

Фіксація шкоди нежитловій нерухомості фізичних осіб і бізнесу, завданої внаслідок агресії РФ:

практичні проблеми та шляхи їх подолання

Фіксація шкоди нежитловій нерухомості фізичних осіб і бізнесу, завданої внаслідок агресії РФ:

практичні проблеми та шляхи їх подолання

2026

Анотація

Повномасштабне вторгнення Росії в Україну спричинило великі руйнування нерухомого майна. Для житлової нерухомості напрацьовано механізми фіксації шкоди та компенсації, тоді як питання фіксації шкоди нежитловій нерухомості залишається значно менш урегульованим. У цьому дослідженні проаналізовано нормативне регулювання та практичні проблеми фіксації шкоди нежитловій нерухомості фізичних осіб і бізнесу.

На підставі аналізу чинного законодавства, судової практики та інтерв'ю з правозахисниками та юристами, які працюють із постраждалими, виявлено системні прогалини на кожному етапі фіксації. Окремо проаналізовано судове провадження як спосіб фіксації та доказування шкоди. За результатами дослідження надано рекомендації щодо удосконалення процедури фіксації шкоди нежитловій нерухомості.

Висловлюємо щиру вдячність усім громадським і правозахисним організаціям, які працюють із постраждалими та поділились практичним досвідом під час проведення інтерв'ю.

Автори: Андрій Климосюк, Оксана Гузій, Богдан Карнаух, Олександра Мудрак

Видавець: Аналітичний центр «Інститут законодавчих ідей». Усі права захищені.

Матеріал підготовлено за підтримки Міжнародного фонду «Відродження».
Матеріал представляє позицію авторів і не обов'язково відображає позицію Міжнародного фонду «Відродження».

Міжнародний фонд «Відродження» – одна з найбільших благодійних фондів в Україні, що з 1990-го року допомагає розвивати в Україні відкрите суспільство на основі демократичних цінностей. За час своєї діяльності Фонд підтримав близько 20 тисяч проектів на суму понад 350 мільйонів доларів США.

Сайт: www.irf.ua

Facebook: www.facebook.com/irf.ukraine

ЗМІСТ

Вступ	5
Розділ I. Фіксація шкоди нежитловій нерухомості фізичних осіб	7
Етап 1. Первинна фіксація шкоди	7
Етап 2. Ініціювання проведення обстеження об'єкта	13
Етап 3. Проведення обстеження уповноваженим органом і складання акта за його результатами	15
Етап 4. Оцінка розміру збитків	19
Розділ II. Фіксація шкоди нежитловій нерухомості бізнесу	23
Проведення інвентаризації суб'єктом господарювання	24
Фіксація шкоди торгово-промисловими палатами	25
Оцінка розміру збитків за Методикою № 3904/1223	27
Отримання часткової компенсації вартості майна суб'єктів господарювання, знищеного чи пошкодженого внаслідок збройної агресії Російської Федерації, відповідно до Порядку № 1541	30
Розділ III. Судове провадження як спосіб фіксації та доказування шкоди, завданої нежитловій нерухомості внаслідок збройної агресії РФ	33
Особливості доказування в судовому процесі	34
Судова практика в цивільних справах щодо пошкодженого /знищеного майна фізичних осіб	35
Судова практика в господарських справах щодо пошкодженого/знищеного майна бізнесу	40
Перелік доказів, які використовують суб'єкти господарювання для доказування збитків	41
Висновки та рекомендації	44

ВСТУП

Повномасштабне вторгнення Росії в Україну спричинило великі руйнування нерухомого майна на всій території держави. [Станом на червень 2026 року](#), за даними Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, від початку повномасштабного вторгнення в Україні вже зафіксовано понад 340 тис. пошкоджених і знищених об'єктів. Понад 298 тис. із них – це житлові будинки, решта – нежитлова нерухомість, яка охоплює інженерні споруди, промислові підприємства, об'єкти критичної інфраструктури тощо¹.

Держава, міжнародні та правозахисні організації надають значну увагу пошкодженій та/або знищеній житловій нерухомості. Зокрема, доволі успішно функціонує програма [«Відновлення»](#), за якою станом на 10 червня 2026 року компенсації отримали 206 447 родин на загальну суму 103,9 млрд гривень². Ситуація з пошкодженою та/або знищеною нежитловою нерухомістю суттєво відрізняється. На початку 2026 року [запрацював](#) механізм часткових компенсацій бізнесу за зруйноване та пошкоджене майно, розташоване на територіях підвищеного ризику³. Однак встановлення граничних розмірів компенсації (не може перевищувати 30 млн гривень), територіальних та часових (школа має бути завдана лише після 1 січня 2026 року) обмежень не дає змоги реалізувати це право всім постраждалим суб'єктам господарювання. Фізичні ж особи, власники пошкодженого або знищеного нежитлового майна, наразі не мають можливості отримати компенсації від держави, оскільки відповідний компенсаційний механізм ще не розроблено.

Передумовою отримання компенсації є належна фіксація шкоди. Саме повна фіксація всіх обставин події, а також оцінка збитків формують доказову базу, без якої складно отримати справедливе відшкодування. Фіксація шкоди має значення не лише для отримання компенсацій. Зібрані докази потрібні також для меморіалізації завданих Росією збитків та недопущення подальшого спотворення цих фактів.

Проте процес фіксації шкоди нежитловій нерухомості на практиці супроводжується значними труднощами для постраждалих.

Саме на проблематиці належної фіксації шкоди нежитловій нерухомості й зосереджене це дослідження. Воно охоплює два види суб'єктів – фізичних осіб та суб'єктів господарювання (крім державних підприємств і господарських товариств,

¹ Міністерство розвитку громад та територій України. Понад 2,5 тисячі нових повідомлень про пошкоджене житло за добу після чергової атаки. <https://mindev.gov.ua/news/ponad-25-tysiachi-novykh-povidomlen-pro-poshkozhdhene-zhytlo-za-dobu-pislia-cherhovoi-ataky>

² Міністерство розвитку громад та територій України. Результати роботи програми «Відновлення» станом на ранок 10 червня 2026. <https://mindev.gov.ua/news/rezultaty-roboty-prohramy-ievidnovlennia-stanom-na-ranok-10-cherwnia-2026>

³ Порядок надання часткової компенсації вартості майна суб'єктів господарювання, знищеного чи пошкодженого внаслідок збройної агресії Російської Федерації, а також часткової компенсації страхових премій за договорами страхування від воєнних ризиків, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 листопада 2025 року № 1541.

у статутному капіталі яких понад 50 відсотків акцій (часток) належать державі, що належать до сфери їх управління), чия нежитлова нерухомість пошкоджено або знищено внаслідок протиправних дій Росії. Дослідження фокусується саме на етапах фіксації та оцінки шкоди, не вдаючись до детального аналізу питання компенсації та відшкодування, оскільки повноцінні механізми наразі не функціонують, за винятком новоствореного механізму часткової компенсації для суб'єктів господарювання (див. докладніше в розділі II).

Дослідження охоплює питання фіксації збитків таким видам нежитлової нерухомості, як допоміжні приміщення (сараї, погребі, літні кухні, гаражі тощо), комерційні приміщення фізичних осіб, виробничі та складські приміщення підприємств. Проте не розглянуто об'єкти критичної інфраструктури. Також поза межами цього дослідження є фіксація шкоди земельним ділянкам, оскільки це питання має власну нормативну базу та специфіку оцінки, зокрема [Методику визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації¹](#), [Методику визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану²](#) та ін. Утім, у розділі III розкрито окремі аспекти цього питання в контексті судового провадження.

На практиці часто буває, що всередині нежитлової нерухомості перебуває рухоме майно (транспортні засоби, обладнання тощо), вартість якого може перевищувати вартість самої будівлі. Фіксація шкоди рухомому майну потребує окремого документального підтвердження та не є предметом цього дослідження, хоча окремі аспекти розкрито в розділі III.

Метою дослідження є аналіз нормативного регулювання процедури фіксації шкоди нежитловій нерухомості внаслідок протиправних дій Росії, виявлення практичних проблем на кожному етапі, а також надання рекомендацій щодо удосконалення такої процедури.

¹ Методика визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затверджена наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18 травня 2022 року № 295.

² Методика визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану, затверджена наказом Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 4 квітня 2022 року № 167.

РОЗДІЛ І.

Фіксація шкоди нежитловій нерухомості фізичних осіб

Процес фіксації шкоди нежитловій нерухомості фізичних осіб має декілька послідовних етапів, кожен з яких має свою нормативну базу та особливості. Результати кожного попереднього етапу є важливими для наступних, тому практичні проблеми на будь-якому з них можуть ускладнити або унеможливити подальшу фіксацію.

Етапи фіксації шкоди нежитловій нерухомості фізичних осіб

ЕТАП 1. ПЕРВИННА ФІКСАЦІЯ ШКОДИ	Фіксація факту, обсягу та характеру шкоди одразу після події – ДСНС (у разі наявності пожежі / вибухонебезпечних предметів), правоохоронний орган, самостійно (родичі, сусіди тощо)
ЕТАП 2. ІНІЦІЮВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ОБСТЕЖЕННЯ ОБ'ЄКТА	Повідомлення уповноваженого органу (виконавчих органів сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності – військових адміністрацій) про пошкоджений або знищений об'єкт для ініціювання здійснення його обстеження – заява (повідомлення), складена у довільній формі та подана у письмовому або електронному вигляді
ЕТАП 3. ПРОВЕДЕННЯ ОБСТЕЖЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИМ ОРГАНОМ І СКЛАДАННЯ АКТА ЗА ЙОГО РЕЗУЛЬТАТАМИ	Встановлення ступеня пошкоджень або факту знищення та внесення відомостей до Реєстру пошкодженого та знищеного майна – Комісія, утворена уповноваженим органом (комісійне обстеження), або фахівці, що мають відповідну кваліфікацію (технічне обстеження)
ЕТАП 4. ОЦІНКА РОЗМІРУ ЗБИТКІВ	Визначення розміру шкоди в грошовому вираженні – суб'єкт оціночної діяльності (незалежна оцінка), судовий експерт (експертиза)

► ЕТАП 1. ПЕРВИННА ФІКСАЦІЯ ШКОДИ

Одразу ж після знищення або пошкодження нежитлової нерухомості внаслідок російської агресії проти України важливою є первинна фіксація заподіяної шкоди, коли можна отримати максимальну кількість доказів, щоб зафіксувати характер та обсяг завданої шкоди. Якість фіксації шкоди на цьому етапі має вплив на наступні, зокрема проведення оцінки та подальшого отримання компенсації. Фіксацію шкоди

нежитловій нерухомості на цьому етапі здійснюють такі суб'єкти: власник об'єкта або орендар, сусіди, родичі тощо, представники правоохоронних органів та представники Державної служби України з надзвичайних ситуацій (далі – ДСНС) (в окремих випадках). Проте можливість і послідовність фіксації шкоди згаданими суб'єктами залежить від багатьох факторів, зокрема стану здоров'я власника, наявності пожежі або вибухонебезпечних предметів, безпекової ситуації та підконтрольності території уряду України.

● Фіксація шкоди ДСНС

Насамперед потрібно забезпечити безпековий фактор подальшої фіксації. У разі виникнення пожежі, наявності залишків боєприпасів на території біля об'єкта або в самому об'єкті тощо треба звернутись до ДСНС. За результатом здійснення всіх необхідних заходів щодо усунення небезпечних ситуацій представники ДСНС складають відповідні акти.

Зокрема, відповідно до [Порядку обліку пожеж та їх наслідків](#)¹ (далі – Порядок № 2030), у разі наявності пожежі ДСНС складає акт про пожежу та висновок про причини виникнення пожежі, в яких фіксуються, зокрема, час, місце, причини, обставини та наслідки пожежі (знищене та пошкоджене майно, завдані збитки тощо). Обидва документи складають у двох примірниках: один – для представників Національної поліції для встановлення події кримінального правопорушення, інший – додають до справи про пожежу, яку формує уповноважена посадова особа ДСНС.

Водночас власник, користувач, балансоутримувач об'єкта пожежі чи його представник (за дорученням) може звернутись до ДСНС щодо отримання копії акта та/або висновку, завіреної в установленому порядку.

У разі виявлення на території об'єкта вибухонебезпечних предметів представник ДСНС складає акт про здійснення організаційних заходів у районі виявлення вибухонебезпечного (підозрілого) предмета, передбачений [Стандартною оперативною процедурою 09.10-12\(1\)/ДСНС](#)². У цьому акті зазначають інформацію про час отримання повідомлення, адресу, результати проведення ідентифікації тощо. Якщо надалі вибухонебезпечний предмет було знешкоджено, складають акт виконання робіт з очищення (розмінування) місцевості від вибухонебезпечних предметів, де зазначають інформацію про площу обстежуваної території, виявлені об'єкти та додають схему місця виявлення вибухонебезпечного предмета.

