об'єкта страхування та показників ризиків. Висока оцінка пам'яток, яка описує можливі втрати національної і світової культури, обумовлює значні витрати на страхування, причому, якщо мати на увазі, що страхові послуги надають недержавні суб'єкти господарювання, і у разі проведення роботи з колекціями державної форми власності можливі витрати з державного бюджету повинні визначатися як менші за можливі вигоди від проведення тих чи інших заходів культури.

Отже, страхові угоди на операції з пам'ятками культури, зарахованими до Музейного фонду України, наприклад, на виставкову діяльність в режимі тимчасового зберігання, доцільно укладати з комерційними розпорядниками, зацікавленість яких буде визначатися можливістю отримання частини прибутків у відповідності з угодами про їх розподіл. Це говорить про недоцільність ведення виставкової діяльності музеїв за рахунок державного бюджету, крім тих випадків, коли ця діяльність має значний іміджевий ефект для Держави.

Контроль за визначенням страхових сум, звичайно, повинні здійснювати державні органи. Основою для обрахування страхових сум повинен бути відповідний протокол з критеріями оцінки, наприклад такий, який був описаним раніше в [2]. Крім того, протокол повинен передбачати наявність загальної класифікації культурних цінностей, в якій чітко сформульовані відповідні номенклатурні визначення цінності пам'яток культури. Наприклад: «пам'ятка культури національного рівня значення першого порядку» [2].

При оцінці прогнозної вартості пам'ятки в завданнях визначення страхових сум важливим є визначення бази оцінки [4]. Цей показник є похідним від вартості грошей та ринкових показників на споріднені пам'ятки, представлені на відкритому ринку. Зрозуміло, що аналіз ринків потребує окремих досліджень з використанням засобів математичного моделювання, що дуже важко зробити силами фондово-закупівельних комісій, як це передбачено нормативно-правовою базою. Водночас, у разі затвердження окремого нормативного документу можна рекомендувати до застосування в якості бази оцінки для пам'яток з різною видовою специфікою єдиного показника середніх річних витрат громадянина України на задоволення його гуманітарних потреб [4].

Третє. Мета, з якою здійснюється прогнозування фінансових збитків, що можуть бути нанесеними або вже нанесені Музейному фонду України усіх форм власності, є відшкодування, які здійснюються на основі судових рішень й враховують не тільки збитки, зазначені в страхових угодах (якщо такі є або були), але й втрати, пов'язані з порушенням комплектності цінних для науки та освіти музейних колекцій, втратою важливої супровідної фондової документації, а також збитків іміджевого та морального характеру. В якості бази оцінки до розрахунків можуть бути долученими показники облікової вартості, а також, як додаток, показники вартості дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння. Прогнозні оціночні показники фінансових збитків розглядаються як сукупність втрат власника – народу України (державна має виключне право розпорядництва відповідною частиною Музейного фонду України) або приватного власника.

Для визначення фінансових збитків, нанесених під час військової агресії Росії проти України, необхідні рішення не тільки українських судів, а й міжнародних. Отже, слід прискорити імплементацію окремих важливих норм в українське законодавство.

Приклади оцінки. Розглянемо *археологічну пам'ятку* – керамічну посудину Трипільської цивілізації [27, 28] (рис. 1), залишки якої (черепки) були випадково знайденими і, відтак, не описані згідно вимог до археологічної документації. Витрати на чищення, реконструкцію, консервацію та укладення опису і наукової атрибуції складають 8570 гривень.

Вочевидь ці витрати можуть служити в якості облікової вартості, адже вони понесені розпорядником знахідки й не залежать від соціокультурної цінності артефакту, ліквідності споріднених пам'яток на ринку й інших складових.



Рис. 1. Керамічна посудина Трипільської цивілізації, представлена до продажу з аукціону Viology [29]

При вільному продажу цього предмета з аукціону обґрунтовану вище облікову вартість доцільно використовувати в якості стартової суми, яка дозволяє відшкодувати збитки, понесені на передпродажну підготовку.

У процесі торгів з'ясується можливість продажу артефакту – наявність потенційних покупців, а також, при наявності кількох учасників, рівень їх зацікавленості у набутті власності на нього. По закінченню торгів визначиться перманентний показник ринкової вартості предмета, в якому буде віддзеркаленим вплив суб'єктивного та емоційного факторів, який не підлягає змістовній інтерпретації. Зауважимо, що соціокультурна цінність артефакту залишиться поза увагою.

У разі проведення досліджень стану ринку за раніше описаним алгоритмом [2] прогнозований очікуваний показник ринкової вартості може бути розрахованим таким чином:

$$C = a \times exb = 413,51 \times 512 = 211\,768,32 \text{ гривень}, \quad (1)$$

де: $a = 413,51$ гривень – база оцінки, встановлена емпірично регресійним методом;

$exb = 512$ – показник соціокультурної цінності в ексбітах, який обчислюють на основі спеціального протоколу обліку [21].

Враховуючи сказане вище, дійдемо висновку про те, що власник або розпорядник може продати артефакт на відкритому ринку за вище обґрунтованою ціною. Його початкові витрати становлять 8570 гривень. До передпродажних витрат слід також додати аукціонний збір (наприклад, 4 % від заявленої стартової суми – 342,8 гривень).

Отже, приймаючи рішення про отримання послуги страхування, яка також потребуватиме додаткових витрат (наприклад, 1% від прогнозованої суми реалізації – 2117,68 гривень), рівень можливих збитків у разі втрати артефакту (Σ_c) визначиться сумою

платежів, пов'язаних з попередніми витратами та розпорядництвом, до якої слід додати прогнозований показник вартості, який відповідає за соціокультурну цінність артефакту:

$$\Sigma_c = 8570 + 342,8 + 2\,117,68 + 211\,768,32 = 222\,798,8 \text{ гривень} \quad (2)$$

Звичайно, у разі проведення виставкових заходів на території приймаючої організації до цієї суми слід додати витрати на перевезення і пакування, накладні витрати приймаючої сторони, упущені вигоди (якщо це комерційний показ) та інше.

При встановленні рівня можливих фінансових збитків світової та національної культури у разі втрати поійменованого артефакту, який згідно загальної класифікації, є «пам'яткою культури національного рівня значення першого порядку» [2], доцільно приймати до уваги лише прогнозований показник ринкової ціни – 211768,32 гривень, адже більшість витрат можна не враховувати.

У результаті проведеної роботи отримаємо такі оціночні показники поійменованого предмета:

1. Облікова вартість – 8570 гривень.
2. Можливі збитки світової та національної культури у разі втрати пам'ятки – 211768,32 гривень.
3. Рекомендована страхова сума – не менше 223856,73 гривень.

Висновки

1. Алгоритми розрахунків облікової вартості пам'яток культури, прогнозованої вартості, а також рівня фінансових збитків світової та національної культури, що пов'язані з руйнуванням та знищенням пам'яток культури, мають суттєві відмінності й потребують застосування відмінних теоретичних принципів.

2. Величина прогнозованої вартості пам'ятки культури, яку визначає експерт, залежить від мети оцінки, яка декларується з урахуванням специфіки обрахування облікової вартості, рівня фінансових збитків у разі втрати артефакту або як страхова сума.

3. Алгоритми розрахунків прогнозованих показників вартості залежать від видової специфіки об'єкта оцінки, способу його просування на ринку послуг (послуги експозиції, купівлі та продажу, застави та інше), ризиків втрати, що визначаються страховою компанією, накладних витрат на зберігання і транспортування (інші накладні витрати), а також втратами, пов'язаними з порушенням комплектації тематичних колекцій.

4 В основі алгоритму оцінки рівня фінансових втрат світової та національної культур покладається уявлення про соціокультурну цінність артефакту, що передбачає визначення цінності пам'ятки в спеціальних одиницях виміру – ексбітах, а також її класифікаційного опису.

5. Існують об'єктивні передумови для вдосконалення наявних регламентів товарознавчої оцінки пам'яток культури та їх законодавчого затвердження.

Список використаних джерел

1. Про музеї та музейну справу: Закон України від 29.06.1995 № 249/95-ВР (редакція від 01.01.2024). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/249/95-вр#Text>
2. Індутний В.В. Оцінка пам'яток культури. Київ: СПД Моляр С.В., 2009. 537 с.
3. Індутний В.В., Походяща О.Б. Експертиза пам'яток культури. Київ: Літера ЛТД, 2021. 516 с.
4. Мережко Н.В., Індутний В.В., Піркович К.А., Кравець А.В., Походяща О.Б. Оцінка збитків національної культури, заподіяних знищенням та розграбовуванням культурних цінностей. Вісник оцінки. 2022. № 2 (63). С. 53-69.

5. Про затвердження Порядку занесення унікальних пам'яток Музейного фонду України до Державного реєстру національного культурного надбання: Наказ Міністерства культури і мистецтв України від 25.10.2001 № 653. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0144-02#Text>
6. Індутний В., Мережко Н., Комаха В. Аукціонна торгівля культурними цінностями. Товари і ринки. 2022. № 4. С. 46-60. doi: [https://doi.org/10.31617/2.2022\(44\)04](https://doi.org/10.31617/2.2022(44)04)
7. Індутний В., Мережко Н., Піркович К. Товарознавча оцінка історичних, художніх і технічних фотографій. Товари і ринки. 2022. №2. С. 48-60. doi: [https://doi.org/10.31617/2.2022\(42\)04](https://doi.org/10.31617/2.2022(42)04)
8. Індутний В.В. Мережко Н.В., Мельник С.М. Товарознавча оцінка букіністичних пам'яток. Товарознавчий вісник: збірник наукових праць. 2022. №1 (15). С. 62-78. doi: <https://doi.org/10.36910/6775-2310-5283-2022-15-6>
9. Індутний В., Мережко Н., Піркович К. Товарознавча експертиза ювелірних виробів. Товари і ринки. 2021. №3. С. 60 -74. doi: [https://doi.org/10.31617/tr.knute.2021\(39\)04](https://doi.org/10.31617/tr.knute.2021(39)04)
10. Індутний В., Мережко Н., Піркович К. Товарознавча оцінка виробів із мармуру. Товари і ринки. 2020. №3. С. 58-72. doi: [https://doi.org/10.31617/tr.knute.2020\(35\)05](https://doi.org/10.31617/tr.knute.2020(35)05)
11. Індутний В.В., Мережко Н.В., Піркович К.А. Товарознавча оцінка антикварної порцеляни. Вісник Львівського торговельно-економічного університету. Технічні науки. 2020. Вип. 23. С. 25-37. doi: <https://doi.org/10.36477/2522-1221-2020-23-04>
12. Індутний В., Походяща О. Наукова атрибуція та прогнозування вартості ікон. Український мистецтвознавчий дискурс: колективна монографія / за ред. В.М. Карпова; НАКККІМ. Рига: Baltija Publishing, 2020. С. 148-167. URL: https://nakkkim.edu.ua/images/Instytutu/nauka/vydannia/Myst_Dyskurs_kolektyvna.pdf
13. Індутний В., Походяща О. Оцінка антикварних виробів із порцеляни на основі порівняльного підходу. Науковий вісник Національного музею історії України: збірник наукових праць. 2019. Випуск 4. С. 640-653. URL: <https://visnyk.nmiu.org/index.php/nv/article/view/343>
14. Індутний В.В., Калуга Н.В., Золотарьова О.Г. Товарознавча оцінка антикварної малої та мініатюрної пластики з кістки та дерева. Товарознавчий вісник: збірник наукових праць. 2019. № 1 (12). С. 127-146. doi: <https://doi.org/10.36910/6775-2310-5283-2019-12-13>
15. Індутний В., Юнда В., Піркович К. Критерії оцінки якості ювелірних виробів з нефриту. Товари і ринки. 2018. №2. С. 98-109. URL: <https://journals.knute.edu.ua/commodities-and-markets/article/view/1040>
16. Індутний В.В. Мережко Н.В., Калуга Н.В. Оцінка якості та вартості дорогоцінного каміння. Товарознавчий вісник: збірник наукових праць. 2018. №1 (11). С. 63-78. doi: <https://doi.org/10.36910/6775-2310-5283-2018-11-08>
17. Індутний В.В., Мережко Н.В., Калуга Н.В. Товарознавча оцінка антикварних монет на ринку України. Технічні науки та технології. Чернігів: Чернігів. нац. технол. ун-т, 2017. №4 (10). С. 163-175.
18. Індутний В.В., Мережко Н.В., Піркович К.А. Аналіз ринку рубінів за якісними та вартісними показниками. Технічні науки та технології. Чернігів: Чернігів. нац. технол. ун-т, 2017. №2 (8). С. 66-74.
19. Індутний В.В., Мережко Н.В., Піркович К.А. Аналіз якості та вартості антикварних декоративно-ужиткових і мистецьких творів з бронзи на ринку України. Товарознавчий вісник: збірник наукових праць. 2017. №1 (10). С. 71-82. URL: <http://tovvisnik.lutsk-ntu.com.ua/index.php/tovvisnik/article/view/79>

