

**CONCEPTUAL APPROACH TO PROPERTY VALUATION ON A DATE  
REMOTE FROM THE CURRENT ONE**

**R. Pasko  
Ya. Markus**

1. Up to date, there are no laws and regulations that regulate the valuation of property on a remote date from the current one.

2. The result of the repeated retrospective assessment may be presented as follows:

- reasonable cost value;
- value as a reference value;
- possible range of cost value;
- it is stipulated the impossibility of determining the value on the date of assessment.

3. The proposed procedure and algorithm for conducting research that can be considered as the basis for the creation of a regulatory document that will allow experts to perform forensic examinations and expert research within the tasks of expert specialty 10.10 «Determination of the estimated value of construction sites and facilities».

4. Further improvement of the proposed procedure and algorithm for carrying out studies on the valuation of property value on a date remote from the current one will allow us to create a tool that will help to solve complex tasks facing the experts.

УДК 347.235

**В. В. Савчак**  
**кандидат юридичних наук, доцент,**  
**провідний науковий співробітник**

*Київський науково-дослідний інститут судових експертиз  
Міністерства юстиції України*

**ЗБИТКИ ЧИ ШКОДА? АПРОБАЦІЯ ЗАСТОСУВАННЯ У ПРАКТИЦІ  
СУДОВОЇ ЕКСПЕРТИЗИ**

*Враховуючи покликання інституту «судової експертизи», а також сутність землеустрою, експертиза з питань землеустрою повинна також вирішувати питання розрахунку розміру збитків (шкоди), завданих власникам землі та землекористувачам.*

*При цьому, згідно норм чинного законодавства, збитки та втрати тлумачаться як різні категорії, з різними алгоритмами їх розрахунку, повноваження щодо визначення яких належить різним органам влади.*

*За результатами аналізу норм чинного законодавства, враховуючи напрацювання науки, а також за наслідками проведення розрахунків, встановлено, що визначення розміру завданих збитків (шкоди) є*

*безумовним елементом регулювання земельних відносин, та потенційним завданням експертизи з питань землеустрою, яке повинне виконуватися з урахуванням підходів визначення експертної грошової оцінки землі.*

**Ключові слова:** *судова експертиза, земельна ділянка, експертиза з питань землеустрою, збитки, завдані власникам землі та землекористувачам, шкода.*

---

---

Судова експертиза будь-якого виду, базуючись на спеціальних знаннях, покликана забезпечувати органи досудового розслідування та суди об'єктивною інформацією про матеріальні об'єкти, явища і процеси, які містять інформацію про обставини справи.

На сьогодні експертиза з питань землеустрою, що власне і є одним з видів судової експертизи, вирішує завдання визначення відповідності розробленої документації із землеустрою, зміни цільового призначення земельних ділянок та їх затвердження вимогам земельного законодавства та іншим нормативним документам з питань землеустрою та землекористування, відповідності фактичного землекористування правостановлювальним документам, документації із землеустрою на земельні ділянки та нормативно-правовим актам, відповідності виконаної нормативної грошової оцінки земель вимогам нормативно-правових актів.

Разом з тим, численними є звернення органів досудового розслідування до експертних установ щодо розрахунку розміру збитків та шкоди, завданих власникам землі та землекористувачам. Передусім, частота таких звернень пов'язана з тим, що відповідні розрахунки відіграють основоположну роль у кваліфікації вчинених злочинів чи правопорушень.

Експертиза з питань землеустрою є орієнтованою на оцінку відповідності вимогам земельного законодавства та іншим нормативним документам з питань землеустрою та землекористування процесів, що відбуваються у сфері землеустрою. Тому, враховуючи покликання інституту «судової експертизи», а також сутність землеустрою, експертиза з питань землеустрою повинна також вирішувати питання розрахунку розміру збитків (шкоди), завданих власникам землі та землекористувачам.

Для можливості здійснення повного, обґрунтованого та об'єктивного дослідження щодо розрахунку розміру збитків (шкоди), завданих власникам землі та землекористувачам, КНДІСЕ розпочато розробку відповідних методичних рекомендацій.

В ході роботи по першому етапу наукової праці встановлено, що при цілком зрозумілому з логічної точки зору термінологічному наборі, на нормативному рівні збитки та втрати тлумачаться як різні категорії, з різними алгоритмами їх розрахунку, повноваження щодо визначення яких належить різним органам влади.