Акт виконання робіт з очищення (розмінування) місцевості від вибухонебезпечних предметів важливий не лише для першого етапу фіксації шкоди нежитловій нерухомості. Відповідно до абз. 2 п. 8 [Порядку виконання невідкладних](#)

¹ Порядок обліку пожеж та їх наслідків, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 грудня 2003 року № 2030 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2024 року № 1386).

² Стандартна оперативна процедура 09.10-12(1)/ДСНС «Порядок проведення органами та підрозділами цивільного захисту очищення (розмінування) територій, забруднених вибухонебезпечними предметами. Оперативне реагування», затверджена наказом ДСНС від 8 серпня 2018 року № 461.

робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд¹ (далі – Порядок № 473), роботи з обстеження пошкоджених об'єктів виконуються після здійснення комплексу заходів щодо оперативного реагування на випадки виявлення вибухонебезпечних предметів, проведення обстеження (розмінування) та виконання піротехнічних робіт, пов'язаних із знешкодженням виявлених вибухонебезпечних предметів із залученням підрозділів ДСНС, Національної поліції, а також за потреби – підрозділів Збройних Сил та СБУ. Тобто без здійснення відповідних заходів обстеження Комісією може взагалі не відбутись.

Загалом представники ДСНС часто йдуть назустріч постраждалим і детально зазначають усю необхідну інформацію в актах. Проте ця практика є непослідовною. В окремих випадках представники ДСНС відмовляються вказувати, що пожежа виникла внаслідок влучання боєприпасу, безпілотної засоби тощо.

Серйозним бар'єром є також безпекова ситуація. У зонах активних бойових дій рятувальники фактично не можуть виїхати на місце прильоту та зафіксувати шкоду через загрозу безпілотників, відсутність спеціального транспорту та постійні обстріли.

Ще однією проблемою є формальне реагування в окремих ситуаціях. В одному з випадків на початку повномасштабного вторгнення після деокупації північних регіонів країни особа звернулась до ДСНС для проведення огляду об'єкта на наявність вибухонебезпечних предметів, щоб перевірити безпечність перебування. Проте представники ДСНС лише поверхово оглянули територію та повідомили про відсутність загрози.

На тимчасово окупованих територіях підрозділи ДСНС не функціонують, тому скористатись таким способом фіксації шкоди нежитловій нерухомості постраждалі не можуть.

Якщо пошкодження відбулось не внаслідок пожежі або ж немає боєприпасів, постраждалому потрібно використовувати інші способи фіксації шкоди.

● Самостійна фіксація

Ще одним способом первинної фіксації шкоди нежитловій нерухомості є самостійна фіксація постраждалим, сусідами, родичами тощо. Проте використовувати цей спосіб потрібно лише за наявності сприятливої безпекової ситуації. Попри те що важливо зафіксувати стан об'єкта після пошкодження до проведення будь-яких робіт, не варто ризикувати власним життям та здоров'ям. У

¹ Порядок виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 року № 473.

разі виникнення пожежі або інших небезпечних ситуацій потрібно дочекатись їхнього усунення.

Одним із шляхів самостійної фіксації є фото- або відеознімання пошкодженої або знищеної нежитлової нерухомості. Рекомендовано робити панорамні кадри, щоб зафіксувати масштаб руйнувань, зокрема такі, що дають змогу ідентифікувати географічне розташування. Окремо слід зафіксувати деталі пошкоджень або наслідків знищення. Під час здійснення відеофіксації доцільно зазначити ідентифікаційні дані особи, яка її здійснює, час, дату, місце знімання та геодані. Після завершення фіксації не варто вносити будь-яких змін до матеріалів, оскільки це може мати негативний вплив на процес доведення завданої шкоди об'єкту.

Також можливо зафіксувати свідчення очевидців щодо обставин пошкодження або знищення нежитлової нерухомості як за допомогою відеознімання, так і в письмовій формі. Потрібно зафіксувати ідентифікаційні дані особи. У разі письмового викладу інформації потрібно, щоб особа підписала такі свідчення.

Доцільно використовувати застосунок [eyeWitness to Atrocities](https://www.eyewitness.global/)¹, який збирає інформацію про геолокацію, дату й місце знятого матеріалу та не дає будь-кому вносити в них зміни, оскільки це буде зафіксовано. Цей застосунок використовують також правозахисники, їхні матеріали стали важливою частиною розслідувань та аналітичних досліджень, що їх проводять [Організація Об'єднаних Націй](https://www.un.org/), [Міжнародний кримінальний суд](https://www.icj.org/)² тощо.

Загалом значна кількість постраждалих здійснює хоча б базове фото- та/або відеознімання для фіксації шкоди. Проте часто це лише декілька загальних кадрів, без прив'язки до геолокації та часу, що ускладнює подальше використання таких матеріалів як доказів.

На практиці можливість самостійної фіксації обмежена низкою факторів. Якщо об'єкт пошкоджено на тимчасово окупованій території, самостійна фіксація є майже неможливою, особливо якщо власник перебуває не на цій території. Люди бояться взаємодіяти як із тими, хто перебуває на підконтрольній території, так і за кордоном, зокрема через пропаганду на тимчасово окупованій території. Крім цього, навіть якщо є бажання допомогти, вони не можуть цього зробити, оскільки окупаційні органи влади забороняють будь-що фіксувати. Тому передання доказів та інформації людьми, які перебувають на тимчасово окупованих територіях, є дуже незначним.

Іноді постраждалі дізнаються про пошкодження або знищення їхніх об'єктів після того, як вони переїхали. Деякі постраждалі дізнавались про пошкодження і додаткову руйнацію об'єктів після евакуації та кількарічного проживання на іншій території. Хоча постраждалі підтримували зв'язок із родичами та сусідами, які залишились на тимчасово окупованих територіях, проте через заборону на будь-

¹ Див.: <https://www.eyewitness.global/>

² Див.: <https://www.eyewitness.global/our-impact>

яке фото- та відеознімання не було зафіксовано шкоду об'єкту. У таких випадках неможливо самостійно зібрати докази за допомогою фото- або відеофіксації.

Додатковими факторами, які впливають на використання згаданого способу фіксації шкоди нежитловій нерухомості, є психологічний та фізичний стан особи після пошкодження, а також обізнаність про можливість використання такого способу. Вплив перших факторів можна мінімізувати через фіксацію шкоди іншими особами, які не зазнали відповідної шкоди. Значно важче з останнім чинником, оскільки потрібно проводити освітні заходи, розробити матеріали для пояснення процедури, щоб постраждалі були готові застосувати такі знання на практиці.

● **Фіксація шкоди правоохоронними органами**

Попри те що описані способи фіксації шкоди нежитловій нерухомості є здебільшого факультативними та використовуються не у всіх ситуаціях, правоохоронний орган зобов'язаний розпочати розслідування щодо конкретного випадку пошкодження нежитлової нерухомості та таким чином зафіксувати завдану шкоду.

Відповідно до ч. 1 ст. 214 КПК України, слідчий, дізнавач, прокурор невідкладно, але не пізніше 24 годин після подання заяви, повідомлення про вчинене кримінальне правопорушення або після самостійного виявлення ним з будь-якого джерела обставин, що можуть свідчити про вчинення кримінального правопорушення, зобов'язаний внести відповідні відомості до Єдиного реєстру досудових розслідувань (далі – ЄРДР), розпочати розслідування та через 24 години з моменту внесення таких відомостей надати заявнику витяг з ЄРДР. Отже, одним із документів, у яких фіксується шкода нежитловій нерухомості, є витяг з ЄРДР.

Крім цього, особа може набути статусу потерпілого у відповідному кримінальному провадженні. Відповідно до частин 2, 3 ст. 55 КПК України, права й обов'язки потерпілого виникають в особи з моменту подання заяви про вчинення щодо неї кримінального правопорушення або заяви про залучення її до провадження як потерпілого. Потерпілим є також особа, яка не є заявником, але якій кримінальним правопорушенням завдана шкода і у зв'язку з цим вона після початку кримінального провадження подала заяву про залучення її до провадження як потерпілого.

Також, відповідно до ч. 1 ст. 237 КПК України, з метою виявлення та фіксації відомостей щодо обставин вчинення кримінального правопорушення слідчий, прокурор проводять огляд місцевості, приміщення, речей, документів та комп'ютерних даних. Тому для фіксації шкоди нежитловій нерухомості може бути проведено огляд місця події та складено протокол огляду місця події.

Проведення фіксації шкоди нежитловій нерухомості правоохоронним органом є важливим етапом і для подальшого проведення обстеження, оскільки, відповідно до абз. 5 п. 8 Порядку № 473, роботи з обстеження пошкоджених об'єктів виконуються після здійснення комплексу заходів щодо вчинення оперативно-слідчих дій правоохоронними органами в межах кримінальних проваджень.

На практиці представники правоохоронних органів приїжджають здебільшого самостійно та оперативно після прильоту без попереднього звернення до них. Перепонами, які ускладнюють або унеможливають цей процес, є безпекові обмеження. На прифронтових територіях представники правоохоронних органів не завжди можуть виїхати на місце події, зокрема через те, що немає спеціальної техніки. Проте на цих територіях часто це єдина служба, яка загалом реагує на подію, що відбулась.

У разі звернення до правоохоронних органів самостійно важливо, щоб місцезнаходження пошкодженого або знищеного майна належало до юрисдикції відповідного управління правоохоронного органу, оскільки, відповідно до ч. 1 ст. 218 КПК України, досудове розслідування здійснюється слідчим того органу досудового розслідування, під юрисдикцією якого знаходиться місце вчинення кримінального правопорушення. У Запоріжжі, наприклад, є велика кількість районних управлінь правоохоронних органів, тому, якщо особа подасть заяву до того управління, що не має відповідної юрисдикції, передача справи між такими управліннями може зайняти тривалий період часу. Для уникнення такої ситуації можна використовувати такий алгоритм. Насамперед потрібно зателефонувати на номер 102, де зафіксують звернення особи. Опісля відповідне повідомлення надходить до уповноваженого управління, яке зв'язується із заявником та повідомляє необхідні деталі для подальшого руху справи. І лише тоді постраждала особа особисто приходить у відповідне управління, не втрачаючи час на передачу справи за підслідністю.

У деяких випадках правозахисники рекомендують до згаданих документів також отримувати талон-повідомлення єдиного обліку (документ, що підтверджує прийняття та реєстрацію заяви органом, до якого особа подала заяву), передбачений [Порядком ведення єдиного обліку в органах \(підрозділах\) поліції заяв і повідомлень про кримінальні правопорушення та інші події](#)¹. У цьому документі, крім підтвердження фактів прийняття та реєстрації відповідної заяви, також викладено стислу фабулу події. Проте не всі працівники правоохоронних органів обізнані про можливість отримання заявником талону-повідомлення єдиного обліку. Зазвичай такий документ видає черговий.

Окремі працівники правоохоронних органів своїми процесуальними рішеннями демотивують постраждалих звертатись до них. В одному з регіонів працівник правоохоронних органів повідомив, що якщо особи подадуть відповідну заяву, то виїде слідчо-оперативна група, яка проведе огляд гаража, опечатає

¹ Порядок ведення єдиного обліку в органах (підрозділах) поліції заяв і повідомлень про кримінальні правопорушення та інші події, затверджений наказом Міністерства внутрішніх справ України від 8 лютого 2019 року № 100.

приміщення, а частини коштовного автомобіля марки Audi, які залишилися у приміщенні, заберуть на спеціальний майданчик (штрафмайданчик). Постраждалий, розуміючи, що у разі неподання заяви може отримати від продажу частин автомобіля, які залишилися, певну суму коштів, відмовився вчиняти будь-які дії щодо фіксації шкоди.

Крім цього, постраждалі часто необізнані зі своїми процесуальними правами як потерпілих у кримінальному провадженні. Під час звернення до правоохоронних органів особам нерідко вручається пам'ятка про процесуальні права та обов'язки потерпілого, передбачена частиною другою статті 55 КПК України, однак її значення для подальшого захисту прав заявника та отримання документів, які можуть бути використані як докази, належним чином не роз'яснюється. Як наслідок, постраждалі нерідко не реалізують передбачені КПК України права, зокрема право на ознайомлення з матеріалами досудового розслідування та отримання копій окремих процесуальних документів.

► ЕТАП 2. ІНІЦІЮВАННЯ ПРОВЕДЕННЯ ОБСТЕЖЕННЯ ОБ'ЄКТА

Після здійснення первинної фіксації шкоди нежитловій нерухомості особа повідомляє уповноважений орган (виконавчі органи сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності – військові адміністрації) про пошкоджений або знищений об'єкт для ініціювання проведення його обстеження.