20. Індутний В.В., Мережко Н.В., Тоїчкін Д.В. Товарознавча характеристика антикварної холодної зброї на ринку України. Історія давньої зброї. Дослідження 2016: збірник наукових праць. Т. 2. Київ: Ін-т історії України НАНУ, 2017, С. 323-337.
21. Indutnyi V.V. Universal unit for measurement of quality for accounting and evaluation procedures in museum practice. Science, innovations and education: problems and prospects: Proceedings of the 14th International scientific and practical conference (Tokyo, Japan, 25-27 August 2022). Tokyo, Japan: CPN Publishing Group, 2022. P. 55-64. URL: <https://sci-conf.com.ua/xiv-mizhnarodna-naukovo-praktichna-konferentsiya-science-innovations-and-education-problems-and-prospects-25-27-08-2022-tokio-yaponiya-arhiv/>
22. Про затвердження Положення про Музейний фонд України: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.07.2000 № 1147 (редакція від 08.07.2021). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2000-п#Text>
23. Про затвердження Положення про фондово-закупівельну комісію музею: Наказ Міністерства культури України від 21.03.2016 № 144. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0533-16#Text>
24. Про затвердження Інструкції про порядок визначення оціночної та страхової вартості пам'яток Музейного фонду України: Наказ Міністерства культури України від 13.07.1998 № 325 (редакція від 17.10.2002). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0496-98#Text>
25. Про затвердження Методики грошової оцінки пам'яток: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.09.2002 № 1447. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1447-2002-п#Text>
26. Про страхування: Закон України від 18.11.2021 № 1909-IX (редакція від 01.01.2024). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1909-20#n2320>
27. Відейко М.Ю. Трипільська культура. Енциклопедія історії України: у 10 т. / редкол.: В.А. Смолій та ін. Київ: Наукова думка, 2013. Т. 10: Т-Я. С. 153-155. URL: <http://history.org.ua/LiberUA/978-966-00-1359-9/978-966-00-1359-9.pdf>
28. Indutnyi V., Merezko N., Pirkovich K. Assessment of damage to national and world cultural heritage due to damage or destruction of archaeological monuments. Scientific Collection «InterConf+». 2023. № 34 (159). P. 80-95. doi: <https://doi.org/10.51582/interconf.19-20.06.2023.008>
29. Глечик Трипілля. Violyty. URL: https://violyty.com/ua/113491891-glechik-tripillya?utm_source=search_result&utm_medium=glechik-tripillya&utm_campaign=8570uah

НАЙБІЛЬШ ПОШИРЕНІ ПИТАННЯ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ПРИ ОЦІНЦІ ЗБИТКІВ, ЗАВДАНИХ ВЛАСНИКАМ МАЙНА ВНАСЛІДОК ЗБРОЙНОЇ АГРЕСІЇ РФ

Сергій Щербань
заслужений оцінювач УТО

Вже понад два роки триває війна, а від публікації «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» (далі за текстом – Методика) пройшло приблизно півтора року.

За цей час багато хто з оцінювачів прийняв участь у виконанні робіт по визначенню вартості таких збитків. Оскільки в самій Методиці зазначається, що «ця Методика є обов'язковою для використання під час оцінки збитків, завданих постраждалим внаслідок збройної агресії», то очевидно, що вся незалежна оцінка та судова експертиза проводилася із дотриманням вимог Методики.

За півтора року тільки лінивий не критикував Методику та її авторів. Траплялися слушні зауваження і пропозиції, але в більшості випадків критика була деструктивною. Це виглядало приблизно так: «Так не можна робити, неправильно!» – «А як правильно?» – «Ще не знаємо, але так не можна робити!».

Ще раз хочемо наголосити: задачі, які були поставлені перед розробниками Методики, та її тимчасовість, наклали свій відбиток при її написанні. Ніхто із Замовників Методики на той момент не міг передбачити, що війна буде тривати понад два роки. І зараз, я думаю, ніхто не ризикне спрогнозувати, скільки часу ще буде тривати ця війна. Очевидно, що Методика потребує деяких змін та уточнень під реалії сьогодення. В своїй роботі оцінювачі стикаються питаннями, на які Методика прямо не дає відповіді або які виходять за рамки Методики. З іншого боку, ця сама Методика дозволяє, при належному обґрунтуванні, відступати від неї і робити оцінку відповідно до вимог міжнародних та національних стандартів оцінки.

Але ми би хотіли тут розглянути найбільш поширені питання, які в багатьох оцінювачів викликають дискусію.

Як правильно має називатися документ?

Навіть після півтора року існування Методики, таке питання час від часу виникає. Тут відповідь однозначна – Звіт про оцінку збитків.

Звіт про оцінку збитків – документ, що є результатом незалежної оцінки збитків, проведеної суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання (оцінювачем) відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»

(п. 2 Загальних засад оцінки збитків, завданих майну та майновим правам внаслідок збройної агресії Російської Федерації)

При цьому, як видно із дефініції, а також зазначається по тексту Методики, вартісний вираз збитків може визначатися з аргументованим відхиленням від Методики з дотриманням ЗУ «Про оцінку...» та міжнародних стандартів оцінки.

Які вихідні дані має отримати оцінювач для проведення оцінки збитків?

Відповідь на це питання дається в Методиці та Загальних засадах.

Під час оцінки (визначення розміру) збитків відповідно до цієї Методики необхідним є отримання визначеного законодавством документа, який підтверджує, що втрата, руйнування або знищення майна відбулася внаслідок збройної агресії.

(розд. II п. 10 Методики)

Вихідними даними, що застосовуються під час оцінки збитків, є:

правова, технічна та інша документація на майно, що зазнало руйнівного впливу, яка дає змогу його ідентифікації, зокрема документи, які складені відповідними комісіями під час огляду об'єкта збитків і ґрунтуються на судженнях (свідченнях) членів комісії;

звіт (акт) про обстеження пошкоджених та/або знищених об'єктів після завдання шкоди з рекомендаціями щодо подальшої експлуатації <...>

(п. 17 Загальних засад).

Копії документів, що використовуються як вихідні дані, повинні бути чіткими та засвідчені в установленому законодавством порядку.

(п. 8 Методики).

Отже, на практиці приблизний перелік документів, який необхідний оцінювачу для проведення оцінки збитків, має наступний вигляд:

1. Витяг з Єдиного реєстру досудових розслідувань.
2. Акт про пожежу (якщо такий є).
3. Акт комісійного обстеження об'єкта (може мати іншу назву). Одними з підписантами цього документу мають бути представники місцевої влади.
4. Перелік майна, яке зазнало ушкодження. Перелік затверджується уповноваженою особою (власником, балансоутримувачем, розпорядником тощо).
5. Звіт про технічне обстеження пошкоджених та/або знищених об'єктів.
6. Правовстановлюючі документи на будівлі та земельні ділянки.
7. Документація технічної інвентаризації.
8. Річна фінансова звітність Форма № 1 та Форма № 2 станом на 31.12.2020 та 31.12.2021 року з необхідними розшифровками окремих статей.
9. Видаткові накладні на обладнання та устаткування, якщо їх власником є ФОП.

Що має виступати об'єктом оцінки?

Як не дивно, але для багатьох оцінювачів це стало дискусійним питанням. Незважаючи на те, що у Звіті про оцінку збитків оцінювачі визначають вартість реальних збитків, упущеної вигоди та потреб у відновленні, об'єктом оцінки має виступати саме майно (ЄМК), власнику якого нанесені ці збитки. В Загальних засадах наводиться наступне:

Оцінка реальних збитків – визначення вартості пошкодженого або знищеного індивідуально визначеного майна (майна, визначеного родовими ознаками), а також вимушені витрати сторони, яка зазнала збитків внаслідок пошкодження або знищення зазначеного майна.

(п. 2 Загальних засад)

Об'єктом збитків є майно, майнові права та інші активи, що належать постраждалим та зазнали руйнівного впливу <...>

(п. 6 Загальних засад)

Що об'єктом оцінки має виступати майно, а не самі збитки, можна проілюструвати на наступному прикладі.

Припустимо, перед оцінювачем стоїть завдання визначити вартість знецінення майна. Тобто, є майно з ознаками знецінення, що нерозривно пов'язане саме з цим майном.

Що в цьому випадку робить оцінювач? Визначає вартість майна без ознак зносу, а потім на підставі визначеної вартості майна розраховує вартісний вираз його знецінення.

Сам по собі знос без майна існувати не може, оскільки майно первинне, а знос є його похідною.

Тому при виконанні цього завдання саме майно є об'єктом оцінки, а вартісний вираз знецінення майна – це виконання поставленого перед оцінювачем завдання, яке зазначається як мета оцінки.

Як має бути сформульована мета оцінки?

Відповідно до поставленого перед оцінювачем завдання, може бути запропоновано наступні формулювання:

- визначення розміру реальних збитків, заподіяних Власнику (Власникам) об'єкта оцінки, у вартісному виразі;
- визначення розміру упущеної вигоди, що недоотримав Власник (Власники) об'єкта оцінки, у вартісному виразі;
- визначення розміру потреб у відновленні, необхідних Власнику (Власникам) об'єкта оцінки, у вартісному виразі.

Важливо зазначити, що збитки нанесені не майну (об'єкту оцінки), а саме Власнику цього майна (об'єкта оцінки).

Як має бути сформульовано призначення оцінки?

На наш погляд, найкраще формулювання призначення оцінки запропонував Чиркін Андрій Миколайович, яке виглядає наступним чином:

«Призначення оцінки – Для цілей подання заяв на компенсацію / для цілей подання позовів (в тому числі колективних) до міжнародних судових інстанцій / для цілей подання позову Державою Україна до міжнародних судових інстанцій».

Яка має бути дата оцінки?

Щодо дати оцінки, в Методиці наводиться наступне:

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

(розд. II п. 5 Методики)

Частина третя ст. 225 ГКУ виглядає наступним чином:

При визначенні розміру збитків, якщо інше не передбачено законом або договором, враховуються ціни, що існували за місцем виконання зобов'язання на день задоволення боржником у добровільному порядку вимоги сторони, яка зазнала збитків, а у разі якщо вимогу не задоволено у добровільному порядку, – на день подання до суду відповідного позову про стягнення збитків.

Тобто, як зазначається в Методиці, будь-яка дата після 23.02.2022 р. може бути датою оцінки.

Цілком зрозуміло, що ні про яке задоволення вимог у добровільному порядку, як зазначається у ст. 225 ГКУ, не йдеться. Все буде стягуватися примусово через міжнародні судові інстанції. В такому випадку, згідно ст. 225 ГКУ, датою оцінки є дата відповідного

позову про стягнення збитків, тобто датою у майбутньому. Таке трактування повністю відповідає розрахунку вартості упущеної вигоди.

Якщо для упущеної вигоди та потреб у відновленні з датою оцінки все більш-менш зрозуміло, то для реальних збитків дата оцінки викликає чималу дискусію.

Далі я хочу висловити власну точку зору.

Потрібно нагадати, що Методика писалася з дотриманням вимог міжнародних стандартів оцінки. На міжнародні стандарти оцінки напряму йдеться посилення в Загальних засадах. Для розуміння, наведемо декілька визначень з Міжнародних стандартів оцінки щодо дати оцінки:

5. Дата, на яку чинна оцінка / Дата оцінки

Оцінювачі повинні розкривати або зазначати у звіті дату оцінки, яка є основою їхнього аналізу, суджень або висновків. Оцінювачі також повинні вказувати дату, коли вони розкривають свою оцінку або надають звіт про оцінку.

(МСО Вступ)

20.3. Оцінювач повинен повідомити замовника про склад робіт до завершення виконання завдання на оцінку, включаючи наступне: <...>

(h) Дата оцінки: Дата оцінки повинна бути зазначена. Якщо дата оцінки відрізняється від дати видачі звіту про оцінку або дати проведення або завершення досліджень, то в разі необхідності ці дати слід чітко відокремити.

(МСО 101 «Склад робіт»)

50.4. Міра надійності будь-яких даних про ціни, що порівнюються у процесі оцінки, визначається шляхом порівняння різних характеристик об'єкта та транзакції, з якої ці дані були отримані, з оцінюваним об'єктом. <...> Специфічні відмінності, які слід враховувати під час оцінки прав у нерухомому майні, включають, але не обмежуються наступним: <...>

(f) дата, на яку була зафіксована ціна, що використовується в оцінці, та дата оцінки; <...>

(МСО 400 «Права в нерухомому майні»)

Як бачимо, наведене в Методиці визначення дати оцінки цілком відповідає поняттям, що наводяться в МСО.

Але ми би хотіли окремо звернути увагу на поняття, яке наводиться в § 50.4 МСО 400: «дата, на яку була зафіксована ціна, що використовується в оцінці». Саме цьому поняттю і відповідає дата 23.02.2022 р., яка наведена в Методиці як дата оцінки, що має бути «не раніше ніж 23 лютого 2022 року». Тобто, це є остання дата, на яку діяли ціни, ще не спотворені великомасштабною війною.