В свою чергу, відсутність єдиного нормативно-методичного забезпечення, або хоча б розуміння, щодо тлумачення збитків та шкоди, може створити передумови для зловживань в цій сфері.

Серед числа науковців збитки та шкода часто зустрічаються як предмет дослідження. Враховуючи комплексний характер категорій збитків та шкоди, і відповідно широке коло правовідносин, де такі можуть виникати (завдання шкоди/збитків майну, природним ресурсам тощо), категорії збитків та шкоди об'єднують собою різні галузі знань. Зокрема, такими є цивільне право та сімейне право, земельне, аграрне та природо ресурсне право, екологія, економіка.

Так, наукові роботи Ківалової Т. С. [1], Крисань Т. Є. [2], Янчук А. В. [3], Пlachкова Д. Ф. [4] та Подколзіна І. В. [5] присвячені вдосконаленню наукового пізнання правової категорії збитків та їх відшкодування, виявлення теоретичних та практичних проблем у сфері правового регулювання відносин відшкодування збитків та вирішення таких проблем. В тому числі, в названих роботах порушується питання колізії нормативного врегулювання термінів «збитки» та «шкода».

Дослідження Решетник Л. П. [6] та Вівчаренко О. А. [7] зосереджуються на комплексному вивченні проблем відшкодування шкоди, заподіяної порушенням екологічних та земельних прав громадян, з'ясуванні правової природи відносин відшкодування шкоди.

Наукова праця Рибак В. В. [8] «Екологічний аудит осушуваних сільськогосподарських земель» виконана у сфері екології, при цьому містить методичні підходи до обрахунку збитків внаслідок погіршення балу ґрунту сільськогосподарських осушуваних земель.

Ряд праць, що зокрема належать Диптан С. А. [9], Закорчевна Н. Б. [10], Бодак Є. В. [11], Курильців Р. М. [12], Горобець О. В. [13], Мішенін Є. В. [14], Подлевська О. М. [15], Царенко О. В. [16] моделюють розміри збитків, заподіяних унаслідок використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, засмічення твердими побутовими відходами, обґрунтовують основні напрями формування механізму раціонального використання і охорони земель тощо.

Разом з тим, необхідно зауважити, що комплексне співставлення (порівняння) понять збитків та шкоди, що бере свій початок від термінології та закінчується конкретною формулою розрахунку, проводиться вперше.

За мету даної публікації обрано побудову єдиного підходу до розуміння понять збитків та шкоди, та за результатами одержаних висновків – моделювання порядку їх розрахунків.

Для досягнення мети автор поставила перед собою наступні завдання:

- проаналізувати правову природу збитків та шкоди;

- визначити, що є спільним і відмінним між поняттями збитки та шкода;
- сформулювати власний алгоритм розрахунку завданих збитків та шкоди.

Правовідносини по відшкодуванню збитків та розмірів завданої шкоди врегульовуються положеннями ст. Цивільного кодексу України [17], ст. Земельного кодексу України [18], Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 [19], Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963 [20].

Кількість норм, якими присвячено врегулювання *дефініцій «збитків» та «шкоди»* мимоволі призводять до *плутанини в їх тлумаченні*, і як наслідок спотворення одного із найдавніших цивільно-правових механізмів відшкодування втрат матеріальних благ.

Зокрема, стаття 22 Цивільного кодексу України врегульовує, що особа, якій завдано збитків у результаті порушення її цивільного права, має право на їх відшкодування. Слідуючи зі назви статті Кодексу «відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди», терміни «збитки» та «шкода» слід розуміти як синоніми.

В свою чергу, статті 156 та 157 Земельного кодексу України врегульовують підстави та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам. Про відшкодування шкоди у положеннях Земельного кодексу України не згадується.

В науці земельного і цивільного права так само немає однозначного підходу до визначення понять «збитки» та «шкода».

Зокрема, Янчук А. В. [3, с.15], Плачков Д. Ф. [4, с.1], Крисань Т. Є. [2, с. 4], Ківалова Т. С. [1, с.13] не розрізняють даних понять.