[Порядком подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України¹](#) (далі – Порядок № 380) передбачено—подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно через Портал Дія, адміністратора центру надання адміністративних послуг або нотаріуса. Цей Порядок не обмежує подання інформаційних повідомлень лише житловим майном. Однак наразі технічна реалізація сервісу в Дії не забезпечує можливості подання такого повідомлення щодо нежитлових об'єктів. Як користувацький інтерфейс застосунку та порталу Дія, так і робоче «вікно» адміністратора ЦНАПу або нотаріуса дозволяють обрати лише житлові об'єкти. До прикладу, станом на початок червня 2026 року через додаток Дія інформаційне повідомлення можливо подати лише щодо таких типів майна:

¹ Порядок подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 року № 380 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 року № 624).

← Пошук

Q Пошук

- Приватний будинок
- Квартира
- Житлове приміщення
- Дачний будинок
- Садовий будинок
- Садиба
- Житловий будинок садибного типу

Тобто не зазначено типи майна, які належать до нежитлової нерухомості. На це звернув увагу Уповноважений Верховної Ради України з прав людини в [Щорічній доповіді про стан додержання та захисту прав і свобод людини і громадянина в Україні у 2024 році](#)¹, а в [Щорічній доповіді за 2025 рік](#)² зауважив, що надані рекомендації щодо удосконалення функціоналу Порталу Дія залишаються невиконаними.

Таким чином, подання інформаційного повідомлення щодо нежитлової нерухомості, відповідно до Порядку № 380, наразі неможливе через жодний із передбачених каналів.

Водночас відсутність можливості подання інформаційного повідомлення не унеможливорює проведення обстеження. Відповідно до абз. 2 п. 4 Порядку № 473, організація та координація виконання невідкладних робіт здійснюється уповноваженим органом на підставі заяв (повідомлень) громадян, підприємств, установ та організацій, інформації, отриманої із засобів масової інформації, від центральних органів виконавчої влади (ДСНС, Національної поліції), військових формувань тощо. Тобто заява (повідомлення) особи є однією з підстав для організації уповноваженим органом виконання невідкладних робіт у межах яких може бути проведене обстеження об'єкта. Водночас Порядком № 473 не встановлено спеціальної форми заяви, тому вона може бути складена у довільній формі та подана у письмовому або електронному вигляді з дотриманням загальних вимог законодавства про звернення громадян. Саме цей механізм – подання письмової заяви до уповноваженого органу – застосовується зараз.

На практиці в деяких регіонах постраждалі зверталися до відповідних департаментів міської ради, зокрема за контактними номерами телефонів, для ініціювання обстеження пошкодженого або знищеного нежитлового нерухомого майна.

¹ [Щорічна доповідь Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини про стан додержання та захисту прав і свобод людини і громадянина в Україні у 2024 році.](#)

² Щорічна доповідь Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини про стан додержання та захисту прав і свобод людини і громадянина в Україні у 2025 році. <https://www.ombudsman.gov.ua/storage/app/media/uploaded-files/2-22042026-0951-shchorichna-dopovid-upovnovazhenogo-2025.pdf>

► ЕТАП 3. ПРОВЕДЕННЯ ОБСТЕЖЕННЯ УПОВНОВАЖЕНИМ ОРГАНОМ І СКЛАДАННЯ АКТА ЗА ЙОГО РЕЗУЛЬТАТАМИ

Після повідомлення уповноваженого органу про пошкоджений або знищений об'єкт нежитлової нерухомості проводиться його обстеження. Водночас, на відміну від інформаційного повідомлення за Порядком № 380, отримання якого зобов'язує уповноважений орган упродовж 10 днів поінформувати заявника про спосіб і строки проведення обстеження, подання заяви (повідомлення) у довільній формі за Порядком № 473 такого обов'язку не передбачає.

Порядком № 473 передбачено три види обстеження, вибір між якими залежить від характеру пошкоджень, безпекової ситуації та місцезнаходження об'єкта:

- 1 комісійне;
- 2 технічне;
- 3 дистанційне.

Під час складання плану робіт уповноважений орган визначає вид обстеження, черговість та строки його проведення з урахуванням результатів попереднього візуального огляду пошкоджених об'єктів (характеру та ступеня наявних пошкоджень), а також наявних джерел і обсягів фінансування робіт з обстеження та подальшого відновлення пошкоджених об'єктів відповідно до абз. 3 п. 6 Порядку № 473.

Відповідно до п. 6-1 Порядку № 473, на територіях можливих та активних бойових дій, визначених Мінрозвитку, за відсутності безпосередньої загрози життю та здоров'ю людей проводиться комісійне та/або технічне обстеження. В інших випадках – дистанційне.

Проведення дистанційного обстеження врегульовано [особливостями проведення дистанційного обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна](#)¹ (далі – Постанова № 815). Відповідно до абз. 4 п. 4 Постанови № 815, окремими категоріями об'єктів нерухомого майна є житлові будинки, будинки садибного типу, садові та дачні будинки (зокрема квартири, інші житлові приміщення, розташовані в таких будинках). Тобто ця постанова не поширюється на об'єкти нежитлової нерухомості, тому фіксація шкоди нежитловій нерухомості не може бути здійснена цим способом.

¹ Особливості проведення дистанційного обстеження знищених окремих категорій об'єктів нерухомого майна, які розташовані на територіях можливих бойових дій, для яких не визначена дата припинення можливості бойових дій, на територіях активних бойових дій, для яких не визначена дата завершення бойових дій, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 7 липня 2025 року № 815.

● Комісійне обстеження

«Базовим» видом обстеження є комісійне. Для його проведення уповноважений орган утворює комісію (або декілька) з обстеження, до складу якої входять фахівці з вищою освітою в галузі знань «Інженерія, виробництво та будівництво» (G) за спеціальностями «Будівництво та цивільна інженерія» та/або «Архітектура та містобудування». Інформація про діяльність такої комісії, зокрема персональний склад і графік роботи, публікується на офіційному вебсайті уповноваженого органу та обласної військової адміністрації на відповідній території.

Для проведення комісійного обстеження за можливості залучають уповноважених представників власника або управителя (балансоутримувача) об'єкта.

Після проведення комісійного обстеження складають акт обстеження об'єкта, пошкодженого внаслідок військових дій, спричинених збройною агресією Російської Федерації (далі – акт комісійного обстеження). У такому акті зазначають, зокрема, інформацію про уповноважений орган, власника, характеристики пошкодженого об'єкта, обсяг та ймовірні причини пошкодження (якщо можливо визначити) та необхідність проведення технічного обстеження (повний перелік в абз. 5 п. 8-1 Порядку № 473).

До такого акта обов'язково додають результати фотофіксації об'єкта, що свідчать про характер та обсяг руйнувань.

Надалі відомості, які містяться в акті комісійного обстеження, вносять до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України (далі – Реєстр пошкодженого та знищеного майна). Перелік та обсяг відомостей (інформації) щодо акта комісійного обстеження, які вносяться до Реєстру пошкодженого та знищеного майна, визначено [Порядком ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України](#)¹ (далі – Порядок № 624).

Публічними реєстраторами, які вносять до Реєстру пошкодженого та знищеного майна інформацію про пошкоджене або знищене майно, осіб, майно яких пошкоджено або знищено тощо, є, зокрема, військові адміністрації, виконавчі органи рад, а також голова та члени комісії з дистанційного обстеження (повний перелік у п. 15 Порядку № 624).

За можливості уповноважений орган повідомляє власника (управителя) про результати проведеного обстеження, надсилаючи копії відповідного акта впродовж 3 календарних днів після складення акта або через Єдиний державний вебпортал електронних послуг. Якщо ж інформації про власника (управителя) немає або

¹ Порядок ведення Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2023 року № 624.

невідоме його місцезнаходження, уповноважений орган надає доступ до акта комісійного обстеження на вимогу.

● Технічне обстеження

Якщо за результатами проведення комісійного обстеження неможливо встановити ступінь пошкоджень або факт знищення об'єкта, проведення технічного обстеження пошкодженого об'єкта є обов'язковим. Винятком є ситуації, передбачені пп. 2 п. 6-1 Порядку № 473, коли на територіях бойових дій за наявності безпосередньої загрози життю та здоров'ю людей під час проведення обстеження проводиться не технічне, а дистанційне обстеження. Проте через обмеження Постанови № 815 наразі проведення дистанційного обстеження об'єктів нежитлової нерухомості є неможливим.

Роботи з проведення технічного обстеження регламентовано [Порядком проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва](#)¹ (далі – Порядок № 257).

Суб'єктами-замовниками такого обстеження можуть бути власник або управитель об'єкта або уповноважений орган, які ухвалили відповідне рішення. Якщо обстеження проводять за ініціативою уповноваженого органу, то про таке рішення повідомляють власника (управителя) об'єкта впродовж 3 календарних днів, а після проведення обстеження надають копію відповідного акта. Якщо ж обстеження проводять за ініціативою власника або управителя об'єкта, то такі суб'єкти зобов'язані письмово повідомити уповноважений орган про початок робіт та після проведення обстеження безоплатно надати уповноваженому органу один примірник звіту та акта обстеження.

Проведення обстеження об'єкта забезпечують суб'єкти-замовники через залучення фахівців, що мають відповідну кваліфікацію, визначену в п. 2 та п. 2-1 Порядку № 257.

Відповідно до абз. 2 п. 7 Порядку № 257, не допускається проведення обстеження об'єкта виключно за фотографіями, відеозаписами, кресленнями без візуального обстеження, крім випадків, встановлених Мінрозвитку.

За результатами обстеження складають звіт, який має містити висновок про технічний стан, рекомендації щодо подальшої експлуатації або демонтажу, а також у разі потреби відомості про пошкоджені (зруйновані) несучі та огорожувальні конструкції, інженерні системи, принципові рішення (рекомендації) щодо їх відновлення, що передбачено абз. 6 п. 8-1 Порядку № 257.

До такого звіту додають акт з технічного обстеження (акт, складений за результатами проведеного обстеження об'єктів, пошкоджених внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів), який повинен містити

¹ Порядок проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 року № 257.

інформацію про визначену за результатами обстеження категорію пошкоджень об'єкта відповідно до [Методики проведення обстеження та оформлення його результатів](#)¹.

Звіт за результатами обстеження є підставою для ухвалення рішення про виконання робіт із відновлення пошкоджених об'єктів або їх демонтаж.

На практиці процес проведення обстеження нежитлової нерухомості має низку перешкод, які ускладнюють або унеможливають фіксацію шкоди на цьому етапі.

Передовсім зауважимо, що в п. 6 Порядку № 473 визначено перелік об'єктів, які підлягають першочерговому комісійному / технічному обстеженню. Нежитлової нерухомості в цьому переліку немає, що не викликає подиву. Окремі комісії, посилаючись на те, що шкода нежитловій нерухомості не підпадає під дію програми «Відновлення», відкладають обстеження таких об'єктів.

Окремі комісії відмовляються проводити обстеження, оскільки немає компенсаційного механізму за шкоду такому майну. Проте це суперечить вимогам Порядку № 473, який не містить винятків щодо проведення обстежень певних видів об'єктів.

На території можливих та активних бойових дій ситуація є значно складнішою. Комісії майже не здійснюють обстежень через наявність небезпеки для життя та здоров'я їхніх членів. Дистанційне обстеження, яке могло б бути альтернативою, поширюється лише на окремі категорії; цей спосіб фіксації шкоди не застосовують щодо нежитлової нерухомості.

Додатковою проблемою є кадрове забезпечення комісій, особливо в сільській місцевості. Не всі громади мають достатню кількість фахівців відповідної кваліфікації для формування комісій. В одному з сіл фахівцем-інженером, який входить до складу комісії, є зварювальник.

В окремих регіонах фінансування витрат на звіт та акт з технічного обстеження здійснюється за рахунок коштів міського бюджету. Проте в багатьох випадках постраждалі повинні оплачувати цю послугу самостійно, що може бути непідйомною сумою для осіб, які втратили майно.

Крім цього, існує нормативна прогалина щодо внесення результатів технічного обстеження до Реєстру пошкодженого та знищеного майна. Як зазначено вище, відомості, які містяться в акті комісійного обстеження, вносять до відповідного Реєстру (такий обов'язок Комісії передбачено у абз. 16 п. 8-1 Порядку № 473). Проте аналогічний обов'язок щодо результатів технічного обстеження відсутній. При цьому проведення технічного обстеження є обов'язковим, якщо за результатами комісійного обстеження неможливо встановити ступінь пошкодження або факт

¹ Методика проведення обстеження та оформлення його результатів, затверджена наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 6 серпня 2022 року № 144.

знищення об'єкта. Тобто законодавець визнає технічне обстеження необхідним етапом процедури, однак не встановлює порядок використання його результатів до Реєстру пошкодженого та знищеного майна у Порядку №473.