Таким чином, в Звіті про оцінку збитків, ми пропонуємо дещо уточнити поняття «дата оцінки» і оперувати ще одним поняттям, таке як «дата проведення досліджень». Ще раз наголошуємо, таке розділення понять повністю відповідає як Методиці, та і МСО.

В такому випадку датою оцінки:

- може бути дата, на яку відбулося фактичне руйнування (пошкодження) об'єкта оцінки;
- може бути дата, яка визначена судовими, правоохоронними або іншими компетентними органами;
- може бути дата, яка визначена Власником (Замовником) об'єкта оцінки.

А от щодо «дати проведення досліджень», то Методика та Загальні засади передбачають декілька варіантів:

- ❖ Для нерухомого майна:
 - 23.02.2022 р. – остання дата до початку збройної агресії рф. Це найближча до початку повномасштабної агресії дата, коли ринок залишався не спотворений;
 - фактична дата здачі в експлуатацію – для будівель та споруд, побудованих після 23.02.2022 р.
- ❖ Для рухомого майна:
 - 31.12.2021 р. – дата останньої річної фінансової звітності підприємства, облікові дані якої відображають фактично понесені витрати на придбання майна;
 - дата фінансової звітності підприємства, що більш наближена до дати заподіяння шкоди майну підприємства (за наявності такої звітності);
 - фактична дата придбання майна, якщо воно було придбане після 31.12.2021 р.

Для ФОПів, які є також суб'єктами господарювання, датою, на яку відображаються фактично понесені витрати на придбання майна, є документально підтверджена дата придбання такого майна (видаткові накладні, фіскальні чеки тощо).

Чи потрібно в Звіті про оцінку збитків наводити огляд ринку?

Так, потрібно. Наявність у Звіті про оцінку збитків огляду ринку – це підтвердження правильності застосування оцінювачем ринкової інформації. У Звіті оцінювач має показати, яка була ситуація на типовому ринку до моменту, коли об'єкт оцінки зазнав пошкодження (знищення). Ця вимога стосується в першу чергу нерухомого майна. У разі, якщо Звіт виконується в повній формі, то огляд ринку має бути обов'язково. Зрештою потрібно не забувати, що Звіт про оцінку збитків має відповідати МСО

Для цілей подання позовів до міжнародних судових інстанцій складається повна форма звіту про оцінку збитків, який повинен відповідати міжнародним стандартам оцінки або загальноновизаним у світі стандартам, у випадку, якщо їх застосування вимагається відповідною міжнародною судовою інстанцією.

(розд. II п. 4 Методики)

В переліку інформації, яку має містити Звіт про оцінку збитків, напряму відсутнє посилання щодо огляду ринку майна, що зазнало пошкоджень, були знищене або втрачене. Але наявні непрямі посилання:

18. Інформаційними джерелами, що застосовуються під час оцінки збитків, є: результати огляду об'єкта оцінки, що здійснений, зокрема, з використанням технічних засобів та інформаційних джерел (фотоматеріали, відеоматеріали, геопросторові дані, цифрові картографічні матеріали, дані дистанційного зондування Землі та їх похідні продукти, аналітика соціальних мереж, існуюча публічна інформація тощо);

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

(Загальні засади)

Чи обов'язково при розрахунку реальних збитків внаслідок втрати, пошкодження та знищення нерухомого майна застосовувати порівняльний (ринковий) підхід?

Таке питання останнім часом виникає все частіше. Оцінювачі, які відмовляються від порівняльного підходу, посилаються на п. 3.11 Методики:

Значення вартості нерухомого майна до заподіяння йому шкоди, отримане на підставі методу залишкової вартості заміщення, узгоджується (за можливістю) з результатом, отриманим за допомогою ринкового порівняння.

(розд. III п. 3.11 Методики)

Як виявилось, на превеликий жаль, багато оцінювачів сприймають Методику не як цілісний документ і виривають з контексту окремі, зручні для них трактування. Це є неприпустимим, про що вам скаже будь-який, навіть малокваліфікований юрист.

Основним аргументом цих оцінювачів є те, що в зв'язку із віддаленістю у часі від дати настання події до дати проведення досліджень (23.02.2022) пройшло майже два роки. Відповідно, вкрай важко, а в деяких випадках і неможливо, знайти адекватні об'єкти порівняння, які б відповідали 23.02.2022 року. Отже, оскільки Методика нам це дозволяє («за можливістю»), то можна відмовитися від застосування ринкового підходу.

А тепер висвітлимо, як це відбувається на практиці. Одна з основних проблем, з якою стикається оцінювач, це роз'яснити клієнту, що визначена величина розміру реальних збитків не покриє йому всі витрати на відбудову об'єкта. Гроші, які він бачить на відбудову, це не «реальні збитки», а «потреба у відновленні». Нажаль, навіть зараз багато оцінювачів не роблять для себе різниці між цими двома поняттями. То що ж тоді вимагати цього розуміння від Постраждалого? Але, як виявилось, ці оцінювачі дуже швидко зрозуміли іншу річ. Ігноруючи ринковий підхід, можна задовольнити запити клієнта практично в будь-якому потрібному для нього розмірі. Траплялися такі звіти, де залишкова вартість заміщення втричі перевищувала ринкову вартість! Безумовно, в цьому випадку клієнт був задоволений!

Хотілося би нагадати оцінювачам одну річ. На відміну від потреб на відновлення майна, які фінансують або самі Власники, або інвестори, гарантом на відшкодування «реальних збитків» виступає Держава! Тобто мова йдеться про державні кошти. Хоч і майбутні, але державні! Тому, якщо оцінювач робить такі звіти, то він або безстрашний, або дурний. Як виявляється, наші західні колеги прогнозували таку ситуацію. Дуже не хочеться, щоб вони виявилися правими. Крім цього, в майбутньому це може стати підставою для оскарження таких оцінок в міжнародних судових інстанціях і поява на ринку України європейських (швидше за все – польських) оцінювачів.

На нашу думку, виходом з цієї ситуації може бути тільки обов'язкове рецензування всіх без виключення (не тільки державної або комунальної форми власності) звітів про оцінку збитків. Але на це має бути безпосереднє розпорядження ФДМУ.

Перейдемо безпосередньо до застосування ринкового підходу. На початку III розділу Методики зазначається наступне:

Розмір реальних збитків внаслідок втрати, пошкодження чи знищення нерухомого майна обчислюють як різницю між значеннями вартості такого майна до та після заподіяння йому шкоди.

(розд. III п. 3.1 Методики)

Значення вартості нерухомого майна до заподіяння йому шкоди приймається на рівні ринкової вартості та/або залишкової вартості заміщення аналогічного чи подібного за місцем розташування, призначенням, розмірами, конструктивним вирішенням земельних політишень та їх технічним станом майна до початку збройної агресії.

(розд. III п. 3.2 Методики)

Тобто, як бачимо в даному випадку, для визначення розміру реальних збитків, оцінювач може взагалі не використовувати витратний підхід. Для цього йому достатньо в рамках

ринкового підходу за адекватними ринковими даними розрахувати ринкову вартість майна до та після заподіяння йому шкоди. А для чого ж тоді взагалі потрібен витратний підхід? Відповідь нам дають МСО.

60.3. Хоча обставини, визначені в параграфі 60.2, означають, що слід застосовувати витратний підхід, надавши йому суттєвої ваги, існують додаткові обставини, за яких витратний підхід може бути застосований і йому може бути надана суттєва вага. При використанні витратного підходу за наступних обставин оцінювачу слід розглянути, чи можуть бути застосовані та зважені інші підходи для підкріплення показника вартості, визначеного витратним підходом: <...>

(b) у разі, якщо витратний підхід використовують для перевірки обґрунтованості інших підходів <...>.

(МСО 105 «Підходи і методи оцінки»)

Отже, основна функція витратного підходу – це перевірка обґрунтованості ринкових даних, отриманих оцінювачем за ринковим підходом. Крім цього, саме за витратним підходом відбувається коректний розподіл вартості за фізичними складовими об'єкта нерухомого майна (землею та земельними поліпшеннями), оскільки, як відомо, весь знос (збитки) «лягають» на земельні поліпшення.

І тут ми знову переходимо до основного питання антагоністів ринкового підходу: а як все ж таки бути з коректним підбором об'єктів порівняння дворічної давнини, якщо їх або взагалі немає, або вкрай мало? Методика і в цьому разі дає чітку відповідь:

Обчислення ринкової вартості згідно з цією Методикою припускає можливість використовувати для порівняння дані аналітичних компаній про середні ціни, що склалися на ринку подібного до об'єкта оцінки нерухомого майна, з відповідним коригуванням (у разі потреби) на розбіжності між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки в основних елементах порівняння.

(розд. III п. 3.4 Методики)

Дані яких аналітичних компаній використовувати – це особиста справа оцінювача. Єдине що хочемо сказати, компанія має бути авторитетною, з репутацією, щоб використані дані не викликали сумніву щодо їх адекватності. Особисто я користуюсь послугами компанії «Увекон».

Але тут вже виникає інше питання. Дані аналітичних компаній є все ж таки усередненими даними. Наскільки тоді коректно їх використання для подальшого розрахунку реальних збитків різноманітних об'єктів, скажемо – об'єктів нерухомого майна підприємства? На нашу думку – абсолютно коректно, якщо в подальшому використовувати розрахунок реальних збитків за витратним підходом. Саме алгоритм, який в Методіці детально прописаний для витратного підходу, дає можливість врахувати всі конструктивні і функціональні розбіжності об'єктів нерухомого майна підприємства, їх різні роки побудови.

Отже, підсумовуючи все сказане вище, витратний підхід доцільно і потрібно застосовувати, але з обов'язковою перевіркою отриманих за цим підходом результатів на відповідність ринку. Інакше оцінювач ризикує в кінцевому варіанті отримати спотворені результати, за які в даному випадку він несе відповідальність. Яка це буде відповідальність – це вже на розсуд правоохоронних органів.

Висновки

1. Методика потребує деяких змін та уточнень під реалії сьогодення та з урахуванням того, що війна може тривати ще довго.
2. При розрахунку розміру реальних збитків, заподіяних Власнику нерухомого майна, застосування ринкового підходу є обов'язковим за варіантами на розсуд оцінювача, що викладені у відповідному розділі Методики.
3. Звіти про оцінку збитків, що виконані у відповідності до вимог Методики, потребують обов'язкового рецензування незалежно від форми власності пошкодженого (знищеного) майна.

Список використаних джерел

1. Постанова КМУ від 20.03.2022 р. № 326 «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації» в редакції Постанови КМУ від 22.07.2022 р. № 951. Додаток до Порядку «Загальні засади оцінки збитків, завданих майну та майновим правам внаслідок збройної агресії Російської Федерації».
2. Наказ Мінекономіки та ФДМУ від 18.10.2022 р. № 3904/1223 «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».
3. Господарський кодекс України. 16 січня 2003 року № 436-IV.
4. Постанова КМУ від 10.09.2003 р. № 1440 «Про затвердження Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».
5. Постанова КМУ від 28.10.2004 р. № 1442 «Про затвердження Національного Стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна».
6. Міжнародні стандарти оцінки. Чинні з 31 січня 2022 року / Пер. з англ. УТО. – К.: «Аванпост-Прим», 2022. – 164 с.

ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ АРЕШТОВАНОГО МАЙНА

*Віктор Маркус,
експерт-оцінювач,*

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0004-7913-4489>

Анотація. Розглянуті питання, пов'язані з оцінкою арештованого майна для цілей примусової реалізації (примусового продажу), зокрема: вид вартості, який повинен визначатись для цілей примусової реалізації (примусового продажу) з урахуванням положень ст. 21 Закону України «Про Національне агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів» (далі – «Про АРМА» [1]); вплив мети оцінки на методологічні підходи та оціночні процедури у разі використання результатів оцінки для встановлення початкової ціни продажу в умовах примусової реалізації; різниця між ринковою вартістю арештованого майна в умовах примусової реалізації та ринковою вартістю подібного майна, вільного від будь-яких обтяжень; можливість застосування підходів та методів оцінки при визначенні вартості арештованого майна, яке підлягає примусовій реалізації; можливість використання результатів відкритих торгів в умовах примусової реалізації майна; складнощі, які виникають при оцінці майна в умовах примусової реалізації (примусового продажу).

Розглянуті питання є дуже актуальними, оскільки правочини (а саме ціна правочину), пов'язані з реалізацією арештованого майна, в тому числі укладені АРМА, часто становляться предметом оспорювання контролюючими органами. При виконанні оцінки таких активів слід враховувати засади нормативно-правових актів щодо виду вартості та оціночних процедур.

Ключові слова: *арештоване майно, примусовий продаж, база оцінки, методичні підходи та методи оцінки, оціночні процедури, вартість, ціна.*

В рамках професійної діяльності оцінювачі стикаються з питаннями оцінки майна, яке має правові обтяження. Одним з таких прикладів є оцінка арештованого майна.