За твердженнями Янчук А. В., збитки є грошовим виразом матеріальної шкоди. Вчинення цивільно-правового делікту породжує цивільні охоронні відносини, направлені на відшкодування заподіяного збитку, стверджує Плачков Д. Ф. досліджуючи відшкодування шкоди.

Інша категорія вчених стверджує, що терміни «збитки» та «шкода» – різні. Зокрема, Подколзін І. В. стверджує, що майнові негативні наслідки іменуються збитками, як правило, у разі їх заподіяння суб'єктами договірних правовідносин, а шкода настає у разі її заподіяння в деліктних та деяких інших позадоговірних зобов'язаннях (статті 1166, 1161, 1162, 1165 ЦК України). Такий підхід

є виправданим, вважає дослідник, адже у цих випадках мова йде про негативні наслідки, пов'язані з життям, здоров'ям фізичної особи, а відтак тут є доцільним застосування терміну «школа», який об'єднує усі види майнових і немайнових негативних наслідків.

За нашим переконанням, природа виникнення і збитків, і шкоди одна. Завдання шкоди спричинює необхідність відшкодування збитків. Загальними умовами виникнення зобов'язань із відшкодування збитків вважаються: встановлення заподіяної шкоди; протиправність діянь осіб, які спричинили шкоду; наявність причинно-наслідкового зв'язку між протиправними діяннями та спричиненими наслідками, а також вина правопорушника.

Тому, якщо і не ставити між термінами «збитки» та «школа» знак дорівнює, грошовий вираз негативного наслідку в будь-якому випадку не повинен залежати від його приналежності до збитків чи шкоди.

Положеннями п. 1 Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284, встановлено, що власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні вилученням (викупом) та тимчасовим зайняттям земельних ділянок, встановленням обмежень щодо їх використання, погіршенням якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для використання стан та неодержанням доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок.

Приведені положення повністю узгоджуються із нормами ст. 156 Земельного кодексу України (відповідають їм).

Згідно положень Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963, завдання шкоди, аналогічно до назви підзаконного акту, пов'язують із самовільним зайняттям земельних ділянок, використанням земельних ділянок не за цільовим призначенням та зняттям ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу. Суб'єктами завдання шкоди названо державу, територіальні громади, юридичних та фізичних осіб на всіх категоріях земель.

Керуючись положеннями ст. 212 Земельного кодексу України, самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними. Інше коментування наслідків завданої шкоди в нормах земельного законодавства відсутнє.

В контексті зазначеного слід зауважити, що, кожен із приведених підзаконних нормативно-правових актів визначає свій власний

алгоритм розрахунку збитків/завданої шкоди, наперед визначивши, що слід розуміти під завданими збитками (врегульовано Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам), а що – під шкодою (передбачено Методикою визначення розміру шкоди).

Таким чином, збитки виникають внаслідок:

1. вилучення (викупу) земельних ділянок;
2. тимчасового зайняття земельних ділянок;
3. встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
4. погіршення якості ґрунтового покриву;
5. погіршення якості інших корисних властивостей земельних ділянок;
6. приведення земельних ділянок у непридатний для використання стан;
7. неодержання доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок [18].

Шкода виникає внаслідок:

1. самовільного зайняття земельних ділянок;
2. позбавлення права користування земельною ділянкою;
3. використання земельних ділянок не за цільовим призначенням;
4. зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу [20].

Заслуговує на увагу той момент, що, до прикладу, наслідки тимчасового зайняття земельних ділянок та самовільного зайняття земельних ділянок (шкода), є однаковими. В обох випадках настають негативні наслідки для власників земельних ділянок – належні їм на праві власності земельні ділянки протягом певного періоду часу зайнято сторонніми користувачами, у зв'язку з чим реалізація їх прав на землю є обмеженою.

При цьому, в першому випадку йдеться про завдання збитку, в другому випадку – завдання шкоди. Визначення їх розмірів за актами Кабінету Міністрів України, є різним.

Підсумовуючи тему конфліктності між визначеннями понять, слід звернутися до положень Основного закону України [21], який закріплює принцип ієрархії нормативно-правових актів, і відповідно до якого постанови Кабінету Міністрів України не можуть суперечити нормам кодифікованих законів, в даному випадку – положенням Цивільного кодексу України. Тобто, якщо за положенням Цивільного кодексу України відсутнє розмежування термінів «збитки» та «шкода», то таке не може мати місце і в нормах нормативно-правових актів нижчого рівня.