Наслідком цієї прогалини є неоднакова адміністративна практика. Частина уповноважених органів приймає та враховує результати технічного обстеження, тоді як інші відмовляються вносити відповідні відомості до Реєстру, мотивуючи це відсутністю прямого нормативного обов'язку. У результаті постраждалі, які понесли витрати на проведення технічного обстеження, нерідко позбавлені можливості використати його результати для фіксації шкоди в Реєстрі пошкодженого та знищеного майна.

Через наведені вище проблеми в діяльності комісій та обмеженість видів обстежень, без акта відповідного виду обстеження відомості про пошкоджену / знищену нежитлову нерухомість, необхідні для повної фіксації шкоди, не вносяться до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

► ЕТАП 4. ОЦІНКА РОЗМІРУ ЗБИТКІВ

Під час проходження попередніх етапів постраждала особа отримує різні види актів, спрямованих на документування факту пошкодження або знищення нежитлової нерухомості. Проте для отримання в майбутньому компенсації потрібно провести грошову оцінку завданих збитків. Наразі державою не передбачено національних механізмів відшкодування за таку заподіяну шкоду, проте своєчасне проведення оцінки розміру збитків може сприяти надалі отриманню справедливого відшкодування.

Якщо процес визначення розміру компенсації за зруйновану або пошкоджену житлову нерухомість має детальну законодавчу регламентацію¹, а також встановлено спеціальний орган (Комісію), що розраховує розмір відповідної компенсації для житлових об'єктів, то для оцінки розміру збитків нежитловій нерухомості фізичних осіб досі немає спеціальної законодавчої рамки. Для підприємств, установ та організацій усіх форм власності наказом Міністерства економіки України та Фонду державного майна України від 18 жовтня 2022 року № 3904/1223 затверджена спеціальна методика проведення оцінки збитків, а саме: [Методика визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності](#) (далі – Методика № 3904/1223). Докладніше про цю Методику – у розділі II.

¹ Процес визначення розміру компенсації за зруйновану або пошкоджену житлову нерухомість регулюється [Порядком надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 року № 600, та Порядком надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги "єВідновлення", затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 21 квітня 2023 року № 381](#) відповідно.

Оскільки спеціальної методики немає, оцінка розміру збитків нежитловій нерухомості фізичних осіб здійснюється загальними способами.

Основними способами проведення оцінки є:

- проведення незалежної оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності;
- проведення експертизи щодо оцінки майна.

Згадані вище способи відрізняються швидкістю проведення оцінки. Через навантаження експертних установ проведення експертизи може тривати довше. Проте, зважаючи на можливість призначення відповідних експертиз у кримінальному провадженні, такий спосіб оцінки може бути безкоштовним для постраждалого.

Чинним законодавством не визначено вичерпного переліку документів для проведення оцінки. Однак до орієнтовного переліку необхідних документів, зокрема, входять:

- правовстановлюючі документи на об'єкт нерухомості (договір купівлі-продажу, рішення суду, свідоцтво про право на спадщину тощо);
- технічний паспорт на об'єкт нерухомості;
- акти, що підтверджують фіксацію шкоди (згадані на попередніх етапах).

Повний перелік документів, необхідних для проведення оцінки, потрібно уточнювати безпосередньо в оцінювача або експерта перед його проведенням. Кожен із зазначених способів має свої особливості.

● **Проведення незалежної оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності**

Незалежну оцінку здійснює оцінювач, до якого самостійно звертається власник пошкодженої або знищеної нежитлової нерухомості та укладає з ним договір.

Під час проведення оцінки нерухомого майна оцінювач керується [Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна»](#)¹ (далі – Національний стандарт № 2), а також враховує вимоги [Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»](#)² (далі – Національний стандарт № 1), яким визначено загальні положення щодо процедури оцінки

Відповідно до ч. 2 ст. 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», замовники оцінки повинні забезпечити

¹ Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442.

² Національний стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440.

доступ суб'єкта оціночної діяльності до майна, що підлягає оцінюванню на законних підставах, отримання ним необхідної та достовірної інформації про зазначене майно для проведення його оцінки. Проте Національний стандарт № 1 у п. 56 передбачає, що у разі неможливості особистого проведення огляду в акті, складеному за результатами проведення оцінки, оцінювач викладає відповідні пояснення та обґрунтування застережень і припущень щодо використання результатів оцінки. Тобто незалежну оцінку майна можливо провести за допомогою особистого огляду об'єкта або аналізу наданих документів.

За результатами проведеної оцінки оцінювач складає звіт про оцінку майна в стислій або повній формі. Відповідно до п. 29 Національного стандарту № 2, звіт про оцінку майна у стислій формі може складатися під час проведення оцінки, зокрема, гаражів (гаражних місць). Головною відмінністю стислої форми звіту є те, що вона не містить детального викладу застосованих методичних підходів, розрахунків та обґрунтувань, які можуть бути важливими чинниками майбутнього відшкодування.

Звіт про оцінку майна містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури відповідно до раніше укладеного договору. Детальну інформацію про всі обов'язкові елементи звіту в повній та стислій формах наведено в п. 56 та п. 57 Національного стандарту № 1, відповідно.

● **Проведення експертизи щодо оцінки майна**

Експертиза проводиться за рішенням сторони обвинувачення або за договором між постраждалим та експертом чи експертною установою. Здебільшого у разі пошкодження нежитлової нерухомості проводять судову будівельно-технічну або оціночно-будівельну експертизу. Якщо є потреба у визначенні не лише вартості збитків, а й інших елементів, зокрема причинного зв'язку з бойовими діями, механізму пошкодження або знищення, доцільною може бути комплексна експертиза (детальніше – у розділі III).

У разі визнання власника пошкодженого або знищеного майна потерпілим у відповідному кримінальному провадженні така особа може заявляти клопотання до слідчого та/або прокурора про призначення експертизи. Проте остаточне рішення про проведення експертизи ухвалює сторона обвинувачення. Відповідно до абз. 1 ч. 1 ст. 243 Кримінального процесуального кодексу України, експерт залучається у разі наявності підстав для проведення експертизи за дорученням сторони кримінального провадження.

Слідчий, прокурор зобов'язані надати максимально повний пакет документів та речових доказів для проведення точної експертизи. За результатами її проведення експерт складає висновок. Відповідно до ч. 1 ст. 221 КПК України, слідчий, дізнавач, прокурор зобов'язаний за клопотанням потерпілого надати матеріали досудового розслідування для ознайомлення, за виключенням матеріалів про застосування заходів безпеки щодо осіб, які беруть участь у кримінальному

судочинстві, а також тих матеріалів, ознайомлення з якими на цій стадії кримінального провадження може зашкодити досудовому розслідуванню. Крім цього, потерпілий має право робити копії та виписки з таких матеріалів згідно з ч. 2 ст. 221 КПК України. Проте для подальшого використання копії висновку експерта потрібно отримати письмовий дозвіл слідчого або прокурора, оскільки наведена там інформація може містити відомості досудового розслідування.

Така експертиза проводиться за рахунок Державного бюджету України відповідно до ч. 2 ст. 15 Закону України «Про судову експертизу». Тому потерпілому не потрібно додатково витрачати власні кошти.

Якщо ж постраждала особа вирішує самостійно звернутись до експертної установи або експерта для проведення експертизи, то процес збору необхідних документів для її проведення, а також оплати є відповідальністю самого заявника.

На практиці невелика кількість постраждалих оцінюють збитки пошкоджень або знищень нежитловій нерухомості.

Передовсім бар'єром є вартість проведення такої оцінки. Вона не є фіксованою та залежить від наявних у постраждалого документів і типу об'єкта, щодо якого проводиться оцінка (гараж, цех заводу тощо), і може становити від декількох тисяч до декількох десятків тисяч гривень. Крім цього, оцінювачі можуть просити надати документи, отримані на попередніх етапах фіксації шкоди, зокрема витяг з ЄРДР, акт ДСНС тощо.

Водночас навіть за наявності коштів постраждалі часто не бачать сенсу в проведенні оцінки, тому що немає національного компенсаційного механізму за шкоду нежитловій нерухомості. Постраждалі керуються такою логікою: оскільки незрозуміло, коли буде виплачено компенсацію та чи взагалі її виплатять, краще витратити кошти на відновлення майна, а не на оцінку збитків.

Проведення експертизи може потребувати тривалого часу. У кримінальних провадженнях у деяких випадках активні дії слідчих або прокурорів переважно завершуються на етапі внесення відомостей до ЄРДР, до етапу призначення експертиз. Тому постраждалому доводиться самостійно звертатись за оцінкою збитків, витрачаючи власні кошти.

Розділ II.

Фіксація шкоди нежитловій нерухомості бізнесу

Суб'єкти господарювання мають більше способів фіксації пошкодження або знищення об'єктів нежитлової нерухомості, ніж фізичні особи. Передовсім вони можуть використовувати механізми, визначені в розділі I (звернення до правоохоронних органів, ДСНС, повідомлення уповноваженого органу для ініціювання проведення обстеження, проведення обстеження уповноваженим органом). Крім цього, можливою є самостійна фіксація шкоди бізнесом, зокрема завдяки проведенню інвентаризації, а також фіксація торгово-промисловими палатами. На практиці доступність цих інструментів залежить від розміру й місцезнаходження суб'єкта господарювання, а також наявності ресурсів для здійснення фіксації збитків.

Способи фіксації та оцінки шкоди нежитловій нерухомості суб'єктів господарювання

ЕТАП 1. ПЕРВИННА ФІКСАЦІЯ ШКОДИ	Фіксація факту, обсягу та характеру шкоди одразу після події – ДСНС (у разі наявності пожежі / вибухонебезпечних предметів), правоохоронний орган, самостійно створена суб'єктом господарювання комісія з обстеження будівель та приміщень
ЕТАП 2. ФІКСАЦІЯ ШКОДИ КОМІСІЄЮ, СТВОРЕНОЮ УПОВНОВАЖЕНИМ ОРГАНОМ	2.1. Повідомлення уповноваженого органу (виконавчих органів сільських, селищних, міських рад, а в разі їх відсутності – військових адміністрацій) про пошкоджений або знищений об'єкт для ініціювання здійснення його обстеження – Портал Дія, адміністратор ЦНАП, нотаріус 2.2. Встановлення ступеня пошкоджень або факту знищення та внесення відомостей до Реєстру пошкодженого та знищеного майна – Комісія, створена уповноваженим органом (комісійне обстеження), або фахівці, що мають відповідну кваліфікацію (технічне обстеження)
ЕТАП 3. ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ СУБ'ЄКТОМ ГОСПОДАРЮВАННЯ	Документально підтвердити наявність певного об'єкта на балансі підприємства, його стан до пошкоджень та характер завданої шкоди – інвентаризаційна комісія підприємства
ЕТАП 4. ФІКСАЦІЯ ШКОДИ ТОРГОВО-ПРОМИСЛОВИМИ ПАЛАТАМИ	Фіксація шкоди нежитловій нерухомості, рухомому майну підприємства, а також форс-мажорних обставин – торгово-промислові палати
ЕТАП 5. ОЦІНКА РОЗМІРУ ЗБИТКІВ	Визначення розміру шкоди в грошовому вираженні – суб'єкт оціночної діяльності (незалежна оцінка), судовий експерт (експертиза)

● Проведення інвентаризації суб'єктом господарювання

На відміну від фізичних осіб, для яких самотійна фіксація шкоди є бажаною, але необов'язковою, юридичні особи мають нормативно визначене зобов'язання провести інвентаризацію пошкодженого або знищеного майна, зокрема у разі техногенних аварій, пожежі чи стихійного лиха. Тому у випадках, коли пошкодження або знищення нежитлової нерухомості супроводжується пожежею, проведення інвентаризації є обов'язковим. В інших випадках підприємства проводять інвентаризацію, керуючись [Положенням про інвентаризацію активів та зобов'язань](#)¹ (далі – Положення № 879), яке й регулює порядок її проведення.

Інвентаризація охоплює не лише нежитлове нерухоме майно підприємства, але й рухоме, що дає змогу надалі більш точно визначити завдані збитки. Крім цього, для фіксації шкоди нежитловій нерухомості вона має значення як спосіб документально підтвердити наявність певного об'єкта на балансі підприємства, його стан до пошкоджень та характер завданої шкоди.

Відповідно до абз. 7 п. 7 розділу I Положення № 879, у разі техногенних аварій, пожежі чи стихійного лиха інвентаризація проводиться на день після закінчення цих явищ в обсязі, визначеному керівником підприємства.

Для проведення інвентаризації керівник підприємства створює інвентаризаційну комісію, до якої входять представники апарату управління підприємства, бухгалтерської служби та досвідчені працівники підприємства, які знають об'єкт інвентаризації, ціни та первинний облік, зокрема інженери, технологи, економісти. Комісію очолює керівник, його заступник або керівник структурного підрозділу підприємства.

За результатами інвентаризації комісія складає інвентаризаційні описи, в яких фіксує фактичну наявність активів та їхній стан. Відповідно до пп. 1.8 п. 1 розділу III Положення № 879, на основні засоби, які не придатні до експлуатації і не підлягають відновленню, складають окремий інвентаризаційний опис із зазначенням часу введення в експлуатацію та причин, що призвели до стану непридатності.