Станом на 25 серпня 2023 року до Реєстру активів, на які накладено арешт в кримінальному провадженні, внесені понад 129 тисяч записів про арештовані активи. Наявна інформація фактично по всім видам і типам активів: нерухомість, земельні ділянки, рухоме майно, транспорт, частки у статутному капіталі, акції та паї, майнові права інтелектуальної власності, грошові активи та банківські метали, майнові права і складені активи, зокрема майнові комплекси

У випадках стягнення таких активів в дохід держави, здійснюється або примусовий продаж арештованого майна, або надання його в управління на конкурсних засадах. В рамках цих процесів виникає необхідність виконання оцінки арештованого майна, в тому числі з метою примусової реалізації (примусового продажу) активів.

По-перше, виникає питання, що пов'язане з **видом вартості**, який повинен визначатись для цілей примусової реалізації (примусового продажу), зокрема з урахуванням вимог ст.21 ЗУ «Про АРМА»

Згідно положень ст. 21 ЗУ «Про АРМА»: *Управління рухомим та нерухомим майном, цінними паперами, майновими та іншими правами. Управління активами здійснюється АРМА шляхом реалізації відповідних активів або передачі їх в управління. Активи підлягають оцінці суб'єктами оціночної діяльності. Реалізація майна здійснюється за цінами, не нижчими за ринкові, є примусовою реалізацією (примусовим продажем), крім випадків реалізації активів за згодою власника.*

Безпосередньо в ЗУ «Про АРМА» не вказаний вид вартості, який повинен визначатись для торгів. Зазначено, що (а) активи підлягають оцінці, (б) реалізація є примусовою (примусовим продажем) і (в) проводиться за цінами, не нижчими за ринкові, та (г) здійснюється на конкурсних засадах (аукціон, електронні торги тощо).

Під терміном «примусовий продаж» зазвичай розуміють реалізацію майна незалежно від волі власника (Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т./ За відповід. ред. О. В. Дзери (кер.авт.кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К. : Юрніком Інтер, 2005. – Т. II. – с. 199).

Примусовий продаж – це продаж майна державними органами (їх посадовими особами), які уповноважені на це законом, спрямований на примусове виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб); продаж здійснюється на підставах, у спосіб та в межах повноважень, визначених чинним законодавством України. Тобто, **примусовий продаж – це продаж не залежно від волі власника, що забезпечується силою державного примусу.**

Додатково наведемо посилання на лист Фонду Державного Майна України (далі – ФДМУ) «щодо виду вартості під час оцінки арештованого майна» (№10-58-19795 від 07.08.2023 р.) [2]: **«Під час оцінки зазначеного арештованого майна слід враховувати, що арешт майна є одним із заходів, коли власник майна позбавляється за рішенням суду або ухвалою слідчого судді права на відчуження, розпорядження та/або користування майном»**

Згідно п. 16 Порядку [3] *Стартова ціна лота на перших електронних торгах дорівнює ринковій вартості активу.., за звітом про оцінку.*

Нагадаємо, що **ринкова вартість** – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу. При цьому слід врахувати, що у випадку примусової реалізації (примусового продажу) продавцем є державний орган, який діє без примусу (на відміну від власника арештованого майна; але власник в даному випадку позбавлений прав на відчуження та не є продавцем).

З огляду на вищевказане, резюмуємо, що для цілей примусової реалізації (примусового продажу), зокрема з урахуванням вимог ст.21 ЗУ «Про АРМА» визначається **ринкова вартість арештованого майна (активів)**. Наявні правові обмеження (наприклад: арешт майна, податкова застава, іпотека або застава тощо) є однією з характеристик майна, які наряду з іншими мають вплив на вартість майна, яка повинна визначатися з урахуванням цього впливу.

По-друге, виникає питання, чи впливає мета оцінки, а саме, використання результатів оцінки для встановлення початкової ціни продажу в умовах примусової реалізації, на методологічні підходи та оціночні процедури?

Українське законодавство у галузі оцінки окремо не наводить поняття «мета оцінки», мабуть тому, що воно є очевидним. В той же час:

- для визначення базисної оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів (ст. 3 НСО 1);
- вибір базисної оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог (ст. 11 НСО 1);
- оцінювач застосовує, як правило, кілька методичних підходів, що найбільш повно відповідають визначенню меті оцінки, виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення (ст. 36 НСО 1).

Згідно положень абзацу 2 ст. 9 ЗУ «Про оцінку ...» [4]: **«розроблення нормативно-правових актів з оцінки майна здійснюється на засадах міжнародних стандартів оцінки».** Тому додатково звернемося до Міжнародних стандартів оцінки (далі МСО).

В МСО 2022 [5] вказано: термін «мета» стосується *причини, за якою виконується оцінка.*

В Основних принципах розробки стандарту оцінки:

7. Передбачуване використання

«Оцінювачі повинні розкривати або зазначати у звіті ясний і точний опис передбачуваного використання оцінки».

Згідно п. 20.19 Глосарію МСО

«Термін «мета» стосується причин(и), за якими (якою) виконується оцінка. Зазвичай метою оцінки, серед інших, є складання фінансової або податкової звітності, розгляд судових справ, супровід угод, підтримка рішень про кредитування під забезпечення».

Згідно положень Розділу 20. Загальні вимоги МСО 101 [5]:

«... важливо, щоб консультування з оцінки не здійснювалося поза його контекстом або для цілей, на які воно не було орієнтоване...».

З огляду на наведене, значення мети оцінки є суттєвим, тому що мета визначає:

- істотні умови договору на оцінку;
- виключну сферу застосування результатів оцінки;
- базу оцінки та вид вартості;
- методичні підходи до визначення вартості та безпосередньо оціночні процедури;
- обмеження щодо застосування результатів оцінки.

Очевидним є твердження, що наявність правових обмежень щодо майна знижує його інвестиційну привабливість, цінність, а відповідно і вартість (у порівнянні з аналогічним майном, що не має таких правових обмежень).

Згідно вимог п. 53 НСО 1 (розділ «Загальні вимоги до проведення незалежної оцінки майна»), а саме:

*«Залежно від обраних методичних підходів та методів оцінки оцінювач **повинен**:*

- *зібрати та проаналізувати всі істотні відомості про об'єкт оцінки, зокрема **вихідні дані про його правовий статус**, відомості про склад, технічні та інші характеристики, інформацію про стан ринку стосовно об'єкта оцінки та подібного майна...;*
- *проаналізувати існуючий стан використання об'єкта оцінки та визначити умови його найбільш ефективного використання;*
- ***визначити правові обмеження щодо об'єкта оцінки та врахувати вплив на вартість об'єкта оцінки.***
- *обґрунтувати застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур, у разі потреби – застосування спеціальних методів оцінки та оціночних процедур (комбінування кількох методичних підходів або методів).*

Тобто чітко вказується, що необхідно аналізувати та враховувати правовий статус об'єкта оцінки, наявні правові обмеження та їх вплив на вартість.

В якості прикладу доречно звернутися до польської нормативної бази незалежної оцінки – «Стандарту для оцінки вартості нерухомості для спеціальних цілей».

У цьому документі при розгляді процедури оцінки прописано визначення ринкової вартості, але, при цьому, оцінювач зобов'язаний вказати на ризики, пов'язані з оціночною ситуацією і об'єктом оцінки. Інакше кажучи, слід вказати чинники, що обмежують ступінь ринковості отриманого показника. До таких чинників, здатних вплинути на ліквідність, віднесені: 1) технічний стан нерухомості; ... 5) **наявність правових обтяжень**; ...

Таким чином, при виконанні оцінки з метою «використання результатів оцінки для встановлення початкової ціни продажу в умовах примусової реалізації» оцінювач повинен врахувати умови, на які вказує саме мета оцінки. В даному випадку такою умовою є

наявність правових обмежень (обтяжень) об'єкта оцінки, а саме: наявність арешту майна та участь держави, як суб'єкта правовідносин тощо.

Висновок: використання результатів оцінки для встановлення початкової ціни продажу в умовах примусової реалізації впливає на методологічні підходи та вимагає застосування відповідних розрахункових оціночних процедур (наприклад, застосування відповідних корегувань), **з метою врахування наявних правових обмежень.**

По-третє: чим відрізняється ринкова вартість арештованого майна в умовах примусової реалізації від ринкової вартості подібного майна, вільного від будь-яких обтяжень?

Щодо відмінності **«ринкової вартості арештованого майна в умовах примусової реалізації від «ринкової вартості» подібного майна, вільного від будь-яких обтяжень**, то виходячи з природи обтяжень (обмежень) є очевидним, що **ринкова вартість майна з обтяженнями, є нижчою за ринкову вартість аналогічного майна, що є вільним від будь-яких обтяжень.**

На практиці це впливає з того, що, наприклад, майно без обтяжень не потребує довготривалих процедур по оформленню прав на це майно. Угода щодо майна без обтяжень може бути укладена по результатам домовленості між зацікавленими сторонами протягом мінімального періоду часу (1-3 доби). Тому це майно є більш ліквідним та інвестиційно привабливим.

У разі наявності обтяжень (іпотека, арешт, наявність держави як суб'єкта правовідносин щодо укладання угоди) витрати часу на відповідні погодження, отримання дозволів, проведення торгів тощо та безпосередньо укладання угоди суттєво збільшуються (можуть тривати більше року). Окрім цього, такі угоди завжди мають суттєві ризики подальшого оспорювання. Угоди, в яких приймала або приймає участь держава, знаходяться під жорстким контролем правоохоронних органів та дуже часто є предметом розгляду у відповідних провадженнях, в тому числі і кримінальних. Також стороною, яка може оспорювати угоду, може бути попередній власник майна.

При цьому навіть суворе дотримання всіх норм законодавства, що є безумовно обов'язковим, лише частково знижує ризик їх оспорювання. Це може в подальшому призвести до обмежень у праві власності (накладення того самого арешту на період провадження, досудового слідства та розгляду справи у суді) або до визнання угоди недійсною, з подальшим припиненням прав власності.

Додатково відмітимо, що за вимогами про визнання необґрунтованими активів та їх стягнення в дохід держави застосовуються збільшені строки позовної давності (ст. 258 Цивільного кодексу України). Такі потенційні наслідки суттєво впливають на інвестиційну привабливість арештованого майна, що безумовно знижує його ринкову вартість.

Для збереження ліквідності та інвестиційної привабливості майна з обтяженнями (зокрема арештованого майна) необхідні комплексні процедури щодо компенсації сукупності вказаних ризиків. За умов ринкової економіки це досягається зниженням вартості таких активів у порівнянні з активами без обтяжень, тобто, зменшує ринкову вартість арештованого майна.

Підтвердженням негативного впливу правових обмежень на вартість майна, є закладені у Порядку [3] положення:

п. 4. ... Перші електронні торги проводяться без можливості зниження початкової вартості лота, повторні (другі, треті) електронні торги - з можливістю зниження початкової вартості лота.

Порядком передбачена можливість зниження початкової ціни нерухомого майна, в загальному на 60 відсотків, а рухомого на 70 відсотків.

Висновок: ринкова вартість арештованого майна в умовах примусової реалізації завжди відрізняється від ринкової вартості аналогічного майна без будь-яких обтяжень. При її розрахунку потрібно врахувати характеристики майна, а саме відповідні правові обтяження (арешт, примусовий продаж). За цих умов **ринкова вартість майна з обтяженнями, є нижчою за ринкову вартість аналогічного майна, що є вільним від будь-яких обтяжень.**

Наступне практичне питання – які підходи до оцінки можуть використовуватись при визначенні вартості арештованого майна, яке підлягає примусовій реалізації?

Згідно міжнародних та національних стандартів оцінки існують три підходи до оцінки ринкової вартості майна: порівняльний, дохідний та витратний. У разі потреби оцінювачем здійснюється комбінування кількох методичних підходів.

В рамках порівняльного підходу вартість майна визначається на базі ринкових даних щодо вартості продажу (пропонування) подібного майна.

Згідно НСО 1 **подібне майно** – майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість.

В той же час оцінювачу потрібно дуже обережно використовувати дані *подібних угод, тобто цивільно-правових угод, предметом якої є подібне майно і яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка*; враховувати відмінності в характеристиках об'єкта оцінки та об'єктів порівняння, шляхом внесення коригувань.

В якості подібних угод або об'єктів порівняння можуть розглядатися ціни угод, які здійснилися за результатами відповідних аукціонів (електронних торгів), у разі, якщо вони: за своїми характеристиками та (або) властивостями подібні до об'єкта оцінки і мають таку саму інвестиційну привабливість.

Таке майно слід розглядати та аналізувати його на відповідність до визначення «подібного майна», та тільки потім приймати рішення щодо використання його в якості об'єкта порівняння. Це відповідає вимогам до визначення ринкової вартості – *вартості, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна*. Результати відкритих торгів в умовах примусової реалізації майна можуть аналізуватися оцінювачем та використовуватись як інформаційна база при розрахунку ринкової вартості арештованого майна, з урахуванням вимог чинного законодавства.