Щодо повноважень органів влади у розрахунку розмірів збитків/шкоди. Аналогічно до підходу у тлумаченні досліджуваних

термінів, повноваження щодо розрахунку розмірів збитків та шкоди теж розподілені між різними органами влади.

Зокрема, ч. 2 ст. 157 Земельного кодексу України передбачає, що порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України. В свою чергу, Кабінет Міністрів України у Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам постановив, що розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад.

При цьому, Закон України «Про місцеві державні адміністрації» [22] статтею 39 врегульовує повноваження голів місцевих державних адміністрацій, згідно п. 9 ч.1 якої голови місцевих державних адміністрацій утворюють для сприяння здійсненню повноважень місцевих державних адміністрацій консультативні, дорадчі та інші допоміжні органи, служби та комісії, члени яких виконують свої функції на громадських засадах, а також визначають їх завдання, функції та персональний склад.

Зауважимо, що виконання подібної роботи, яка полягає у дослідженні земельної ділянки на місцевості, аналізі її поточного стану, виконанні відповідних розрахунків, на громадських засадах, є надзвичайно слабким стимулом як до проведення роботи на високому професійному рівні, так і щодо взяття на себе таких обов'язків взагалі.

Стаття 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [23] врегульовує повноваження виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у сфері регулювання земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища. Однак, жодне із таких повноважень не передбачає створення чи участь у комісіях по визначенню розмірів збитків, завданих власникам землі і землекористувачам.

Щодо визначення розміру шкоди, то згідно п. 7 Методики визначення розміру шкоди, розрахунок розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, проводиться Держгеоінспекцією та її територіальними органами або Держгеокадастром та його територіальними органами, а розміру шкоди, заподіяної юридичним та фізичним особам, – територіальними органами Держгеокадастру на підставі матеріалів обстежень земельних ділянок, проведених відповідно до Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних

ресурсів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 1 листопада 2000 р. № 1619.

При цьому, згідно постанови Кабінету Міністрів України від 1 березня 2017 р. № 109 [24] Постанова Кабінету Міністрів України від 1 листопада 2000 р. № 1619 «Про затвердження Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів» втратила чинність.

Іншими нормативними документами питання щодо оплати послуг щодо визначення розміру шкоди не врегульовується. Тому, процедура визначення розміру шкоди, заподіяної юридичним та фізичним особам, на сьогодні є розірваною. Поряд з цим, випадки заподіяння шкоди, заподіяної державі чи територіальним громадам, як показує практика, де-юре є поодинокими.

Керуючись статтею 19 Конституції України, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Таким чином, визначені за актами Кабінету Міністрів України порядки розрахунку розмірів завданих збитків та шкоди в частині компетенції органів влади, на тлі чинних законів України, виглядають досить сумнівно. Ймовірніше за все, однією із причин того, що інститути відшкодування збитків та шкоди на сьогодні належним чином не працюють, є те, що відсутній дієвий механізм їх реалізації.

В контексті можливостей судової експертизи зазначимо, що відповідно до ст. 1 Закону України «Про судову експертизу» [25], остання є дослідженням на основі спеціальних знань у галузі науки, техніки, мистецтва, ремесла тощо об'єктів, явищ і процесів з метою надання висновку з питань, що є або будуть предметом судового розгляду. А під експертом слід розуміти особу, яка володіє спеціальними знаннями, необхідними для з'ясування відповідних обставин справи (ст. 72 Цивільного процесуального кодексу України) [26]).

Аналізуючи зазначене, приходимо до висновку, що спектр завдань, які може вирішувати судова експертиза є необмеженим. За рамки певного виду судової експертизи слід приймати межі певної галузі знань.

В даному випадку, досліджуючи експертизу з питань землеустрою доцільним є трактування землеустрою. Керуючись положеннями ч. 1 Закону України «Про землеустрій» [27] землеустрій становить сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території та суб'єктів господарювання. Вважаємо, що визначення розміру збитків (шкоди), завданих власникам землі чи землекористувачам, є безумовним елементом регулювання

земельних відносин, тому може зайняти почесне місце серед завдань експертизи з питань землеустрою.