Крім цього, комісія складає протокол, у якому містяться висновки щодо виявлених розбіжностей між фактичною наявністю активів і зобов'язань і даними бухгалтерського обліку, наведеними у звіряльних відомостях, та пропозиції щодо їх урегулювання. Цей протокол затверджує керівник підприємства протягом 5 робочих днів після завершення інвентаризації.

Важливою також є норма щодо проведення інвентаризації на тимчасово окупованих територіях або територіях ведення воєнних дій. Відповідно до п. 8 розділу I Положення № 879, підприємства, які знаходяться на тимчасово окупованій території або зонах проведення бойових дій, або чие майно розташоване на таких територіях, проводять інвентаризацію у разі можливості безпечного та безперешкодного доступу до активів та документів бухгалтерського обліку. Якщо

¹ Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань, затверджене наказом Міністерства фінансів України від 2 вересня 2014 року № 879.

такий доступ неможливий, то інвентаризація проводиться станом на 1 число місяця, що настає за місяцем, у якому такі перешкоди зникли.

Крім цього, у випадку знищення або пошкодження будівлі, юридична особа може втратити і відповідні бухгалтерські документи, необхідні для проведення інвентаризації. У такому випадку, відповідно до п. 6.10 глави 6 [Положення про документальне забезпечення записів у бухгалтерському обліку](#)¹, керівник підприємства письмово повідомляє про це правоохоронні органи та наказом призначає комісію для встановлення переліку відсутніх документів та розслідування причин їх пропажі або знищення.

На практиці під час проведення інвентаризації пошкодженої або знищеної нежитлової нерухомості суб'єкти господарювання стикаються з низкою труднощів.

Значна частина об'єктів нежитлової нерухомості суб'єктів господарювання, особливо в сільській місцевості, ніколи не була введена в експлуатацію та не відображалась у бухгалтерському обліку підприємства. Зокрема, ангари, сараї для утримання худоби, складські приміщення фактично використовувались для ведення господарської діяльності, але юридично не були оформлені. У таких випадках інвентаризація не може повноцінно виконати свою функцію, оскільки об'єкта немає в бухгалтерському обліку підприємства.

Зокрема, в одному з регіонів малі фермерські господарства побудували ангари для зберігання сільськогосподарської техніки. Через економію коштів відповідна документація на ангари не була оформлена. Після пошкодження ангарів підприємства не можуть документально підтвердити їх наявність та вартість, оскільки немає відповідних записів у бухгалтерському обліку.

Результати інвентаризації є одним із документів, які можуть використовуватись також і в інших способах фіксації шкоди, зокрема у разі фіксації шкоди Торгово-промисловою палатою або для проведення оцінки розміру збитків.

● Фіксація шкоди торгово-промисловими палатами

Ще одним способом фіксації шкоди нежитловій нерухомості суб'єктів господарювання є фіксація торгово-промисловими палатами (далі – ТПП). Відповідно до абз. 6 ч. 1 ст. 11 [Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні»](#), торгово-промислові палати мають право проводити на замовлення українських та іноземних підприємців експертизу, контроль якості, кількості, комплектності товарів (у тому числі експортних та імпорتنих) і визначати їх вартість. Відповідно до ч. 2 ст. 11 Закону України «Про торгово-промислові палати в Україні»,

¹ Положення про документальне забезпечення записів у бухгалтерському обліку, затверджене наказом Міністерства фінансів України від 24 травня 1995 року № 88.

методичні та експертні документи, видані торгово-промисловими палатами в межах їхніх повноважень, є обов'язковими для застосування на всій території України.

Перевагою фіксації шкоди бізнесу цим способом є те, що ТПП фіксують шкоду не лише нежитловій нерухомості, але й рухомому майну підприємства, а також видають висновки про настання форс-мажорних обставин, що захищає суб'єкта господарювання від відповідальності за невиконання зобов'язань. Крім цього, у разі наявності в ТПП сертифікованого оцінювача, можливим є й проведення оцінки збитків та отримання звіту про оцінку майна. Також при ТПП можуть працювати судові експерти, які проводять судові експертизи, зокрема на замовлення сторін.

Цей спосіб фіксації шкоди нежитловій нерухомості є додатковим до зазначених вище (зокрема фіксація ДСНС, правоохоронним органом або комісійне та/або технічне обстеження), проте не замінює їх. Документи, отримані на попередніх етапах (зокрема акт ДСНС), у деяких випадках є обов'язковими для початку роботи представника ТПП.

Станом на серпень 2025 року експерти системи ТПП України підготували [понад 1600 висновків і досліджень](#) для українських компаній, що постраждали від російської збройної агресії¹.

Для здійснення фіксації пошкодженої/знищеної нерухомості суб'єкт господарювання подає заяву на проведення обстеження та фіксації стану майна, втраченого внаслідок збройної агресії Російської Федерації (в деяких регіонах – заяву про проведення обстеження нежитлового приміщення, зруйнованого внаслідок збройної агресії Російської Федерації). Уніфікованої форми заяви немає, однак на сайтах деяких ТПП (наприклад, [Одеської регіональної ТПП](#)² та [Рівненської ТПП](#)³) надано зразки.

До заяви також додають засвідчені копії документів, які підтверджують право власності на пошкоджений / знищений об'єкт, технічну документацію, а також акти, що підтверджують подію. Уніфікованого, виключного переліку таких документів немає, оскільки він залежить від обставин і конкретної ситуації, проте до рекомендованих документів належать:

- витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань;
- правовстановлюючий документ на об'єкт (договір купівлі-продажу; свідоцтво про право власності; витяг із Державного реєстру речових прав тощо);
- технічний паспорт на нерухоме майно (на будівлі, споруди);

¹ ТПП України розширює послуги з фіксації та оцінки збитків від російської агресії. <https://uccci.org.ua/press-center/uccci-news/tpp-ukrayini-rozshiriuie-poslugi-z-fiksatsiyi-ta-otsinki-zbitkiv-vid-rosiiskoyi-agresiyi>

² Одеська регіональна ТПП. Заявка про проведення обстеження та фіксування стану майна, втраченого внаслідок збройної агресії Російської Федерації. [https://www.orcci.odessa.ua/media/filemanager/\(3\)%20\(2\)_1.doc](https://www.orcci.odessa.ua/media/filemanager/(3)%20(2)_1.doc)

³ Рівненська ТПП. Заява про проведення обстеження нежитлового приміщення, зруйнованого внаслідок збройної агресії Російської Федерації. [https://www.rivnenskyya.ua/media/filemanager/\(3\)%20\(2\)_1.doc](#)

- витяг з ЄРДР або протокол огляду місця події, видані Службою безпеки України;
- акт про пожежу, виданий ДСНС, – у разі пожежі;
- акт комісійного обстеження об'єкта, пошкодженого внаслідок збройної агресії Російської Федерації, виданий органами місцевого самоврядування;
- акт обстеження, складений комісією підприємства, безпосередньо після події;
- схема місць розташувань пошкоджень (за наявності);
- відео- і фотофіксація пошкоджень місця події тощо.

Після отримання заяви, вивчення документів експерт узгоджує із замовником дату і час проведення обстеження. На сайті [Чорноморського підприємства Одеської регіональної ТПП](#) зазначено, що експерти завжди виїжджають на об'єкт, а обстеження ніколи не проводиться виключно по світлинах чи відеозаписах¹. Проте для виїзду експерта на об'єкт повинні бути створені безпечні умови, обстеження здійснюється після виконання всіх невідкладних робіт, зокрема з розмінування та аварійно-рятувальних. У разі наявності на місці події вибухонебезпечного предмета ТПП потрібно також надати акт виконання робіт з очищення (розмінування) місцевості від вибухонебезпечних предметів. На місці події експерт здійснює фотофіксацію з прив'язкою до прилеглої місцевості.

За результатами проведеного обстеження та аналізу документів експерт складає експертний висновок, який підтверджує, що пошкодження або знищення майна відбулося внаслідок збройної агресії Росії проти України.

На практиці отримання експертного висновку ТПП може бути одним із найдоступніших способів фіксації шкоди нежитловій нерухомості бізнесу, оскільки, на відміну від комісійного обстеження, не залежить від рішення уповноваженого органу. Ця послуга є платною. Фіксованої ціни не встановлено, вона залежить від терміновості, обсягу роботи та місця проведення експертизи. Це може бути перепорою для малого бізнесу, оскільки витрати на фіксацію шкоди цим способом можуть бути непропорційними щодо вартості пошкодженого або знищеного нежитлового нерухомого майна.

● Оцінка розміру збитків за Методикою № 3904/1223

Визначення шкоди та збитків є одним із напрямів загальнодержавного обліку збитків, передбаченого [Порядком визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації](#)². На виконання цього Порядку

¹ Чорноморське підприємство Одеської регіональної ТПП. Обстеження та фіксація пошкодженого майна, втраченого внаслідок збройної агресії рф. <https://www.chornomorskchamber.od.ua/obstezhennya-ta-fiksacia/>

² Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 року № 326 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 22 липня 2022 року № 951). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#n10>

затверджено Методику № 3904/1223, яка є спеціальним інструментом для оцінки збитків суб'єктів господарювання. На відміну від фізичних осіб – власників пошкодженої або знищеної нежитлової нерухомості, для оцінки шкоди яких наразі не розроблено спеціальної методики оцінки збитків, суб'єкти господарювання мають цю нормативну базу. Ця Методика охоплює:

- реальні збитки (вартість майна, яке було пошкоджено, втрачено або знищено внаслідок збройної агресії);
- упущену вигоду (розмір прибутку, який міг би отримати суб'єкт господарювання, чиє майно пошкоджено, втрачено або знищено, якби майно не було пошкоджене, знищене або втрачене внаслідок збройної агресії);
- оцінка потреб у відновленні.

Механізми оцінки, закладені в Методиці, розроблено на підставі національних і міжнародних стандартів оцінки, а також керівних принципів Світового банку щодо оцінки збитків та інших матеріалів, розроблених визнаними у світовому співтоваристві організаціями. Це надає Методиці додаткової легітимності щодо використання її результатів, зокрема, для потреб міжнародних компенсаційних механізмів.

Методика є обов'язковою для використання під час оцінки збитків, завданих постраждалим унаслідок збройної агресії, а також під час проведення судової експертизи (експертного дослідження), пов'язаної з оцінкою таких збитків. Її положення переважають над іншими положеннями нормативно-правових актів, методик, рекомендацій тощо, які регулюють питання визначення розміру збитків, завданих підприємствам, установам, організаціям та іншим суб'єктам господарювання всіх форм власності.

Методика № 3904/1223 стосується оцінки збитків не лише пошкодженій або знищеній нежитловій нерухомості, а й рухомому майну. Зокрема, у п. 1 розділу III Методики № 3904/1223 встановлено особливості оцінки реальних збитків (визначення розміру реальних збитків), завданих майну підприємств, установ та організацій, інших суб'єктів господарювання всіх форм власності внаслідок збройної агресії, а саме: нерухомого майна, рухомого майна (машини та обладнання), транспортних засобів, товарно-матеріальних запасів та біологічних активів, єдиних майнових комплексів підприємств, установ та організацій, інших суб'єктів господарювання усіх форм власності, культурних цінностей.

Безпосередньо в Методиці № 3904/1223 не наведено переліку документів, які повинні бути надані для оцінки. Серед іншого в п. 10 розділу II Методики № 3904/1223 зазначено, що під час оцінки (визначення розміру) збитків відповідно до цієї Методики необхідним є отримання визначеного законодавством документа, який підтверджує, що втрата, руйнування або знищення майна відбулися внаслідок збройної агресії.

Крім цього, Фонд державного майна України надав [орієнтовні переліки документів](#), які можуть використовуватись під час оцінки (визначення розміру) збитків, завданих підприємствам усіх форм власності внаслідок збройної агресії Російської Федерації¹. Документами, які підтверджують, що втрата, руйнування або знищення майна відбулись внаслідок збройної агресії, зокрема, визначено:

- акт про пожежу;
- акт виконання робіт з очищення (розмінування) місцевості від вибухонебезпечних предметів;
- витяг з ЄРДР;
- документи, які фіксують пошкодження, руйнування, знищення або втрату майна, складені уповноваженими органами (комісіями);
- звіт про обстеження (акт обстеження), складений особами, визначеними Порядком № 257;
- акти обстеження пошкодження, руйнування, знищення або втрати майна, складені експертами ТПП, фахівцями, що працюють у суб'єкті господарювання, іншими фахівцями, експертами, суб'єктами оціночної діяльності;
- протокол огляду місця події, складений органом досудового розслідування, прокурором, ознайомлення з яким здійснюється в порядку, установленому Кримінальним процесуальним кодексом України;
- реєстрові дані Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Тобто проведення оцінки залежить від результатів проходження попередніх етапів фіксації шкоди нежитловій нерухомості. Без отримання відповідних документів, які підтверджують зв'язок між пошкодженням або знищенням майна та збройною агресією, проведення оцінки збитків за Методикою № 3904/1223 є неможливим.