В рамках дохідного підходу оцінювачу також слід враховувати особливості примусового продажу у вигляді правових обмежень (обтяжень) майна. Це можна врахувати при прогнозуванні розміру або строку надходження грошових потоків від володіння майном; збільшення ставки капіталізації/дисконтування, внаслідок врахування відповідних ризиків тощо. Такі оціночні процедури потребують від оцінювача високого рівню професіоналізму, оскільки складно достовірно прогнозувати доходність об'єкту, що має суттєві обтяження.

Слід відмітити, що конкретні оціночні процедури, безпосереднє внесення коригувань, в тому числі врахування правових обмежень (обтяжень) не є предметом окремого розгляду в нормативно-правових актах з оцінки. Ці умови завжди є відмінними для кожного конкретного майна або активу та повинні детально розглядатися оцінювачем при виконанні оцінки.

Висновок: оцінка ринкової вартості арештованого майна може виконуватись в рамках «класичних» методів оцінки, при цьому потрібно застосовувати відповідні оціночні процедури для врахування правових обмежень (обтяжень).

Наведена інформація має роз'яснювальний характер та може враховуватись при виконанні відповідних оцінок.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про Національне Агентство України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів» (далі ЗУ «Про АРМА»); від 10 листопада 2015 року № 772-VIII.
2. Лист ФДМУ № 10-58-19795 від 07.08.2023р. «Щодо виду вартості під час оцінки арештованого майна».
3. Порядок реалізації арештованих активів на електронних торгах, Постанова Кабінету Міністрів України від 27.09.2017 № 719.
4. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. № 2658-III.
5. Міжнародні стандарти оцінки МСО 2022 Чинні з 31 січня 2022 року / Пер. з англ. УТО. – К.: «Аванпост-Прим», 2022. – 164 с.

Viktor Markus,

Appraiser, postgraduate (Economics),
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0004-7913-4489>

DETERMINING THE MARKET VALUE OF SEIZED ASSETS

Abstract. *The issues related to the assessment of arrested (seized) assets for the forced sale are considered, in particular: a type of value that should be determined for the forced sale, taking into account the provisions of Art. 21 of the Law of Ukraine "On the National Agency of Ukraine for Detection, Search and Assets Management received from corruption and other crimes" [1]; Influence of the evaluation objective on methodological approaches and evaluation procedures in the use of evaluation results to establish an initial sale price in conditions of forced realization; the difference between the market value of arrested property in the conditions of forced sale and the market value of such assets, free from any encumbrances; the possibility of applying approaches and evaluation methods with certain values of arrested assets, which is subject to forced sale; Ability to use open trading results in conditions of forced sale; The difficulties that arise in the assessment of assets in the forced sale.*

The issues considered are very relevant, since the rights (namely the price of the transaction) associated with the implementation of arrested assets, are often subjected to the subject of contamination by law enforcement agencies. When performing a expert study on such assets, the requirements of normative legal acts should take into account the requirements of value and evaluation procedures.

Key words: *arrested (seized) assets, forced sale, assessment base, methodical approaches and evaluation methods, evaluation procedures, cost, price.*

КАТЕГОРІЯ КУЛЬТУРНИХ ЦІННОСТЕЙ «ТВОРИ ДЕКОРАТИВНО-ПРИКЛАДНОГО І ТРАДИЦІЙНОГО МИСТЕЦТВА»

*Інна Стефанович, провідний оцінювач УТО, REV, магістр культурології,
директор консалтінгової компанії «Бюро оцінки Стефанович»*

У цьому випуску журналу «Вісник оцінки» виходить третя публікація з серії статей, присвяченій рухомим речам, що становлять культурну цінність та є предметами оцінки. Всі розглядаємі в статтях речі є власністю авторки або особисто нею оглянуті та сфотографовані.

В категорії культурних цінностей «Твори декоративно-прикладного і традиційного народного мистецтва» буде розглянутий напрямок народного малярства – **петриківський декоративний живопис**. Це українське декоративно-орнаментальне народне малярство, яке зародилося на Дніпропетровщині, в селищі Петриківка, звідки й походить назва цього виду мистецтва.

Прикладне мистецтво – один із видів художньої діяльності, твори якого поєднують естетичні та практичні якості. Межа між ремеслом і мистецтвом (а отже, і між митцем і майстром) є розмитою, про що свідчать терміни «художнє ремесло» або «ужиткове мистецтво» (тобто, прикладне мистецтво). Декоративне означає «прикрашати», а ужиткове – означає, що речі мають практичний вжиток, а не лише є предметом естетичної насолоди. Митцем може бути кожен, незалежно від ступеня професіоналізму в тому чи іншому мистецтві. Головне завдання прикладного мистецтва – зробити гарним речове середовище людини, її побут. Краса творів прикладного мистецтва досягається завдяки декоративності. Декоративність є єдиним можливим засобом вираження змісту та художньої образності.

Поділ прикладного мистецтва на жанри здійснюється за:

- призначенням предмета – меблі, одяг, посуд тощо,
- технікою виконання – різьблення, ткацтво, розпис;
- матеріалом – дерево, кераміка, текстиль, камінь, лоза, тобто використання природних матеріалів; метали та їх сплави, пластмаси, скло, порцеляна, папір та ін., тобто використання штучних, винайдених людиною матеріалів.

Дерево – давній декоративно-ужитковий матеріал, який слугував для виготовлення посуду, меблів, знаряддя для ловів, полювання тощо. Використання стовбурів дерев слугує для виготовлення осель і віднесено до архітектури.

Окремі речі з візерунками в спосіб петриківського розпису збереглися ще з XVIII століття. Однак у сучасному розумінні цей напрямок утворився наприкінці XIX – початку XX століття. Походження петриківського розпису пов'язують з козацтвом і заселенням Дніпропетровщини вихідцями з Полтавщини, Слобожанщини та Поділля у XVIII столітті та в першій половині XIX століття. Проте невідомо, де й коли саме розвинулися звичаї, що лягли в основу цього напряму малярства.

Петриківський розпис – не лише народне мистецтво, що зберігає звичаї оздоблення українського житла, але й сучасний живопис, який розвивається та набуває нових рис.

5 грудня 2013 року петриківський розпис було внесено до Репрезентативного списку нематеріальної культурної спадщини людства ЮНЕСКО.

Конвенція про охорону нематеріальної культурної спадщини

Опубліковано 01 липня 2022 року о 16:15

У 2008 році Україна приєдналася до **Конвенції про охорону нематеріальної культурної спадщини**, яка була прийнята державами-членами ЮНЕСКО у 2003 році.

Термін "нематеріальна культурна спадщина" означає ті звичаї, форми показу та вираження, знання та навички, а також пов'язані з ними інструменти, предмети, артефакти й культурні простори, які визнані спільнотами, групами й у деяких випадках окремими особами як частина їхньої культурної спадщини. Ця нематеріальна культурна спадщина, що передається від покоління до покоління, постійно відтворюється спільнотами та групами під впливом їхнього оточення, їхньої взаємодії з природою та їхньої історії і формує у них почуття самобутності й наступності, сприяючи таким чином повазі до культурного різноманіття й творчості людини.

До Репрезентативного списку нематеріальної культурної спадщини людства внесені такі елементи української культури:

- **Петриківський декоративний живопис як феномен української орнаментальної народної творчості** (2013)
- **Традиція Косівської мальованої кераміки** (2019)
- **Орнек - кримськотатарський орнамент та знання про нього** (2021)

До Списку нематеріальної культурної спадщини, що потребує термінової охорони включено:

- **Козацькі пісні Дніпропетровщини** (2016)
- **Культура приготування українського борщу** (2022)

У Конвенції зазначено: «Жителі села Петриківка прикрашають своє житло, хатні речі та музичні інструменти стилем орнаментального розпису, який характеризується фантастичними квітами та іншими природними елементами, заснованим на ретельному спостереженні за місцевою флорою та фауною. Це мистецтво багате символікою: півень символізує вогонь і духовне пробудження, а птахи символізують світло, гармонію та щастя. У народних повір'ях розписи оберігають людей від горя і зла. До цієї народної художньої традиції залучені місцеві жителі, а зокрема жінки різного віку. Кожна родина має принаймні одного практикуючого, що робить декоративний розпис невід'ємною частиною повсякденного існування в громаді. Малярські традиції, включно з символікою орнаментальних елементів, передаються, оновлюються та вдосконалюються від одного покоління до іншого. Основи петриківського декоративного розпису викладають у місцевих школах усіх рівнів, від дошкільних до коледжів, причому всім дітям надається можливість вивчати його. Громада охоче навчає своїм навичкам і ноу-хау всіх, хто виявляє інтерес. Традиція декоративно-прикладного мистецтва сприяє відновленню історичної та духовної пам'яті та визначає ідентичність усієї громади» (Джерело: <https://unesco.mfa.gov.ua>).

Вважається, що петриківський розпис походить від селянського хатнього стінопису. Вкривати стіни розписом у різні періоди було притаманно для багатьох частин України, причому різні регіони мали свої особливості. Зовнішні стіни хат було прийнято розмальовувати наново кожної весни або двічі на рік. Окрім стін розписом вкривали побутові речі з дерева та інших матеріалів, особливо скрині, зокрема весільні.

Пізніше виникли так звані «мальовки» – розписи на папері, які майстрині могли готувати задалегідь і прикрашати таким чином внутрішні стіни хат, не відвідуючи їх. Є також зразки наддніпрянських ікон з рослинним орнаментом, які датують кінцем XVIII століття і вважають прообразом сучасного петриківського розпису.

Найдавніші зареєстровані в Україні осередки настінних розписів з рослинним орнаментом, у другій половині XIX століття або на початку XX століття, знаходилися на Дніпровщині, Слобожанщині, Поділлі та Уманщині. Ймовірно розписи цих осередків мали спільне або принаймні пов'язане походження.

Ще з 1929 року в Петриківці існувала артіль, що займалася виробленням швейних виробів. У 1958 році в артілі було створено цех підлакового петриківського розпису, колектив якого склали переважно майстри з-поміж найталановитіших учнів Тетяни Пати. Прикрашені петриківським розписом тарілки, скриньки, таці, вази та інші сувеніри були візитівкою України, їх експортували до 80 країн світу. У 2006 році фабрику ліквідували через банкрутство, а 2011 року остаточно знищили: невідомі демонтували верстати та преси.

До початку XX століття історичних згадок про петриківський розпис немає, тому й невідомі імена майстринь, які володіли цим мистецтвом раніше.

Кілька значних майстрів, що народилися протягом 1908-1919 років, навчилися петриківського розпису у своїх родинах, однак надалі творчо розвивалися під значним впливом *Тетяни Пати*.



Поштові марки на честь Тетяни Пати, 2000 р.

Усі інші відомі майстри цього покоління є прямими учнями Тетяни Пати, які переважно навчалися в петриківській художній школі між 1936 і 1941 роками: Федір Панко, Василь Соколенко, Марфа Тимченко, Віра Клименко (згодом Клименко-Жукова), Пелагея Глущенко, Явдоха (Євдокія) Ключа, *Марія Шишацька*, Олександра Пікуш, Іван Завгородній, Галина Пруднікова (Завгородня), Надія Шулик, Зоя Кудіш, Векла Кучеренко (Пата), Ганна Данилейко, Надія Пікуш та інші.

Характерною особливістю петриківського розпису є переважання рослинних візерунків (здебільшого квіткових) і створення передовсім фантастичних, небувалих у природі форм квітів, в основі яких лежить уважне спостереження місцевої флори, наприклад, «цибульки» або «кучерявки». Широке застосування в розписі мають мотиви садових (жоржини, айстри, тюльпани, троянди) і лугових (ромашки, волошки) квітів і ягід калини, полуниці та винограду. Характерним для візерунків є також зображення акантового листу, що його звуть «папороттю», бутонів та перистого ажурного листя.

Нерідко квіти та ягоди поєднано з птахами, іноді використовують зображення тварин і людей, які традиційно мають дещо фантастичний вигляд. Часто в «петриківці» використовується образ жар-птиці – міфічної істоти, що приносить щастя, з фантастичними візерунками по всьому тулубі. Петриківський розпис традиційно виконували на білому тлі (побілені стіни та білий папір), проте сучасні майстри роблять розписи на фоні різноманітних кольорів, зокрема чорного, синього, зеленого, червоного.

Характерним для петриківського розпису є те, що весь малюнок ніби розгорнутий по площині, має поверхневий вигляд. Орнамент вибудовується навколо одного або кількох стебел, до яких приєднані всі елементи основної частини орнаменту. При цьому лінії стебел і галузок не перетинаються між собою, а багато елементів розпису (квіти, листки, ягоди тощо) мають силуетне зображення. Фігури птахів, звірів, людей мають здебільшого контурне зображення. Тварин малюють у профіль, а квіти – анфас.

Професійні майстри «петриківки» здебільшого малюють без попередньо накресленого контуру і не користуються вимірювальними інструментами. Майбутній витвір заздалегідь виношують в уяві та виконують лише після того, як композиція повністю продумана. Особливістю розпису є також те, що елементи малюнку (пелюстки, стебла, ягоди тощо) виводять одним мазком. Для зображення ягід та деяких інших елементів майстри часто користуються власним пальцем (хоча ця техніка може бути виконана також соскою або піпеткою). Вмочивши палець у фарбу, торкаються ним до паперу й лишаяють кругленьку плямочку, трохи світлішу й випуклу в центрі та неначе обведену темнішим контуром довкола.