Щодо порядку розрахунків. Аналогічно до вже проаналізованого, порядок розрахунку (формула) розміру збитків та шкоди нормативно встановлений різним.

Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених витрат на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості) (п. 4 Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам).

Аналогічні положення врегульовані Законом України «Про оцінку земель». Згідно ст. 13 Закону, експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі визначення збитків власникам або землекористувачам [28]. Алгоритм визначення експертної грошової оцінки земельних ділянок врегульовано положеннями Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 [29], Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.06.2003 № 1440 [30] та Національний стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442 [31].

В свою чергу, в основі розрахунку розміру шкоди лежить нормативно встановлений для кожної області України середньорічний дохід (скоріш за все за основу взято показники нормативної грошової оцінки землі), який можна отримати від використання земель за цільовим призначенням (п. 4, 5 Методики визначення розміру шкоди). Для адаптації такого доходу під конкретний рік, при розрахунках пропонується застосовувати коефіцієнт індексації. Зокрема, розрахунок розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки для всіх категорій земель (крім земель житлової та громадської забудови) визначається за такою формулою:

$$Шс = Пс \times Нп \times Кф \times Кі \quad (1),$$

де:

Шс – розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки, гривень;

Пс – площа самовільно зайнятої земельної ділянки, гектарів;

Нп – середньорічний дохід, який можна отримати від використання земель за цільовим призначенням (величина визначена нормативно, для земель сільськогосподарського призначення від 508 грн/га до 2048 грн./га);

Кф – коефіцієнт функціонального використання земель;

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

На прикладі земельної ділянки площею 2,0 га з цільовим призначенням, що передбачає ведення товарного сільськогосподарського виробництва, розташованої на території Чкалівської сільської ради Нікопольського району Дніпропетровської області, автором виконано розрахунок розміру збитку внаслідок тимчасового зайняття земельних ділянок та розміру шкоди, завданої самовільним зайняттям земельних ділянок. За період часу обрано один рік.

Отже, слідуючи нормативним положенням про порядок розрахунку збитків, нами визначено станом на 2017 рік ринкову вартість права оренди подібної земельної ділянки за один рік шляхом проведення аналізу ринку оренди землі. В рамках аналізу відібрано наступні подібні земельні ділянки (див. Таблицю 1):

Таблиця 1

№п/п	Місце розташування	Ціна в рік, всього грн.	Площа, га	Ціна в рік, грн./га	Дата оголошення
1	Володимирівська сільська рада	15000	6,4	2300	14.05.2017
2	район р. Домоткань	4000	2	2000	04.05.2017
3	Апостолівський р-н	20000	12	1700	27.04.2016
4	Солонянський р-н	5102	22,4	900	18.08.2016
5	с. Болтишка Криничанський р-н	6122	8,09	800	18.05.2017

Середнє значення вартості зіставлюваних ставок оренди, приведений у Таблиці 1, становить 1540 грн/га.

Для вирахування розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки, нами використано такі нормативно визначені показники:

$N_p = 776$  грн/га (показник середньорічного доходу на прикладі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, розташованої в межах Дніпропетровської області),

$K_f = 1$  (для земельної ділянки сільськогосподарського призначення – інші землі),

$K_i = 1$  (застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель. Керуючись ст. 289 Податкового кодексу України [32], згідно листів Держгеокадастру України [33]: за період з 2007 по 2016 роки включно  $K_i$  дорівнює:  $1,028 \times 1,152 \times 1,059 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,249 \times 1,2 \times 1 = 1,88$ .

Отже, величина завданої самовільним зайняттям земельної ділянки шкоди за 1 рік в даному випадку становитиме:

$$\text{Шс/га} = 776 \times 1 \times 1,88 = 1\,458,88 \text{ грн./га}$$

За даних обставин нами отримано порівняно схожі значення – 1540 грн./га та 1458,88 грн./га (розбіжність не перевищує 100 грн./га), що є цілком прийнятно.

Разом з тим, набагато важливішим в даному випадку є концептуальний підхід до обчислення збитків та шкоди.

З урахування нормативних положень, розмір збитків залежить від корисності об'єкту, попиту і пропонування на ринку нерухомості, очікування, найбільш ефективного використання тощо (принципи експертної грошової оцінки). Тобто, величина збитку є чуттєвою до коливань на ринку земельних ділянок.