Під час проведення оцінки збитків оцінювач або судовий експерт не обмежені лише особистим оглядом пошкодженого або знищеного об'єкта, вони можуть використовувати також дані дистанційного зондування Землі та їх похідні продукти, соціальні мережі, публічну інформацію та ін.

Методика № 3904/1223 передбачає фіксацію результатів оцінки в доларах США з переведенням у гривневий еквівалент за курсом Національного банку України на дату оцінки.

Крім цього, якщо об'єктом оцінки є майно комунальної або державної форми власності, то рецензування звітів про оцінку збитків є обов'язковим.

¹ Фонд державного майна України. Інформація про орієнтовні переліки документів, які можуть бути використані під час проведення оцінки (визначення розміру) збитків, завданих підприємствам усіх форм власності внаслідок збройної агресії Російської Федерації. https://spfu.gov.ua/userfiles/pdf/eko_11721.pdf

Методика № 3904/1223 набуває додаткового практичного значення також з огляду на запровадження часткових компенсацій бізнесу. Відповідно до п. 22 [Порядку надання часткової компенсації вартості майна суб'єктів господарювання, знищеного чи пошкодженого внаслідок збройної агресії Російської Федерації, а також часткової компенсації страхових премій за договорами страхування від воєнних ризиків](#) (далі – Порядок № 1541)¹, визначення розміру прямого (реального) збитку, завданого суб'єкту господарювання внаслідок пошкодження / знищення майна, здійснюється суб'єктом оціночної діяльності відповідно до Порядку № 326 і Методики № 3904/1223. Тобто отримання часткової компенсації за Порядком № 1541 є неможливим без проведення оцінки збитків відповідно до Методики № 3904/1223.

● **Отримання часткової компенсації вартості майна суб'єктів господарювання, знищеного чи пошкодженого внаслідок збройної агресії Російської Федерації, відповідно до Порядку № 1541**

Хоча дослідження не охоплює питання отримання компенсацій, проте, з огляду на запровадження такого механізму для бізнесу та наявність перших результатів, вважаємо за потрібне побіжно окреслити його, зосередивши увагу на документації, необхідній для отримання такої компенсації.

Наприкінці 2025 року уряд прийняв Порядок № 1541, який закріпив часткову компенсацію для бізнесу у разі пошкодження або знищення його майна, яке знаходиться на територіях підвищеного ризику (території Дніпропетровської, Донецької, Запорізької, Миколаївської, Одеської, Полтавської, Сумської, Харківської, Херсонської та Чернігівської областей, крім тимчасово окупованих територій).

Проте цей механізм має суттєві обмеження. Компенсація надається лише за майно, що було знищено або пошкоджено починаючи з 1 січня 2026 року, за умови попередньої реєстрації суб'єкта господарювання в програмі. Участь у програмі є добровільною та платною. Сплачується внесок у розмірі 0,5 % загальної суми ймовірного збитку, але не більше ніж 0,5 % загального граничного розміру компенсації.

Загальний граничний розмір компенсації на одного суб'єкта господарювання протягом усього строку дії програми з компенсації за пошкодження / знищення майна сукупно не може перевищувати 30 млн гривень. Компенсації підлягають лише прямі (реальні) збитки. Відповідно до п. 24 Порядку № 1541, компенсації не підлягають непрямі збитки, завдані внаслідок пошкодження / знищення майна, зокрема упущена вигода, податки тощо. Крім цього, приймання заяв про отримання

¹ Порядок надання часткової компенсації вартості майна суб'єктів господарювання, знищеного чи пошкодженого внаслідок збройної агресії Російської Федерації, а також часткової компенсації страхових премій за договорами страхування від воєнних ризиків, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 листопада 2025 року № 1541.

відповідної компенсації припиняється, якщо загальний обсяг поданих заяв перевищує обсяг бюджетних призначень на відповідний рік.

Станом на початок липня 2026 року, [за даними експрем'єр-міністра України](#), погодили 139 заяв від прифронтових підприємств на участь у програмі на 2,67 млрд грн імовірної компенсації¹.

Заяву про компенсацію потрібно подавати до приватного акціонерного товариства «Експортно-кредитне агентство» щодо кожного пошкодженого або знищеного об'єкта після внесення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна документів, визначених у п. 16 Порядку № 1541.

Відповідно до п. 29 Порядку № 1541, рішення про виплату компенсації за пошкодження/знищення майна ухвалюють на підставі таких документів:

- 1 заяви про компенсацію;
- 2 документів, що підтверджують право власності на майно;
- 3 довідки про відсутність заборгованості з платежів, контроль за справлянням яких покладено на контролюючі органи, або витягу з інформаційної системи органів ДПС щодо статусу розрахунків платника з бюджетом та цільовими фондами, засвідченого керівником суб'єкта господарювання шляхом накладання кваліфікованого електронного підпису або удосконаленого електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису;
- 4 фото пошкоджених або знищених об'єктів (за наявності);
- 5 акта комісійного або технічного обстеження пошкодженого та знищеного майна відповідно до Порядку № 473;
- 6 звіту, що містить висновок про технічний стан відповідно до Порядку № 257;
- 7 документів, що підтверджують знищення або пошкодження майна, – акти ДСНС, довідки Національної поліції, акти про пожежу тощо;
- 8 технічного паспорта майна або його частини;
- 9 акта та звіту про оцінку майна (стандартизованої, незалежної, судової експертизи), що мають містити інформацію про розмір прямого (реального) збитку, складених щодо кожного майна окремо та відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», затверджених Національних стандартів та інших нормативно-правових актів, що є обов'язковими для застосування суб'єктами оціночної діяльності, і за наявності рецензії на них або звіту про оцінку;

¹ Юлія Свириденко. Зробили більш доступним отримання компенсації за пошкоджене чи знищене майно підприємств на прифронтових територіях. 9 липня 2026 року. <https://www.facebook.com/share/1czStF9j5m/?mibextid=wwXlfr>

- 
- 10 документів, що засвідчують повноваження та особу підписанта заяви про компенсацію.

Тобто більшість необхідних документів безпосередньо пов'язані з процесом фіксації шкоди – від первинної фіксації до оцінки збитків майну. Способи їх отримання описано в розділах I та II цього дослідження. Це означає, що недоліки, наявні на попередніх етапах, а також неможливість отримання певних документів прямо впливають на доступ постраждалого бізнесу до компенсації.

Розділ III.

Судове провадження як спосіб фіксації та доказування шкоди, завданої нежитловій нерухомості внаслідок збройної агресії РФ

До повномасштабного вторгнення українські суди виходили з того, що позови до Російської Федерації не можуть розглядатися без її згоди, оскільки іноземна держава користується юрисдикційним імунітетом¹. Цей принцип ґрунтується на суверенній рівності держав і традиційно охоплює не лише імунітет від розгляду спору, а й імунітет від заходів забезпечення позову та примусового виконання судового рішення. В Україні відповідне правило закріплено у ст. 79 Закону України «Про міжнародне приватне право».

Однак після 24 лютого 2022 року Верховний Суд змінив підхід. У постанові від 14 квітня 2022 року у справі № [308/9708/19](https://revestr.court.gov.ua/Review/308970819)² Суд дійшов висновку, що РФ не може посилаватися на судовий імунітет у справах про відшкодування шкоди, завданої їй збройною агресією. Одним із ключових елементів мотивування став **територіальний деліктний виняток**: імунітет не перешкоджає розгляду деліктного позову, якщо шкода життю, здоров'ю або майну завдана на території держави суду та підлягає відшкодуванню за її правом³.

У постанові від 18 травня 2022 року у справі № [760/17232/20-ц](https://revestr.court.gov.ua/Review/7601723220-ц)⁴ Верховний Суд розвинув цей підхід. Суд пов'язав незастосування імунітету РФ із правом потерпілої особи на доступ до суду, гарантованим статтею 6 Європейської конвенції з прав людини. Застосування імунітету за обставин збройної агресії позбавляло б потерпілих ефективного засобу захисту і не могло б бути виправдане метою підтримання міждержавної ввічливості та належних відносин між державами.

Завдяки правовій позиції Верховного Суду власники пошкодженої або знищеної нерухомості отримали можливість звернутися до українського суду з

¹ Див.: Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 9 червня 2021 року, справа № 265/7703/19, провадження № 61-9187св20. <https://revestr.court.gov.ua/Review/97628320>; Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 13 травня 2020 року, справа № 711/17/19, провадження № 61-10776св19. <https://revestr.court.gov.ua/Review/89509134>; Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 3 листопада 2021 року, справа № 613/924/19, провадження № 61-9052св20. <https://revestr.court.gov.ua/Review/101138310>; Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 22 вересня 2021 року, справа № 943/1741/19, провадження № 61-10939св21. <https://revestr.court.gov.ua/Review/100109038>; Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 22 вересня 2021 року, справа № 712/10119/20-ц, провадження № 61-10420св21. <https://revestr.court.gov.ua/Review/99926535>.

² Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 14 квітня 2022 року, справа № 308/9708/19, провадження № 61-18782св21. <https://revestr.court.gov.ua/Review/104086064>.

³ Докладний аналіз аргументів Суду в цій справі див.: Karnaukh B. "Territorial Tort Exception? The Ukrainian Supreme Court Held that the Russian Federation Could Not Plead Immunity with regard to Tort Claims Brought by the Victims of the Russia-Ukraine War." Access to Justice in Eastern Europe 3(15) (2022): 165–177. <https://doi.org/10.33327/AJEE-18-5.2-n000321>.

⁴ Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 18 травня 2022 року, справа № 760/17232/20-ц, провадження № 61-15925 св 21. <https://revestr.court.gov.ua/Review/104635312>.

вимогою про стягнення шкоди з РФ. Це стосується як житлової, так і нежитлової нерухомості. Водночас подолання імунітету від розгляду спору не слід автоматично ототожнювати з подоланням імунітету від примусового виконання: пошук активів і правовий режим їх стягнення залишаються окремим питанням.

● Особливості доказування в судовому процесі

Перевага судового провадження полягає в процесуальній гнучкості. Цивільний процесуальний кодекс України не встановлює наперед визначеного переліку документів, які були б єдино допустимим підтвердженням факту пошкодження нерухомості або розміру шкоди. Відповідно до ст. 76 [ЦПК України](#), доказами є будь-які дані, на підставі яких суд встановлює обставини, що мають значення для справи. Такі дані можуть встановлюватися письмовими, речовими й електронними доказами, висновками експертів і показаннями свідків. Аналогічні положення містить і стаття 73 [ГПК України](#).

Поряд із цим процесуальне законодавство визначає низку параметрів для оцінювання доказової бази. За статтями 77–80 [ЦПК України](#) суд бере до уваги докази, які стосуються предмета доказування, отримані у встановленому законом порядку, дозволяють встановити дійсні обставини справи та у своїй сукупності є достатніми для висновку про наявність або відсутність відповідних обставин.

За загальним правилом частини першої ст. 81 ЦПК України (частини першої ст. 74 ГПК України) кожна сторона повинна довести обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень. Для позивача у справах про відшкодування шкоди це означає необхідність довести принаймні: належність майна; факт його пошкодження або знищення; зв'язок шкоди зі збройною агресією РФ; вид збитків; їхній розмір.

«...така обставина підлягає доказуванню таким чином, аби задовольнити, як правило, стандарт переваги більш вагомих доказів, тобто коли висновок про існування стверджуваної обставини з урахуванням поданих доказів видається більш вірогідним, ніж протилежний»¹.

Отже, завдання позивача полягає не в поданні формально визначеного набору паперів, а у формуванні узгодженої доказової сукупності, яка робить його версію подій і заявлений розмір втрат більш вірогідними, ніж альтернативне пояснення. Для нежитлових об'єктів це особливо важливо, оскільки один об'єкт може охоплювати будівлю, інженерні системи, обладнання, товарні залишки та інші активи з різними способами оцінки.

¹ Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 7 липня 2021 року у справі № 420/370/19. <https://revestr.court.gov.ua/Review/98267534>

Показовою є справа № 128/2910/24¹. Позивачка, власниця однієї третини житлового будинку з господарськими будівлями та спорудами, розташованого в Донецькій області, через воєнні дії була вимушена залишити місце проживання та переїхати до іншого регіону. Майно зазнало пошкоджень унаслідок обстрілів і потребувало відновлювального ремонту. На підтвердження належності їй частки в праві власності вона надала витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Факт пошкодження об'єкта було підтверджено актом комісійного обстеження, в якому було зафіксовано істотні пошкодження покрівлі, внутрішнього оздоблення, стін, віконних конструкцій і дверей. Також було зазначено, що технічний стан конструктивних елементів погіршився внаслідок артилерійських обстрілів, дії ударної хвилі та подальшого впливу зовнішнього середовища.