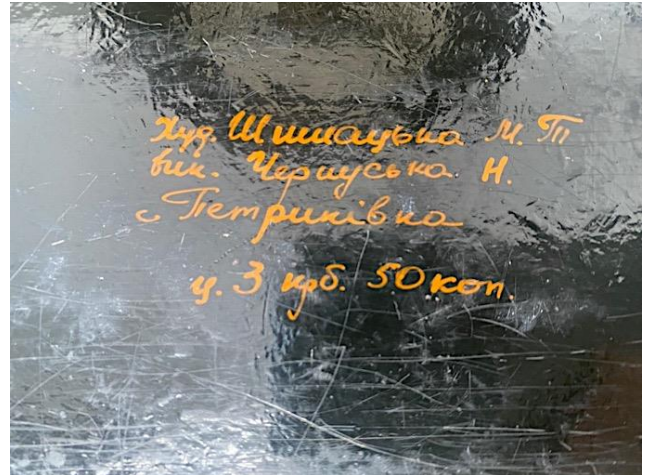
У власності авторки статті перебуває декілька предметів з петриківським розписом – чудова старовинна скринька художниці Марії Тихонівни Шишацької і вироби сучасних майстрів.

Марія Тихонівна Шишацька (1921-1996) – українська художниця та вишивальниця, у 1939 році закінчила Петриківську школу декоративного малювання, де її наставницею була відома майстриня Тетяна Пата. Твори майстрині зберігаються у Національному музеї українського народного декоративного мистецтва (м.Київ), Дніпропетровському художньому музеї (м. Дніпро) і Дніпропетровському історичному музеї імені Дмира Яворницького (м. Дніпро).



Марія Шишацька за роботою, бл. 1975 р.

Твори Марії Шишацької



Сучасні вироби з елементами пертківського розпису



Аукціонні продажі предметів з петриківським розписом



Дерев'яна тарілка з петриківським розписом,

600 грн

Закінчення 30.11.2023, 14:52:59



Дерев'яне панно з петриківським розписом,

600 грн

Закінчення 30.11.2023, 14:53:55



Дерев'яна тарілка з петриківським розписом,

600 грн

Закінчення 30.11.2023, 14:53:44



Дві настінні тарілки квіти петриківський розпис

400 грн

Закінчення 06.12.2023, 00:11:00



Тарілка настінна птах сувенір Жар-птиця Петриківський

300 грн

Закінчення 06.12.2023, 00:11:00

На думку авторки, на поточний момент придбання предмету декоративно-прикладного мистецтва петриківського розпису *старої школи* доступне для широкого кола українців і прикрасить домівку вишуканим виробом, походження якого пов'язують з козацтвом XVIII – першої половини XIX століття.

ШАНУЄМО І ПИШАЄМОСЬ. СЛАВА УКРАЇНІ.



ЄВРОПЕЙСЬКИЙ СТАНДАРТ ОЦІНКИ 3. КВАЛІФІКОВАНИЙ ОЦІНЮВАЧ

Кожна оцінка, що проводиться відповідно до цих Стандартів, повинна здійснюватися кваліфікованим оцінювачем.

Оцінювачі повинні завжди дотримуватися найвищих стандартів чесності та добросовісності і здійснювати свою діяльність таким чином, щоб не завдавати шкоди своїм клієнтам, громадськості, своїй професії або відповідному національному професійному органу з оцінки.

Оцінювач повинен бути здатним продемонструвати професійну майстерність, знання, старанність та етичну поведінку, що відповідають типу та масштабу оцінки, і повинен розкривати будь-який фактор, який може поставити під сумнів об'єктивність оцінки. Кожна оцінка повинна надавати обґрунтовану та незалежну думку про вартість, що підтримується визнаною базою або базами оцінки.

1. Вступ

Для того, щоб клієнт міг покладатися на оцінку, вона повинна бути професійно підготовлена кваліфікованим, компетентним, досвідченим та об'єктивним оцінювачем.

2. Сфера застосування

Цей Стандарт вимагає, щоб Звіт про оцінку складався кваліфікованим оцінювачем. Усі оцінювачі, які беруть участь у підготовці Звіту, повинні мати достатній досвід і працювати відповідно до професійних стандартів, а при розгляді питань оцінки повинні відповідати вимогам цього Стандарту.

3. Загальні положення

3.1. Оцінка повинна проводитися кваліфікованим оцінювачем, який володіє професійними навичками, знаннями, компетентністю та незалежністю відповідно до вимог ЄСО, включаючи Кодекс поведінки європейських оцінювачів. Робота повинна відповідати вимогам професійної послуги. Професійна послуга визначає, що навички, знання та компетентність оцінювача повинні відповідати типу та масштабу оцінки, при цьому будь-який фактор, який може поставити під сумнів об'єктивну оцінку, повинен бути розкритий.

3.2. Умови надання інструкцій оцінювачу повинні бути узгоджені до початку проведення оцінки та чітко викладені в письмовій формі до того, як буде надано звіт про оцінку. Оцінки, які мають стати надбанням громадськості або на які покладатимуться треті сторони, часто регулюються законом або нормативно-правовими актами. Часто існують конкретні вимоги, яким повинен відповідати оцінювач, щоб вважатися придатним для надання дійсно об'єктивної та незалежної думки. Однак для більшості видів оцінок не існує конкретних законодавчих або нормативних критеріїв, і тому оцінювачі повинні переконатися в тому, що вони володіють необхідними навичками, знаннями, компетентністю та незалежністю для кожного завдання, яке вони виконують (див. ЄСО 4 для подальших вказівок).

3.3. У всіх випадках оцінювачі несуть відповідальність за усвідомлення ними потенційних конфліктів інтересів та забезпечення того, що вони можуть відповідати вимогам незалежності.

4. Кваліфікований оцінювач

(Всі посилання на «оцінювача» в цьому Стандарті стосуються «кваліфікованого оцінювача»)

4.1. Визначення – **Кваліфікований оцінювач** – це фізична особа, самозайнята або найнята оціночною компанією чи іншою юридичною особою, яка несе відповідальність за проведення оцінок і може продемонструвати:

- або вищу освіту, диплом про післядипломну освіту;
- або іншу визнану академічну або професійну сертифікацію, пов'язану з оцінкою майна, яка відповідає Мінімальним освітнім вимогам TEGOVA (MER) і має щонайменше два роки професійного досвіду в оцінці майна; або
- довгостроковий відповідний професійний досвід.

4.2. **Компетентність** – Кваліфіковані оцінювачі є компетентними, якщо вони можуть продемонструвати:

- достатній досвід в оцінці нерухомого майна в місці розташування та категорії об'єкта оцінки або, повідомивши клієнту про недостатність такого досвіду до прийняття завдання, що вони отримали відповідну допомогу від компетентної та обізнаної особи (осіб);
- якщо це вимагається національним законодавством або нормативними актами країни перебування, будь-яка необхідна ліцензія на здійснення оціночної діяльності або членство в професійній асоціації;
- дотримання всіх правових, регуляторних, етичних та договірних вимог, пов'язаних з оцінкою;

- що вони завжди будуть дотримуватися найвищих стандартів чесності та добросовісності і здійснюватимуть свою діяльність таким чином, щоб не завдавати шкоди клієнтам, громадськості, професії або відповідним національним професійним органам з оцінки. Всі кваліфіковані оцінювачі та їхні представницькі професійні або технічні організації зобов'язані дотримуватися етичного кодексу, який є настільки ж суворим, як і Кодекс поведінки європейських оцінювачів TEGOVA;

- що вони мають страхування професійної відповідальності, що відповідає виконуваний оціночній роботі (якщо тільки асоціація-член TEGOVA не вимагає цього);

- що вони підтримують та поглиблюють свої професійні знання за допомогою відповідної програми безперервної освіти.

4.3. **Підвищена компетентність** – Кваліфіковані оцінювачі досягають цього рівня, коли вони можуть продемонструвати підвищену кваліфікацію:

- виконання вимог програми TEGOVA «Визнаний європейський оцінювач» (REV); або
- виконання вимог програми TEGOVA «Оцінювач житлової нерухомості» (TRV). (див. Частина V цих Стандартів та веб-сайт TEGOVA)

4.4. **Визнаний європейський оцінювач (REV)** – TEGOVA розробила програму «Визнаний європейський оцінювач» (REV), щоб дозволити окремим оцінювачам через свої професійні асоціації мати підвищений статус, який перевищує мінімальні освітні вимоги TEGOVA, щоб запевнити клієнтів, особливо з інших країн, у своїй оціночній компетентності. Короткий опис програми REV наведено в Чащині V, а більш детальні вимоги до неї викладені на веб-сайті TEGOVA.

4.5. **Оцінювач житла TEGOVA (TRV)** – Програма «Оцінювач житла TEGOVA» дозволяє визнати кваліфікацію, знання та професійний досвід індивідуальних оцінювачів, які здійснюють оцінку житла. Отримання такого визнання може допомогти забезпечити, щоб «внутрішні та зовнішні оцінювачі, які проводять оцінку майна, були професійно компетентними та достатньо незалежними від процесу кредитного андеррайтингу, щоб вони могли надати неупереджену та об'єктивну оцінку...» (Директива 2014/17/ЄС, ст. 19(2)).

Програма TRV підсумована в Частині V, а її більш детальні вимоги викладені на веб-сайті TEGOVA.

4.6. **Мінімальні освітні вимоги TEGOVA (MER)** – В рамках своєї освітньої стратегії підтримки стандартів професійної компетентності, TEGOVA встановлює Мінімальні освітні вимоги (MER) для своїх асоціацій-членів, які повинні вимагати від своїх кваліфікованих членів, щоб вони застосовувалися до кожного оцінювача, обраного для здійснення практичної діяльності після 1 січня 2003 року. Мінімальні освітні вимоги TEGOVA узагальнені в Частині V і детально викладені на веб-сайті TEGOVA, www.tegova.org.

4.7. **Безперервний професійний розвиток** – Кваліфіковані оцінювачі повинні підтримувати свій професійний рівень шляхом ознайомлення з усіма відповідними змінами, будь то законодавчими, технічними чи іншими, що впливають на інструкції, які необхідно виконувати, з тим, щоб вони продовжували володіти комерційними та професійними знаннями для підготовки та надання оцінок.

5. Коментар

5.1. Загальні положення

5.1.1. Оцінювачі повинні гарантувати, що вони відповідають вимогам доручення з точки зору професійних стандартів знань, компетентності та незалежності. З цього випливає, що оцінювач, якого просять виконати завдання, повинен зробити початкові запити до клієнта щодо характеру завдання та мети оцінки. Підтвердження деталей доручення вимагатиметься в письмовій формі шляхом надання та прийняття умов завдання (див. ЄСО 4). Оцінювач повинен бути здатним задовольнити як вимоги клієнта, так і правила, законодавство та кодекси поведінки, що мають відношення до завдання.

5.2. Конфлікти інтересів

5.2.1. Вимоги до професійної об'єктивності оцінювачів означають, що вони повинні знати про все, що може бути сприйнято як конфлікт інтересів. У своїх початкових запитах вони повинні попросити клієнта ідентифікувати будь-які інші зацікавлені або пов'язані сторони, щоб встановити, чи існує можливий конфлікт інтересів для оцінювача, партнерів оцінювача, співдиректорів або близьких родичів.

5.2.2. Якщо такий конфлікт існує, то про це необхідно письмово повідомити замовника, який може вирішити, чи підтверджувати призначення, за умови чіткого викладення обставин у будь-якому Сертифікаті або Звіті, що готується оцінювачем.

5.2.3. Можуть виникнути обставини, за яких оцінювач, незважаючи на бажання клієнта, все ж таки відмовиться прийняти інструкції.

5.3. Незалежність оцінювача

5.3.1. Існують різні обставини, коли відносини з клієнтом або іншою стороною роблять необхідним, щоб оцінювач був і виглядав не тільки компетентним у своїх діях, а й незалежним, без будь-яких нерозкритих потенційних конфліктів інтересів, які є фактичними або можливими і які можна передбачити на момент прийняття інструкцій. Будь-який зв'язок, інший потенційний конфлікт інтересів або інша загроза незалежності та об'єктивності оцінювача повинні бути розкриті в письмовій формі клієнту і зафіксовані у Звіті про оцінку.

5.3.2. У разі призначення спільних оцінювачів, на них поширюються ті самі вимоги щодо незалежності та об'єктивності, що викладені вище, як і на кожного з них окремо.

5.3.3. Визначення ЄС

5.3.3.1. Директива про іпотечне кредитування 2014/17/ЄС (Директива про іпотечне кредитування) у статті 19(2) зазначає, що

«Держави-члени повинні забезпечити, щоб внутрішні та зовнішні оцінювачі, які проводять оцінку майна, були професійно компетентними та достатньо

незалежними від процесу андеррайтингу кредитів, щоб вони могли надати неупереджену та об'єктивну оцінку, яка повинна бути задокументована на довготривалому носії, і про яку кредитор повинен зберігати звіт».