В свою чергу, стало число середньорічного доходу, взятого з показників нормативної грошової оцінки земель, визначене на час затвердження відповідної Методики визначення розміру шкоди (2007-ий рік) та сформоване виходячи із показників урожайності зернових з гектара, ціни реалізації центнера зерна, виробничих затрат (для земель сільськогосподарського призначення), та витрат на облаштування земель населеного пункту (для земельних ділянок інших категорій).

Отже, існуюча на сьогодні база для розрахунків збитків та шкоди є різною.

При цьому, враховуючи фактичну спільність даних понять, розрахунок їх величини також повинен бути єдиним. За переконаннями автора даної публікації, такий розрахунок повинен характеризуватися ринковими показниками, тобто виконуватися з урахуванням підходів визначення експертної грошової оцінки.

Збитки та шкоду, завдані власникам землі чи землекористувачам, слід вважати складовими частинами одного цілого. Нанесення шкоди майну, в т.ч. земельній ділянці, спричинює необхідність відшкодування збитків власнику такої земельної ділянки чи її землекористувачу.

Тому, вважаємо, не може існувати двох різних нормативно-правових актів, що окремо визначають повноваження органів влади та способи визначення розмірів збитків та шкоди, як це має місце на даний час. Йдеться про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 та Методику визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, що затверджена

Постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963.

Досягнуто висновку, що розрахунок завданих збитків (шкоди) є безумовним елементом регулювання земельних відносин, та потенційним завданням експертизи з питань землеустрою. Визначення розміру таких збитків (шкоди) повинне виконуватися з урахуванням підходів визначення експертної грошової оцінки землі.

### Перелік посилань

1. *Ківалова Т. С.* Зобов'язання відшкодування шкоди за цивільним законодавством України: теоретичні проблеми: автореф. дис. ... канд.. юрид. наук: 12.00.03 Одеса, 2008. 42 с.
2. *Крисань Т. Є.* Збитки як категорія цивільного права України: автореф. дис. канд.. юрид. наук: 12.00.03 Одеса, 2008. 21 с.
3. *Янчук А. В.* Відшкодування збитків спосіб захисту цивільних прав та інтересів: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2011. 22 с.
4. *Плачков Д. Ф.* Відшкодування шкоди фізичній особі, що потерпіла від злочину, за цивільним законодавством: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2008. 21 с.
5. *Подколзіна І. В.* Збитки та їх відшкодування в договірному праві України: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2009. 22 с.
6. *Решетник Л. П.* Відшкодування шкоди, заподіяної порушенням екологічних прав громадян: автореф. дис. канд. ... юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2005. 21 с.
7. *Вісчаренко О. А.* Гарантії права власності на землю в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2005. 20 с.
8. *Рибак В. В.* Екологічний аудит осушуваних сільськогосподарських земель: автореф. дис. ... канд. с./г. наук: 03.00.16. Житомир, 2011. 23 с.
9. *Диптан С. А.* Екологічні та економічні засади удосконалення системи контролю за використанням та охороною земель несільськогосподарського призначення: автореф. дис. ... канд.. економ. наук: 08.00.06. Київ, 2009. 23 с.
10. *Закорчевна Н. Б.* Еколого-економічна оцінка водокористування в басейні р. Південний буг: автореф. дис. ... канд. економ. наук: 08.08. Київ, 2000. 22 с.
11. *Бодак Є. В.* Еколого-економічний механізм відшкодування збитків, спричинених нецільовим використанням земель: автореф. дис. ... канд. економ. наук: 08.00.06. Київ, 2010. 27 с.
12. *Курильців Р. М.* Еколого-економічний механізм формування раціонального використання та охорони земельних ресурсів (на прикладі Львівської області): автореф. дис. ... канд. економ. наук. Львів, 2006. 23 с.
13. *Горобець О. В.* Еколого-економічні аспекти поводження з твердими побутовими відходами особистих селянських господарств: автореф. дис. ... канд. економ. наук: 08.00.06. Луцьк, 2011. 24 с.
14. *Мішенін Є. В.* Еколого-економічні проблеми природокористування у лісовому комплексі (теорія, методологія і

практика): автореф. дис. ... канд. економ. наук: 08.08.01. Київ, 1999. 40 с.