Суд визнав доведеним, що внаслідок збройної агресії РФ позивачка втратила можливість користуватися та розпоряджатися належним їй майном. Це стало підставою для часткового задоволення вимоги про компенсацію моральної шкоди. Суд врахував вимушене переміщення позивачки, тривалий характер порушення її прав, переживання щодо долі майна та необхідність докладати додаткових зусиль для організації життя.

Водночас у частині відшкодування майнової шкоди суд відмовив. Ключовою причиною стало те, що акт комісійного обстеження підтверджував лише факт і характер пошкоджень, але не містив розрахунку вартості відновлювального ремонту або іншого визначення грошового розміру збитків. Позивачка не надала звіту про оцінку майна, висновку експерта, висновку спеціаліста, кошторису відновлювальних робіт чи іншого документа, на підставі якого суд міг би встановити розмір майнової шкоди.

Ця справа демонструє розмежування двох елементів предмета доказування. Акт обстеження, фотоматеріали, відомості про обстріл та інші документи можуть бути достатніми для підтвердження самого факту пошкодження. Однак для стягнення майнової шкоди необхідний окремий доказ її розміру. Таким доказом може бути, зокрема, звіт про оцінку збитків, висновок судового експерта або інший належно оформлений документ, який містить обґрунтований розрахунок вартості відновлення чи втрати майна (докладніше – у розділі II).

● **Судова практика в цивільних справах щодо пошкодженого/знищеного майна фізичних осіб**

У справах щодо нерухомості суди зазвичай перевіряють три взаємопов'язані групи обставин: належність об'єкта позивачеві; факт пошкодження або знищення та його зв'язок із бойовими діями; грошове вираження шкоди. Особливо виразно ця логіка простежується у справах щодо нежитлових об'єктів, де поряд із самою будівлею можуть заявлятися втрати обладнання, інструментів, товарів або інших

¹ Заочне рішення Вінницького районного суду Вінницької області від 19 травня 2025 року у справі № 128/2910/24. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127715161>

активів.

У справі [№ 650/5561/24](#)¹ власниця виробничої будівлі з господарськими будівлями та спорудами в Херсонській області вимагала від РФ відшкодувати шкоду, завдану їх пошкодженням і знищенням унаслідок обстрілів. Право власності було підтверджене витягом із Державного реєстру речових прав, рішенням виконавчого комітету, технічним описом і технічним паспортом виробничої будівлі. Для визначення розміру втрат позивачка подала Висновок експерта за результатами проведення судової будівельно-технічної експертизи нежитлових будівель та споруд, підготовлений Регіональною торгово-промисловою палатою Миколаївської області. Суд визнав подані матеріали належними, допустимими та достатніми і стягнув визначену у висновку суму збитків. Ця справа ілюструє базову модель доказування щодо нежитлової нерухомості: технічна документація ідентифікує об'єкт, а спеціальне дослідження переводить фізичне пошкодження в грошовий вимір.

У справі [№ 635/9247/23](#)² фізична особа звернулася з позовом про відшкодування майнової та моральної шкоди, завданої пошкодженням будівлі автомобільної мийки, розташованої в селі Циркуни Харківської області. Загальна сума заявленої майнової шкоди складалася з двох частин: шкоди, завданої руйнуванням самої будівлі, та вартості іншого майна, яке, за її твердженням, перебувало всередині автомобільної мийки. Окремо було заявлено вимогу про компенсацію моральної шкоди.

Факт пошкодження нерухомості та розмір шкоди, завданої безпосередньо будівлі, було підтверджено висновком експертів за результатами **комплексної комісійної судової будівельно-технічної, оціночно-будівельної, вибухово-технічної та військової експертизи**. За результатами експертизи було встановлено, що господарська будівля зруйнована внаслідок артилерійських обстрілів і є непридатною для подальшого використання. Експерти також визначили грошовий розмір шкоди, завданої саме нерухомому майну.

У цій частині суд визнав вимогу обґрунтованою. Суд виходив із того, що позивачка довела як факт належності їй нерухомості, так і факт її руйнування та вартісне вираження збитків. На користь позивачки було присуджено відшкодування шкоди, завданої будівлі, у розмірі близько 5,3 млн грн.

Водночас у частині вимог щодо іншого майна, яке нібито перебувало всередині автомийки, суд відмовив. Вартість такого майна становила істотно більшу частину заявлених збитків – понад 11 млн грн. Однак матеріали справи не містили доказів, які б підтверджували, яке саме майно належало позивачці, на якій правовій підставі воно їй належало та чи дійсно перебувало в будівлі на момент її пошкодження. Суд також звернув увагу, що цільове призначення земельної ділянки, на якій розташовувався об'єкт, було визначено як ведення особистого селянського

¹ Рішення Великоолександрівського районного суду Херсонської області від 22 травня 2025 року у справі № 650/5561/24. <https://revestr.court.gov.ua/Review/129382005>

² Заочне рішення Харківського районного суду Харківської області від 28 серпня 2025 року у справі № 635/9247/23. <https://revestr.court.gov.ua/Review/130013785>

господарства. За таких обставин суд визнав недоведеним не лише склад і належність іншого майна, а й сам факт здійснення позивачкою господарської діяльності з надання послуг автомобільної мийки.

Окремо суд порушив питання про належний вид судочинства. На думку суду, якщо вимога стосується шкоди, завданої майну суб'єкта господарювання, яке використовувалося в господарській діяльності, такий спір може мати ознаки господарського і підлягати розгляду за правилами господарського судочинства, а не в порядку цивільного процесу. У конкретній справі ця теза була додатковим аргументом для відмови у відшкодуванні вартості майна, яке позивачка пов'язувала з діяльністю автомийки.

За результатами розгляду справи суд частково задовольнив позов: присудив відшкодування шкоди, завданої нерухомості, а також частково задовольнив вимогу про компенсацію моральної шкоди. У решті вимог було відмовлено.

Отже, під час документування шкоди, завданої нежитловій нерухомості, потрібно чітко розділяти щонайменше два об'єкти доказування: саму будівлю та рухоме майно, яке перебувало всередині неї. Для кожної групи майна потрібен окремий доказовий масив. Щодо нерухомості основними доказами є правовстановлюючі документи, матеріали фіксації пошкоджень та експертний висновок щодо вартості збитків. Щодо обладнання та іншого рухомого майна доцільно додатково подавати договори купівлі, видаткові накладні, акти приймання-передачі, інвентаризаційні описи, бухгалтерські документи, фотографії, відеозаписи та інші матеріали, які дають змогу встановити склад, належність і вартість втраченого майна.

У справі [№ 502/2673/25](#)¹ фізична особа звернулася до суду з позовом до Російської Федерації про відшкодування майнової шкоди, завданої внаслідок збройної агресії. Позивач посилався на втрату декількох об'єктів, розташованих у Маріуполі: спортивного клубу «ЛОТОС», двох квартир і житлового будинку. Унаслідок бойових дій, тимчасової окупації та відсутності доступу до майна відповідні об'єкти були повністю або частково зруйновані, а позивач був позбавлений можливості володіти, користуватися та розпоряджатися ними.

Для аналізу нежитлової нерухомості найбільший інтерес становить вимога щодо спортивного клубу. Позивач зазначав, що йому належало нежитлове приміщення, у якому функціонував спортивний клуб. Об'єкт був обладнаний професійними тренажерами, інвентарем та інженерними системами і використовувався для ведення підприємницької діяльності. За твердженням позивача, внаслідок артилерійських та авіаційних обстрілів приміщення було зруйновано, а обладнання – знищено або викрадено.

Право позивача на спортивний клуб підтверджував договір купівлі-продажу. На підставі звіту незалежної оцінки було визначено розмір шкоди щодо цього об'єкта: сукупну вартість знищеного бізнесу, нежитлового приміщення та рухомого майна.

¹ Рішення Кілійського районного суду Одеської області від 30 квітня 2026 року у справі № 502/2673/25. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/136282094>

Отже, оцінка охоплювала не лише будівельну складову об'єкта, а й обладнання, яке забезпечувало функціонування спортивного клубу як господарського активу.

Щодо квартир і житлового будинку позивач подав документи, які підтверджували його право власності. Вартість житлових об'єктів було визначено окремо – за допомогою розрахунку на основі середньостатистичних цін вторинного ринку житла в Маріуполі.

Загальний розмір заявленої майнової шкоди становив понад 51 млн грн, з яких переважна частина припадала саме на спортивний клуб, його обладнання та пов'язаний із ним бізнес.

Суд задовольнив вимогу про відшкодування майнової шкоди в повному обсязі. Обґрунтовуючи висновок, суд послався на ст. 1166 ЦК України, відповідно до якої майнова шкода, завдана неправомірними діями майну фізичної або юридичної особи, підлягає відшкодуванню в повному обсязі особою, яка її завдала. Суд також урахував частину шосту ст. 5 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», згідно з якою відшкодування матеріальної та моральної шкоди, заподіяної внаслідок тимчасової окупації, покладається на Російську Федерацію як на державу, що здійснює окупацію.

Особливість цієї справи полягає в тому, що суд прийняв звіт незалежної оцінки як достатній доказ розміру шкоди, завданої не лише приміщенню спортивного клубу, а й рухомому майну, яке перебувало всередині нього. У рішенні спортивний клуб фактично розглянуто як єдиний майновий комплекс, до складу якого входили нежитлове приміщення, професійне обладнання, інвентар, інженерні системи та пов'язана з ними господарська діяльність.

Контраст між справами № 635/9247/23 та № 502/2673/25 має важливе практичне значення. У першій справі сам по собі експертний розрахунок вартості обладнання не був визнаний достатнім: суд вимагав окремого підтвердження складу, належності та фактичного розміщення рухомого майна. Натомість у другій справі суд прийняв звіт незалежної оцінки, який охоплював сукупну вартість спортивного клубу, обладнання та бізнесу, і присудив відшкодування без настільки детального розмежування окремих складових. Це свідчить про те, що судова практика щодо доказування втрати рухомого майна всередині нежитлових об'єктів поки що не є цілком уніфікованою.

Інші релевантні приклади: універсальність доказової логіки

Хоча наступні справи стосуються переважно житлової нерухомості, вони мають значення і для власників нежитлових об'єктів, оскільки демонструють загалом однакову базову логіку незалежно від функціонального призначення майна: позивач має підтвердити свій правовий титул на об'єкт, факт і причини його пошкодження, а також грошовий розмір збитків.

У справі [№ 748/4245/24](#)¹ позивачка вимагала відшкодування майнової та моральної шкоди, завданої знищенням садового будинку з прибудованим гаражем, який перебував на завершальній стадії будівництва, огорожі земельної ділянки, а також речей, що були всередині будинку (побутова техніка, невикористані будівельні матеріали, бензинові та електричні будівельні інструменти, інші дрібні побутові прилади).

Для підтвердження правомірності будівництва позивачка надала документи на земельну ділянку, будівельний паспорт і повідомлення про початок виконання будівельних робіт. Підтвердженням обставин руйнування були акт про пожежу, фотографії будинку до та після пошкодження, а також матеріали кримінального провадження. Вартість відновлення будинку та огорожі було визначено у **висновку експертного дослідження за результатами будівельно-технічного експертного дослідження по недобудованому будинку з господарськими будівлями та спорудами**.

Окремий інтерес становить підхід суду до рухомого майна. Позивачка подала первинні касово-розрахункові документи на придбання відповідних речей. Суд перевірів ці документи позиційно: врахував витрати, підтверджені читабельними фіскальними чеками, але виключив окремі суми, щодо яких документи були нечитабельними або стосувалися товарів, які очевидно не могли бути складовою завданих збитків.

У справі [№ 369/2553/24](#)² позивачка просила стягнути з РФ майнову та моральну шкоду, завдану під час бойових дій у селі Дмитрівка Київської області. На земельній ділянці позивачки були розташовані житлові будинки, альтанка, навіси, ворота, хвіртка та огорожа. Унаслідок обстрілів частину нерухомого і рухомого майна було зруйновано, іншу частину – пошкоджено.

Доказовий масив у цій справі був комплексним. Причину пожежі підтверджував акт про пожежу, складений після влучання боєприпасів та їхніх уламків. Акти обстеження об'єктів, складені комісією органу місцевого самоврядування, фіксували характер руйнувань. Лист поліції та витяг з ЄРДР підтверджували реєстрацію кримінального провадження за фактом знищення майна під час окупації та бойових дій.

Ключовим доказом став **висновок експертів за результатами проведення комплексного вибухово-технічного, пожежно-технічного, будівельно-технічного та товарознавчого експертного дослідження**. Суд задовольнив вимогу про відшкодування матеріальної шкоди, а вимогу про моральну шкоду – частково.