5.4. Відповідальність оцінювача

5.4.1. Оцінювачу доручено виконати професійне завдання – надати консультації щодо вартості майна або законного інтересу/інтересів у цьому майні, на які клієнт може покладатися при прийнятті рішень. Таким чином, роль оцінювача є такою, що передбачає відповідальність, а недоліки можуть призвести до збитків для клієнта і судового позову проти оцінювача.

5.4.2. Відповідно до обставин і національної правової системи, така відповідальність може виникнути, коли збиток є наслідком нездатності застосувати навички та ретельність, порушення договору або інших причин.

5.4.3. Обсяг такої відповідальності може бути визначений письмовими інструкціями та умовами завдання, а також застереженнями, що містяться у Звіті про оцінку.

5.4.4. Оцінювачі можуть прагнути обмежити свою відповідальність в умовах своїх договорів з клієнтами. Якщо не є очевидним, що третя сторона повинна мати доступ до звіту (наприклад, якщо майно буде використовуватися як застава), його використання може бути обмежене клієнтом, а відповідальність перед третіми сторонами чітко виключена.

5.4.5. Однак у ряді країн існують суворі обмеження, встановлені законом або іншим чином, щодо обмеження відповідальності, і перед тим, як намагатися скласти положення, які мають на меті це зробити, оцінювачам рекомендується отримати юридичну консультацію щодо ймовірного впливу будь-яких обмежувальних положень.

5.4.6. Основним обов'язком оцінювачів як професіоналів є відповідальність перед своїми клієнтами. Будь-які обмеження їхньої відповідальності не повинні завдавати шкоди професіоналізму оцінки.

5.4.7. Оцінювачі повинні брати на себе завдання в межах своєї компетенції і виконувати їх професійно в рамках своїх інструкцій, оцінюючи майно і шукаючи всі відповідні докази перед визначенням вартості, ведучи при цьому надійні записи і складаючи звіти у професійний спосіб.

5.4.8. **Визнання обмежень щодо компетентності** – Оцінювачі не повинні приймати інструкції, що виходять за межі їхньої компетентності. У більш складних випадках оцінювач може іноді не мати спеціальних знань, необхідних для належного виконання завдання. Це може, наприклад, стосуватися геології, екологічних питань, корисних копалин, бухгалтерського обліку або юридичних питань. За таких обставин оцінювач повинен повідомити клієнта про необхідність залучення спеціалізованої професійної допомоги для виконання завдання. Щоб уникнути плутанини щодо обов'язків і потенційних питань договірної відповідальності, оцінювачам рекомендується, щоб клієнт, де це можливо, давав вказівки експерту безпосередньо, а не оцінювач давав вказівки експерту.

5.4.9. **Страховання професійної відповідальності** – Оскільки рівень відповідальності оцінювача, що може виникнути в результаті оцінки (разом з будь-якими витратами на судові позови або відсотками, що нараховуються протягом періоду спору), часто може перевищувати особисті або корпоративні активи оцінювача, у багатьох країнах існує страхування професійної відповідальності. Визнаючи, що такий захист є гарантією для клієнта, багато професійних асоціацій ставлять наявність відповідного страхування як умову кваліфікованого членства. Однак не в усіх країнах таке страхування є доступним або обов'язковим.



ЄВРОПЕЙСЬКИЙ КОДЕКС ВИМІРЮВАНЬ

1. Вступ

Усі європейські країни використовують схожі основи для вимірювання площі будівель, але спосіб групування та кодування цих компонентів у різних країнах суттєво відрізняється. Це означає, що порівняння між багатьма типами площ часто вводить в оману. У деяких країнах існують принципи, що регулюють практику вимірювань, викладені в національних стандартах і законодавстві. Їх необхідно суворо дотримуватися. У таких випадках, якщо проти сюрвеєра висувуються звинувачення у професійній недбалості, загальне посилення на використання інших кодексів практики вимірювання або рекомендацій, швидше за все, буде відхилене судом. Це також стосується вимірювань і розрахунків, проведених відповідно до рекомендацій цього Кодексу TEGOVA, якщо вони відрізняються від місцевої практики та нормативних актів.

2. Сфера застосування

Цей Кодекс не визначає детально, як слід вимірювати різні типи майна, оскільки це залежить від місцевих умов, стандартів і нормативних актів. У Звітах про оцінку слід чітко зазначати і пояснювати використані основи вимірювань, а також визначати будь-які незвичайні основи або відхилення від цього Кодексу.

3. Визначення

3.1. Загальні визначення

3.1.1. Вимірювання зазвичай проводяться та реєструються з використанням метричної системи. Однак, окремі країни та сектори можуть використовувати загальноприйняті в національній практиці або відповідно до ринкової практики британські або місцеві одиниці виміру.

3.1.2. За умови дотримання будь-яких законодавчих положень або інструкцій клієнта, вибір одиниць виміру та кількості використовуваних десяткових знаків буде практичним питанням для оцінювача, яке він повинен визначити, виходячи з обставин майна та потреб, які може мати клієнт.

3.1.3. Одиниці виміру

- Відстані є мірою довжини в одному вимірі і повинні виражатися в метрах (м);
- Площа – це двомірна міра, яка виражається у квадратних метрах (м²);
- Великі території, сільська нерухомість та старі будівлі зазвичай мають неправильну форму. Слід подбати про те, щоб точно виміряти такі площі, можливо, за допомогою топографічної зйомки або використання цифрових карт. Площі можуть бути виражені в гектарах;

- Об'єми вимірюються у трьох вимірах і мають бути виражені в кубічних метрах (м³).

3.1.4. Відстань

- *Загальна довжина* вимірюється як горизонтальна відстань між зовнішніми гранями зовнішніх стін або між центрами внутрішніх стін. Вибір основи повинен бути зазначений;
- *Чиста довжина* вимірюється як горизонтальна відстань між внутрішніми сторонами зовнішніх стін, без урахування внутрішніх конструктивних елементів, таких як стовпи або контрфорси, які не є повноцінними стінами;

• *Загальна висота* вимірюється як вертикальна відстань між верхньою точкою чистового перекриття та:

- верхньою точкою чистової підлоги приміщення, розташованого над ним; або
- вершиною конструкції даху, що знаходиться над ним.

• *Чиста висота* вимірюється як вертикальна відстань між верхом чистової підлоги і низом стелі, підлоги або даху, розташованих над нею, без урахування внутрішніх конструктивних елементів, які не є повноцінними стелями;

• *Вільна висота* вимірюється як вертикальна відстань між верхньою частиною чистової підлоги та нижньою частиною підвісної стелі, розташованої над нею.

3.1.5. Площі та об'єми

- *Загальна площа* визначається за допомогою загальних довжин;
- *Чисті площі* визначаються за допомогою чистих довжин;
- *Загальні об'єми* визначаються за допомогою загальних довжин;
- *Чисті об'єми* визначаються за допомогою чистих довжин.

3.1.6. Межі нерухомості та площі ділянок

• *Площа ділянки* – це площа об'єкта нерухомості в його межах. Вона може бути визначена державними установами (такими як служба кадастру або місцеві органи влади) і виміряна на горизонтальному плані. Площу ділянки можна відповідно розділити на забудовану та незабудовану;

• *Забудована площа* – це частина площі ділянки, яка зайнята будівлями в їх завершеному стані, як наземними, так і підземними;

• *Незабудована площа* – це решта площі ділянки, яка не класифікується як забудована.

3.1.7. **Визначення зовнішніх меж** – Оцінювачі повинні бути уважними, щоб переконатися, що вони мають точне уявлення про межі об'єкта нерухомості. Важливо встановити, чи належать об'єкту нерухомості примежові об'єкти, і якщо так, то які саме, а також бути впевненим у тому, що лінія межі з сусідніми об'єктами нерухомості проходить саме по цій території. Це також стосується стін між будинками.

3.1.8. Типові проблеми

• Площа нерухомості, зазначена в документах, наданих оцінювачу, може не відповідати дійсності. Надані документи можуть бути застарілими;

• Наприклад, земля може бути предметом примусового викупу або поділу. Площа ділянки також може змінюватися, коли межі змінюються в результаті домовленостей між сусідніми сторонами, які не завжди можуть офіційно зареєструвати свою угоду;

• Межі, такі як узлісся, лінії дерев, живоплоти та річки, можуть не відповідати точному опису і змінюватися з роками. Огорожі та інші маркери можуть бути неправильно встановлені або переміщені, а отже, GPS-вимірювання, використані при підготовці цифрових карт, можуть не відображати справжнього положення;

• Там, де межі не зафіксовані точно або є спірними, можуть існувати місцеві звичаї та традиції, які можуть запропонувати підстави для визначення межі;

• **Вимірювання меж** – методи фіксації меж та вимірювання площ в їх межах суттєво розвинулися від вимірювання відстаней та кутів до глобального позиціонування та електронного картографування. У кожному випадку вимірювання буде настільки точним, наскільки це можливо за допомогою застосованого методу – навіть системи глобального позиціонування, доступні для комерційного використання, працюють з певними допусками і на них можуть впливати військові або інші міркування;

• Інтернет зараз пропонує багато можливостей для огляду нерухомості, як з повітря, так і з вулиці. Це може бути корисним інструментом, особливо для попереднього або загального огляду. Однак фотографії можуть бути застарілими, а нерухомість могла

змінитися з того часу, як вони були зроблені. Існують особливі проблеми з проведенням вимірювань за допомогою таких сервісів, і на них не варто покладатися;

- При роботі з будь-якою формою записів, як і при камеральній оцінці, дані щодо вимірів будуть актуальними лише на дату їхнього запису, і на них можуть впливати не лише зміни, які могли відбутися з того часу, а й будь-які пропуски або помилки при їхньому зборі.

3.1.9. Оцінювачі повинні посилалися на джерело (та його дату) для площі нерухомості, про яку йдеться у їхніх оцінках.

3.1.10. У деяких випадках на вартість землі може впливати топографія земельної ділянки, яка може надавати їй більшу або меншу корисну площу – похилі та хвилясті сільськогосподарські угіддя можуть пропонувати більшу площу, придатну для обробітку, ніж плоскі землі.

3.2. Конкретні визначення площ будівель

3.2.1. **Площа забудови** – це частина (частини) земельної ділянки, яка використовується під одну або декілька будівель або призначена для їх будівництва.

3.2.2. **Площа огороджувальних конструкцій (ВЕА)** – це план тієї частини ділянки, яка фізично зайнята будівлею, як надземною, так і підземною, з використанням її максимальних розмірів.

3.2.3. **Площа плями забудови (ВФА)** – це план тієї частини ділянки, яка фізично зайнята будівлею над рівнем землі, з використанням її максимальних розмірів.

3.2.4. **Загальна зовнішня площа (GEA)**, також відома як **загальна площа поверху (GFA)** – це площа в межах зовнішніх стін огороджувальних конструкцій будівлі, яка включає в себе товщину стін по периметру будівлі («додаткові мури»).

3.2.5. **Зовнішня будівельна площа (ЕСА)** – це площа самих стін по периметру.

3.2.6. **Загальна внутрішня площа (GIA)**, також називається **внутрішня площа поверху (IFA)** – це загальна зовнішня площа після вирахування зовнішньої будівельної площі («усереднені стіни»). Таким чином, $GIA = GFA - ECA$.

3.2.7. **Внутрішня будівельна площа (ІСА)** – це площа внутрішніх конструктивних елементів будівлі в межах стін по периметру, тобто враховується площа, яку займають несучі колони та опорні стіни.

3.2.8. **Чиста площа поверху (NFA)** (також звана ефективною площею) – це внутрішня площа поверху (IFA) після вирахування внутрішньої будівельної площі (ІСА). Таким чином, $NFA = IFA - ICA$.

3.2.9. **Загальна орендна площа (GLA)** визначається як загальна площа, призначена для проживання та виключного використання орендарями, включаючи підвали та мезоніни. GLA для торговельних приміщень, як правило, розраховується шляхом вимірювання від лінії будівлі у випадку вуличних фасадів, а також від внутрішніх поверхонь інших зовнішніх стін будівлі та від внутрішніх поверхонь коридорів та інших постійних перегородок до центру перегородок, які відокремлюють приміщення від сусідніх орендованих площ. Не віднімаються тамбури всередині лінії будівлі, а також колони і виступи, необхідні для будівлі. Не додаються еркери, що виходять за межі забудови.

3.2.10. **Зони для технічних послуг (ТА), пересування (СА), побутових приміщень (АА)** тощо – це площі, спільні для всіх користувачів, що вимірюються як чиста площа поверху.

3.2.11. **Основна площа (РА)** – це частина чиста площа поверху (NFA), що використовується для забезпечення основних бізнес-потреб і робочих процесів, наприклад, ТА – технічна зона, СА – зона пересування, АА – зона побутових приміщень.