15. *Подлевська О. М.* Економіко-екологічна ефективність використання земель сільськогосподарського призначення в умовах реформування земельних відносин автореф. дис. канд. ... економ. наук: 08.00.06. Рівне, 2008. 20 с.

16. *Царенко О. В.* Розвиток відносин страхового відшкодування збитків і втрат в АПК: автореф. дис. ... канд. економ. наук. Дніпропетровськ, 2004. 30 с.

17. *Цивільний кодекс* України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. Відомості Верховної Ради України, 2003. № 40. Ст. 356. Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

18. *Земельний кодекс* України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]. Відомості Верховної Ради України, 2002. № 3. Ст. 27. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

19. *Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам*, затв. Постановою Кабміну України від 19 квітня 1993 р. № 284 [Електронний ресурс] Офіційний вісник України, 1993. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF>.

20. *Методика визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу*, затв. Постановою Кабміну України від 25 липня 2007 р. № 963 [Електронний ресурс] Офіційний вісник України, 2007. № 55. Ст. 31. Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF>.

21. *Конституція* України від від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. Відомості Верховної Ради України, 1996. № 30. Ст. 141. Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.

22. *Про місцеві державні адміністрації*: закон України від 09.04.1999 № 586-XIV [Електронний ресурс] Відомості Верховної Ради України, 1999. № 20. Ст. 190. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/586-14>.

23. *Про місцеве самоврядування в Україні*: закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР [Електронний ресурс] // Відомості Верховної Ради України, 1997. № 24. Ст. 170. Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>.

24. *Зміни*, що вносяться до постанов Кабінету Міністрів України, затв. постановою Кабміну Міністрів України від 1 березня 2017 р. № 109 [Електронний ресурс]. Офіційний вісник України, 2017. № 22. Ст. 125. Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/109-2017-%D0%BF>.

25. *Про судову експертизу*: закон України від 25.02.1994 № 4038-XII [Електронний ресурс]. Відомості Верховної Ради України, 1994. № 28. 232. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4038-12>.

26. *Цивільний процесуальний кодекс* України від 18.03.2004 № 1618-IV [Електронний ресурс]. Відомості Верховної Ради України, 2004. № 40. Ст. 1530. Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1618-15>.

27. *Про землеустрій*: закон України від 22.05.2003 № 858-IV [Електронний ресурс] Відомості Верховної Ради України, 2003. № 36. Ст. 282. Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

28. *Про оцінку земель*: закон України від 11.12.2003 № 1378-IV [Електронний ресурс]. Відомості Верховної Ради України, 2004. № 15. Ст. 229. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

29. *Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок*, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 [Електронний ресурс]. Офіційний вісник України, 2002. № 42. Ст. 144. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>.

30. *Загальні засади оцінки майна і майнових прав*: національний стандарт № 1, затв. постановою Кабміну України від 10.06.2003 № 1440 [Електронний ресурс] Офіційний вісник України, 2003. № 37. Ст. 64. Режим доступу до тексту: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.

31. *Оцінка нерухомого майна*, національний стандарт № 2 затв. постановою Кабміну України від 28.10.2004 № 1442 [Електронний ресурс] Офіційний вісник України, 2004. № 44. Ст. 31. Режим доступу <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>.

32. *Податковий кодекс України* від 02.12.2010 № 2755-VI [Електронний ресурс] Відомості Верховної Ради України, 2011. № 13. Ст. 556. Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

33. *Держгеокадастр* повідомляє про значення коефіцієнту індексатії нормативної грошової оцінки земель за 2016 рік [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://land.gov.ua/derzhheokadastr-povidomiaie-pro-znachennia-koefitsientu-indeksatsii-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2016-rik/>.

## УЩЕРБ ИЛИ ВРЕД? АПРОБАЦИЯ ПРИМЕНЕНИЯ В ПРАКТИКЕ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

В. В. Савчак

Учитывая призвание института «судебной экспертизы», а также сущность землеустройства, экспертиза по вопросам землеустройства должна также решать вопросы расчета размера убытков (вреда), причиненных собственникам земли и землепользователям.

Для возможности осуществления полного, обоснованного и объективного исследования по расчету размера убытков (вреда), причиненных собственникам земли и землепользователям, КНИИСЭ начата разработка соответствующих методических рекомендаций.