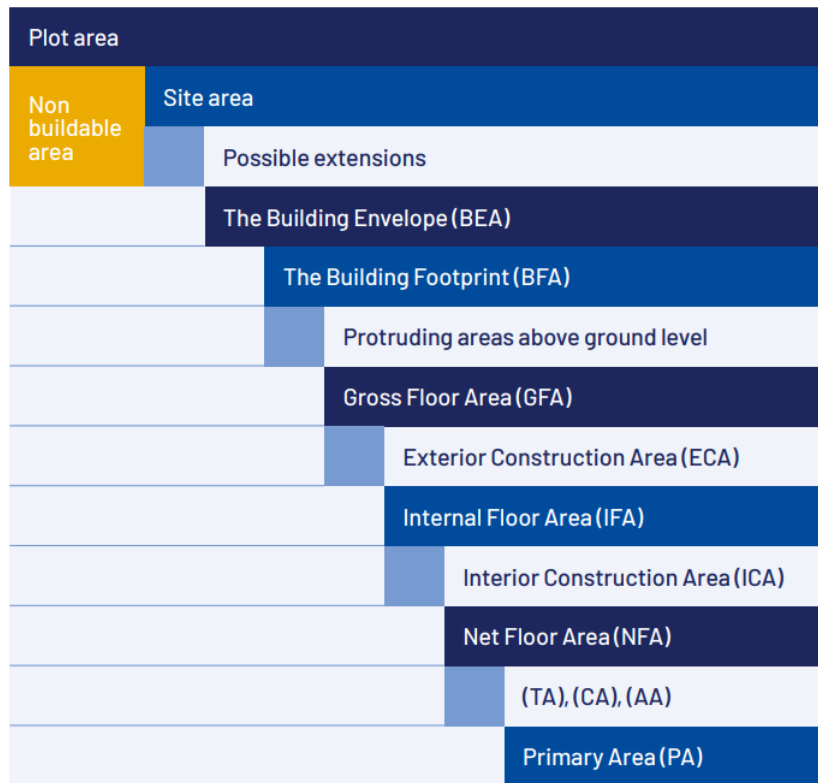


Рисунок 1 – Ілюстрація різних типів площ та їх взаємозв’язків

Plot area	Площа ділянки
Non buildable area	Площа, що не підлягає забудові
Site area	Площа забудови
Possible extensions	Можливі розширення
The Building Envelope (BEA)	Огороджувальні конструкції (BEA)
The Building Footprint (BFA)	Площа плями забудови будівлі (BFA)
Protruding areas above ground level	Виступаючі поверхні над рівнем землі
Gross Floor Area (GFA)	Загальна площа поверху (GFA)
Exterior Construction Area (ECA)	Зовнішня будівельна площа (ECA)
Internal Floor Area (IFA)	Внутрішня площа поверху (IFA)
Interior Construction Area (ICA)	Внутрішня будівельна площа (ICA)
Net Floor Area (NFA)	Чиста площа поверху (NFA)
Primary Area (PA)	Основна площа (PA)

4. Будівельні вимірювання на практиці

4.1. Вимірювання проводяться для всієї наявної площі будівлі на кожному поверсі, що відповідає визначенню, яке розглядається.

4.2. Загальна площа поверху (GFA)

• Кожен поверх повинен бути вимірний з урахуванням зовнішніх поверхонь і проекцій огороджувальної стіни. Повна товщина стіни по периметру будівлі включається в цей вимір. Нефункціональні зони, такі як великі відкриті майданчики (без підлоги), не повинні включатися – якщо такі зони повинні бути включені, їхня площа повинна бути вказана.

• Вимірювання повинно включати зайняті площі:

- Внутрішніми стінами, перегородками, колонами, сходовими клітками, ліфтами, ескалаторами, повітряними (або іншими) вертикальними каналами;
- Приміщеннями ліфтових двигунів, приміщеннями установок центрального опалення або кондиціонування (вентиляції), приміщеннями паливних баків, приміщеннями електричних трансформаторів та/або низьковольтних мереж, коридорами та іншими зонами пересування, всіма санітарними приміщеннями;

- односторонніми критими майданчиками, пандусами, закритими автостоянками, складськими приміщеннями, архівними приміщеннями (підвалами).

4.3. Внутрішня площа поверху (IFA)

• Внутрішню площу кожного поверху слід розраховувати між внутрішніми поверхнями зовнішніх стін будівлі. IFA – це загальна площа поверху (GFA) після вирахування зовнішньої будівельної площі (ECA);

• Вимірювання слід проводити на певній висоті над підлогою. Якщо стелі похилі, оцінювачі повинні пояснити, як вони вплинули на вимірювану площу.

4.4. Чиста площа поверху (NFA)

Це корисна площа, яку пропонують всі поверхи в будівлі на наступних засадах:

• Кожен поверх повинен вимірюватися на всіх рівнях між внутрішніми поверхнями зовнішніх стін будівлі. NFA – це внутрішня площа поверху (IFA) після вирахування внутрішньої будівельної площі (ICA);

• Вимірювання слід проводити на певній висоті над підлогою. Якщо стелі похилі, необхідно уточнити правила вимірювання;

• Наступні площі кожного поверху повинні бути виключені з розрахунку:

- Внутрішні стіни будівлі;
- Вертикальні вентиляційні, електромонтажні або трубні канали та колони (як правило, виключаються лише ті елементи, площа яких перевищує один квадратний метр, але в різних країнах можуть існувати різні практики);
- Сходи та ліфтові колодязі;
- Машинні відділення ліфтів, резервуарні приміщення (крім тих, що використовуються для технологічних процесів), трансформаторні приміщення, зони високої та низької напруги;
- Простір, зайнятий стаціонарним обладнанням для кондиціонування повітря, опалення або охолодження, а також повітропроводами, встановленими на поверхні, що робить простір непридатним для використання, зважаючи на мету, для якої він, як стверджується, використовується. Це не стосується обладнання, встановленого орендарем або від його імені, або такого, що використовується в будівлі для спеціальних цілей, таких як робота з комп'ютером, обробка або виробництво.

При розрахунку цієї площі для офісних будівель слід виключити наступні площі кожного поверху:

• Площі, відведені для надання приміщень або послуг будівлі, які не призначені для виключного використання орендарями будівлі;

• Зони, відведені як громадський простір для проходу і які не використовуються виключно орендарями будівлі;

***Примітка** – Додаткові площі загального користування, які можуть бути створені в результаті поділу одного поверху для розміщення більш ніж одного орендаря, повинні бути включені в розрахунки).*

• Частини будівлі, такі як вестибюлі, сходові майданчики та балкони, які використовуються спільно з іншими орендарями. У деяких випадках ці частини можуть бути розподілені між орендарями будівлі.

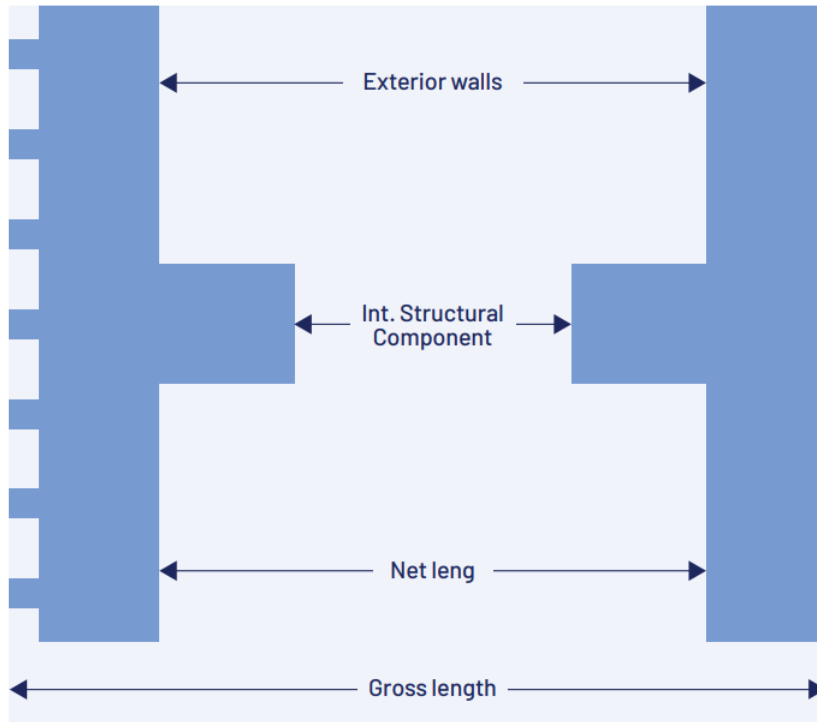


Рисунок 2 – Ілюстрація підстав для вимірювання площ будівель

Exterior walls
 Int. Structural Component
 Net leng
 Gross length

Зовнішні стіни
 Внутрішній конструктивний елемент
 Чиста довжина
 Загальна довжина

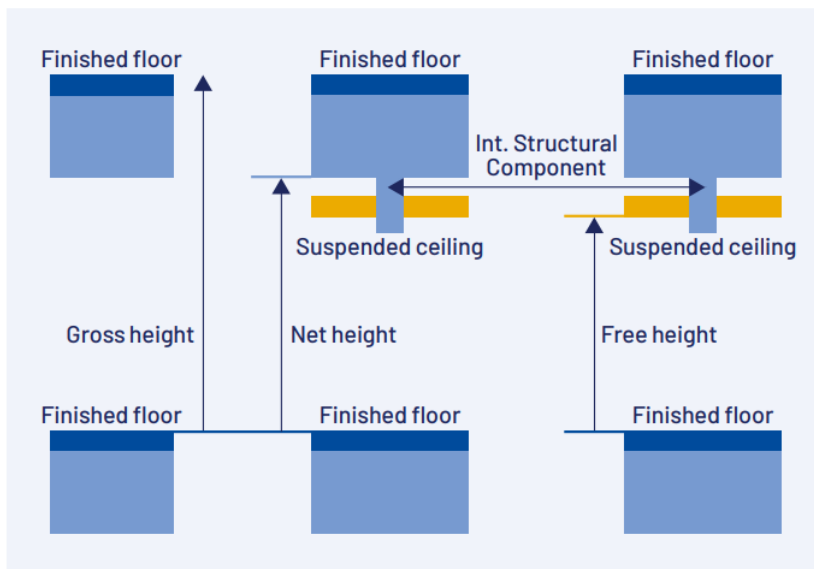


Рисунок 3 – Ілюстрація основ для вимірювання висоти будівель

Finished floor
 Int. Structural Component
 Suspended ceiling
 Gross height
 Net height
 Free height
 Finished floor

Чистова підлога
 Внутрішній конструктивний елемент
 Підвісна стеля
 Загальна висота
 Чиста висота
 Вільна висота
 Чистова підлога

4.5. Зонування

4.5.1. Для деяких об'єктів нерухомості, особливо в секторі торговельної нерухомості, площа в межах визначеної глибини від фасаду будівлі може бути важливим фактором для оцінки. Як правило, найближча до фасаду територія може бути описана як зона А і мати найвищу вартість на одиницю площі – для об'єктів роздрібною торгівлі це може означати найбільшу щільність продажів. Ділянки, розташовані на більшій глибині (зони В, С і т.д.), мають свою вартість, яка зазвичай визначається як частка від вартості зони А і зазвичай зменшується зі збільшенням відстані від фасаду (глибини). Це дає змогу оцінити комерційну корисність конкретної будівлі та проаналізувати подібні об'єкти.

4.5.2. Обговорення зонування може стосуватися глибини забудови, яка вимірює глибину будівлі від її комерційного фасаду до проїжджої частини, в межах якої встановлюються відповідні зони.

4.5.3. Важливо, щоб при аналізі порівнянних об'єктів нерухомості та при оцінці об'єкта оцінки використовувалася однакова глибина зон. Глибина зон може відрізнятися в різних країнах і за типами об'єктів нерухомості.

4.6. Спеціальні положення

4.6.1. Там, де це доречно, слід зазначити висоту приміщення. Необхідно повідомити про процедури вимірювання, використані для приміщень з похилими стелями.

4.6.2. Необхідно повідомити про антресолі, тимчасові або постійні, а також про вільну висоту над і під ними.

4.6.3. Необхідно також вказувати площі та висоту, призначені для спеціальних цілей, наприклад, для піддонів спеціальних розмірів тощо.

4.6.4. Висота до карниза будівлі або до входних дверей є ключовим виміром для будівель, що використовуються для транспортних засобів або машин у таких секторах, як транспорт, складське господарство або сільське господарство.

4.7. Застосування специфічних основ вимірювання

4.7.1. Загальна площа поверху (GFA)

- Вартість будівлі (також для цілей страхової оцінки);
- Покриття ділянки;
- Планування;
- Зонування.

4.7.2. Внутрішня площа поверху (IFA)

- Оцінка вартості будівлі;
- Оцінка промислових будівель, магазинів і складів;
- Оціночна практика.

4.7.3. Чиста площа поверху (NFA)

- Агентська та оціночна практика;
- Розподіл плати за обслуговування.

4.7.4. Пляма забудови

- Використання земельної ділянки.

4.7.5. Огороджувальні конструкції

- Використання земельної ділянки.