При этом, согласно нормам действующего законодательства, убытки и вред толкуются как различные категории, с различными алгоритмами их расчета, полномочия по определению которых принадлежит различным органам власти.

В свою очередь, отсутствие единого нормативно-методического обеспечения, или хотя бы понимания в отношении толкования убытков и вреда, может создать предпосылки для злоупотреблений в этой сфере.

Ущерб и вред, причиненные собственникам земли или землепользователям, следует считать составными частями одного целого. Нанесение вреда имуществу, в т.ч. земельному участку, вызывает необходимость возмещения убытков владельцу такого земельного участка или его землепользователю.

Поэтому, считаем, что не может существовать двух различных нормативно-правовых актов, отдельно определяющих полномочия органов власти и способы определения размеров ущерба и вреда, как это имеет место в настоящее время. Речь идет о Порядке определения и возмещения убытков собственникам земли и землепользователям, утвержденный Постановлением Кабинета Министров Украины от 19 апреля 1993 N 284 и Методике определения размера вреда, причиненного вследствие самовольного занятия земельных участков, использования земельных участков не по целевому назначению, снятия грунтового покрова (плодородного слоя почвы) без специального разрешения, утвержденной Постановлением Кабинета Министров Украины от 25 июля 2007 N 963.

Достигнуто выводов, что расчет причиненного ущерба (вреда) является безусловным элементом регулирования земельных отношений, и потенциальной задачей экспертизы по вопросам землеустройства. Определение размера таких убытков (вреда) должно выполняться с учетом подходов определения экспертной денежной оценки земли.

## **LOSSES OR DAMAGES? APPLICATION IN THE PRACTICE OF FORENSIC EXPERTISE**

### **V. Savchak**

Taking into account the calling of the institute of «forensic examination», as well as the essence of land management, the expert assessment on land management should also address the issue of calculating the amount of losses (damage) caused to land owners and land users.

In order to carry out a full, substantiated and objective study on the calculation of the amount of damages (damage) caused to land owners and land users, the development of appropriate methodological recommendations has been started by Kyiv Forensic Institute (KFI).

At the same time, according to the norms of the current legislation, losses and damages are interpreted as different categories, with different algorithms for their calculation, the authority to determine which belong to different authorities.

In turn, the lack of a single normative and methodological provision or even an understanding of the interpretation of losses and damages can create preconditions for abuse in this area.

The seizure of land is a legally regulated way of transferring land from one form of ownership to another, during which it is possible to change the purpose and change the configuration of the land. Given that the characteristics of other elements of the movement of land within the categories, forms of ownership, etc are examined by forensic expertise on land management issues, and the land seizure process is also among them.

Land under the forests constitute the national wealth of Ukraine and are under special protection of the state. However, the number of forests is getting smaller. Often this is due to a violation or disregard of the procedure for the seizure of land.

Land that is in permanent use of State Forestry Enterprise can be transmitted person or entity for ownership or use only after its removal from the use of such an enterprise. Too often land of forestry purposes, including forest lands, transferred to the ownership of citizens as reserve lands are not given the ownership and use, as agricultural land. As a result of these illegal transactions numerical amount of forests land just disappears.

The author reached the conclusion that the study forensics procedures for land seizure of land is appropriate, relevant, enabled (in the legal field) and the natural process called forensics.

It is established that during the execution of this kind of expertise is necessary to research: location studied land to the boundaries of settlements; types of grounds located within the study land; date of removal of land; types of use for which land is removal.

Therefore, the author considers that there cannot be two different normative legal acts, individually defining the powers of the authorities and ways of determining the size of losses and damages, as this is the case at present time. This is the Procedure for determining and compensating for losses to land owners and land users, approved by the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine as of April 19, 1993 № 284 and Methods for determining the amount of damage caused as a result of unauthorized occupation of land, the use of land not for specific purposes, the removal of soil (the fertile layer soil) without a special permit, approved by the Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated July 25, 2007 № 963

It has been concluded that the calculation of the loss caused (damage) is an unconditional element of regulation of land relations, and it is the potential task of expertise in land management. Determining the size of such loss (damage) should be carried out taking into account the approaches to determining the expert monetary valuation of land.