У справі [№ 750/783/25](#)³ позивач вимагав відшкодувати майнову і моральну шкоду, завдану повним знищенням житлового будинку, господарських споруд,

¹ Рішення Чернігівського районного суду Чернігівської області від 11 листопада 2025 року у справі № 748/4245/24. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/131698180>

² Заочне рішення Києво-Святошинського районного суду Київської області від 17 квітня 2025 року у справі № 369/2553/24. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/126771074>

³ Рішення Деснянського районного суду м. Чернігова від 12 травня 2025 року у справі № 750/783/25. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127296093>

гаража та огорожі в Чернігові. Внаслідок влучання боєприпасів виникла пожежа, після якої об'єкти стали непридатними для використання.

Ця справа є прикладом послідовно сформованого доказового ланцюга. Право на майно підтверджували правовстановлюючі документи та витяг із реєстру. Акт візуального огляду (обстеження) фіксував стовідсоткове руйнування будинку, господарських споруд, гаража та огорожі. Лист районного управління ДСНС указував на ймовірну причину пожежі – вибух унаслідок потрапляння боєприпасів або їхніх уламків під час бойових дій. Додатково було подано акт про пожежу, довідку про залучення позивача як потерпілого в кримінальному провадженні та фотоматеріали.

Грошовий розмір збитків було визначено у **висновку експертного дослідження за результатами будівельно-технічного експертного дослідження** щодо вартості ремонтно-відновлювальних робіт з урахуванням будівельних матеріалів, виробів та конструкцій. Суд задовольнив вимогу про відшкодування майнової шкоди.

Справа [№ 344/3656/25](#)¹ показує важливість правильного визначення предмета компенсації. Позивач просив відшкодувати матеріальну та моральну шкоду, завдану практичним знищенням домоволодіння у Сіверськодонецьку. До складу домоволодіння входили житловий будинок із підвалом, сарай, у якому розміщувалися електрична щитова та дизельний генератор, а також огорожа. До заявленої суми позивач включив і вартість земельної ділянки.

Підтвердженням права власності були свідоцтво про право власності на нерухоме майно і витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно, а підтвердженням пошкодження домоволодіння – повідомлення, подане через застосунок «Дія», та фотознімки. Для визначення розміру шкоди позивач подав **звіт про визначення розміру реальних збитків унаслідок втрати домоволодіння у зв'язку зі збройною агресією Російської Федерації**, складений суб'єктом оціночної діяльності.

Суд задовольнив вимогу частково: стягнув вартість знищених будівель і споруд, але виключив вартість земельної ділянки. **Сам факт пошкодження забудови, неможливість користування ділянкою або її перебування на тимчасово окупованій території не означають втрати земельної ділянки як активу.**

● Судова практика в господарських справах щодо пошкодженого/знищеного майна бізнесу

Для суб'єктів господарювання фіксація та доказування шкоди, завданої внаслідок збройної агресії, мають свої особливості. Як зазначено в розділі II, для суб'єктів господарювання затверджено спеціальну Методику № 3904/1223, яка є обов'язковою для використання під час оцінки збитків або проведення судової

¹ Рішення Івано-Франківського міського суду Івано-Франківської області від 4 червня 2025 року у справі № 344/3656/25. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/127865297>

експертизи в таких справах, а її положення переважають над іншими положеннями нормативно-правових актів тощо в цій сфері. Ця обов'язковість і пріоритет мають принципове практичне значення: суд, оцінюючи звіт про оцінку збитків або висновок експерта, перевірятиме передусім його відповідність саме цій Методиці¹.

Сам факт наявності шкоди (навіть підтверджений реєстровими даними або незаперечним фактом окупації) не є тотожним доведенню її розміру. Показовою в цьому контексті є справа [№ 911/2747/21 \(911/1829/25\)](#), у якій суд відмовив у задоволенні позову ПАТ «Луганськ-Лада» саме через недоведеність розміру збитків. Позивач обґрунтовував розмір шкоди, завданої неможливістю розпорядження нерухомим майном, розташованим на окупованій території Луганської області, виключно на підставі вартості майна, зазначеної в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (яка до того ж фіксувала стан на 2011 рік – момент внесення запису до реєстру, а не на дату заподіяння шкоди).

Суд визнав таку інформацію неналежним доказом, вказавши, що відомості реєстру не є тим допустимим доказом, на підставі якого можна встановити реальну вартість майна, а відтак і розмір майнової шкоди. Суд зазначив, що допустимими доказами на підтвердження розміру шкоди є звіт про оцінку збитків або висновок експерта, складені із застосуванням саме Методики. Принципове значення має також застереження суду про те, що законодавець не звільняє позивача від необхідності доведення розміру майнової шкоди, а тому саме лише зазначення розміру шкоди в позовній заяві без надання належних і допустимих доказів не є підставою для автоматичного задоволення позову.

● **Перелік доказів, які використовують суб'єкти господарювання для доказування збитків**

Судова практика демонструє, що суб'єкти господарювання для доказування факту та розміру шкоди формують доказову базу з декількох груп документів.

Документи, що фіксують факт та обставини заподіяння шкоди

- Витяг з ЄРДР/відомості про кримінальне провадження, зазвичай – за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ст. 438 КК України (воєнні злочини). Визнання юридичної особи потерпілою стороною в кримінальному провадженні слугує засобом доказування причинового зв'язку між збройною агресією та шкодою, якої зазнала юридична особа².
- Акт про пожежу, складений уповноваженими працівниками відповідного районного управління (відділу) ДСНС України, – документ, що фіксує факт, дату та причину виникнення пожежі внаслідок бойових (воєнних) дій³.

¹ Див. справу [№ 911/2747/21 \(911/1829/25\)](#).

² Див. справи [№ 922/4768/23](#), [№ 916/199/26](#), [№ 922/2311/24](#), [№ 910/1012/24](#), [№ 916/2103/23](#), [№ 904/2359/24](#), [№ 904/5691/24](#), [№ 908/2011/24](#).

³ Див. справи [№ 922/4768/23](#), [№ 910/1012/24](#), [№ 904/2359/24](#).

- Акт обстеження (огляду) будівель і споруд, пошкоджених внаслідок бойових дій, складений комісією органу місцевого самоврядування або військової адміністрації¹.
- Технічний звіт обстеження об'єкта – наприклад, технічний звіт обстеження фотоелектричної станції у справі № [915/937/24](#).
- Матеріали фото- та відеофіксації пошкоджень, здійсненої комісією підприємства, створеною відповідним наказом керівника про створення комісії з обстеження будівель та приміщень².

Оціночні звіти та експертні висновки щодо розміру збитків

- Звіт про оцінку майна/звіт про оцінку розміру реальних збитків, складений суб'єктом оціночної діяльності, що діє на підставі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності, виданого Фондом державного майна України відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»³.
- Висновки експертів за результатами проведення експертиз (призначених судом або виконаних на замовлення сторони): **будівельно-технічної** (справи № [922/2311/24](#), № [910/1012/24](#), № [916/2103/23](#)); **комплексної будівельно-технічної, оціночно-будівельної, товарознавчої експертизи** (комплексний вид експертизи, що поєднує кілька експертних спеціальностей для встановлення реальних збитків (матеріальної шкоди) (справа № [904/2359/24](#)).

Окрему увагу варто звернути на групу доказів, які практично не трапляються у справах фізичних осіб, оскільки пов'язані з веденням господарського обліку та професійною оціночною діяльністю щодо майнових комплексів підприємств:

- **Акти інвентаризації** товарно-матеріальних цінностей та акти інвентаризації основних засобів, складені інвентаризаційною комісією підприємства відповідно до вимог Положення № 879. Такі акти фіксують перелік, кількість і вартість знищеного чи втраченого майна за даними бухгалтерського обліку станом на певну дату (див., наприклад, справи № [922/1920/22](#), № [904/5691/24](#)).
- Комплексна оцінка розміру збитків, що здійснюється **регіональними торгово-промисловими палатами**. Це один із найбільш системних і водночас специфічних для суб'єктів господарювання доказових інструментів. ТПП України надає постраждалим підприємствам комплекс експертних сервісів, що охоплює аналіз і верифікацію первинних документів, підготовку актів фіксації стану майна та підтвердження пошкоджень/втрат, складання звітів про оцінку збитків за Методикою Мінекономіки/ФДМУ та/або міжнародними стандартами, розрахунок

¹ Див., наприклад, справу № [922/4768/23](#).

² Див. справи № [916/2103/23](#), № [904/2359/24](#), № [904/5691/24](#).

³ Див. справи № [908/1905/25](#), № [915/937/24](#), № [910/12341/25](#), № [904/5691/24](#), № [916/199/26](#), № [908/2011/24](#).

упущеної вигоди та підготовку генерального експертного висновку. Актуальну інформацію про послуги системи торгово-промислових палат щодо засвідчення форс-мажорних обставин та оцінки збитків, завданих війною, можна знайти на [офіційному сайті Торгово-промислової палати України](#) та на сайтах відповідних регіональних торгово-промислових палат.

Договірні та первинні документи господарської діяльності

- Договір на виконання ремонтних робіт, акт виконаних робіт, платіжна інструкція про фактичну оплату ремонту – підтверджують не оцінний (розрахунковий), а фактично понесений розмір витрат на відновлення пошкодженого майна (справа [№ 908/2011/24](#)).
- Довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – використовується як допоміжний доказ права власності та ідентифікації об'єкта, проте, як показує справа [№ 911/2747/21](#), не може самостійно підтверджувати розмір шкоди без звіту про оцінку чи експертного висновку, складеного за Методикою.

Практична доказова матриця

ЩО ТРЕБА ДОВЕСТИ	ТИПОВІ ДОКАЗИ	ПРАКТИЧНЕ ЗНАЧЕННЯ
Право на об'єкт	Витяг із Державного реєстру речових прав; договір купівлі-продажу; свідоцтво про право власності або спадщину; технічний паспорт; технічний опис; будівельний паспорт.	Ідентифікує об'єкт, його склад, площу, правовий титул і належність позивачу.
Факт пошкодження або знищення	Акт обстеження; акт про пожежу; лист ДСНС; фотознімки; витяг з ЄРДР; постанова про визнання потерпілим; лист правоохоронного органу.	Формує документальний ланцюг, який підтверджує подію, локалізацію пошкодження та її воєнний контекст.
Причинний зв'язок	Матеріали кримінального провадження; акти органів влади; документи ДСНС; вибухово-технічні, пожежно-технічні та військові експертні дослідження; фотоматеріали.	Підтверджує, що пошкодження спричинене обстрілом, вибухом, пожежею або іншими діями в межах агресії РФ.
Розмір шкоди нерухомості	Будівельно-технічне експертне дослідження; судова будівельно-технічна або оціночно-будівельна експертиза; комплексна експертиза; звіт незалежної оцінки.	Дає змогу перевести фізичні пошкодження в грошову суму: вартість відновлення, реальні збитки або ринкову вартість втраченого об'єкта.
Для суб'єктів господарювання додатково	Акти інвентаризації, звіти ТПП, звіти про оцінку та висновки експерта відповідно до Методики № 3904/1223.	Ширший доказовий інструментарій, пов'язаний із веденням обліку.

ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

Аналіз механізмів фіксації шкоди нежитловій нерухомості фізичних осіб та бізнесу свідчить про наявність прогалин, які обмежують використання постраждалими інструментів фіксації. Рівень доступності механізмів фіксації суттєво відрізняється залежно від типу майна. Для житлової нерухомості створено цілісний механізм для отримання компенсації, тоді як для нежитлової є окремі елементи цього механізму, проте бракує спеціального нормативного врегулювання питань оцінки збитків, а також виплати компенсації.

Механізм фіксації шкоди нежитловій нерухомості є послідовним: кожен наступний етап залежить від результатів попереднього. Акти ДСНС про пожежу та розмінування є передумовою для проведення обстеження комісією, створеною уповноваженим органом. Своєю чергою, повідомлення уповноваженого органу потрібне для проведення комісійного або технічного обстеження, у результаті чого вносяться відомості про пошкоджений та/або знищений об'єкт нежитлової нерухомості до Реєстру пошкодженого та знищеного майна. Документи, які підтверджують зв'язок пошкодження та/або знищення зі збройною агресією, потрібні для проведення оцінки розміру збитків (зокрема для суб'єктів господарювання – через вимоги Методики № 3904/1223). Належно сформований пакет документів потрібний бізнесу вже сьогодні для отримання часткової компенсації, тоді як для фізичних осіб він стане основою для отримання виплат у майбутньому. Отже, будь-які процедурні або технічні труднощі на ранніх етапах матимуть вплив на подальший процес фіксації шкоди та оцінки збитків.

Наразі значна кількість постраждалих не проводить фіксації шкоди нежитловій нерухомості. Чинниками, які впливають на таке рішення, є відсутність національного компенсаційного механізму для цього типу майна, а також значні витрати, пов'язані, зокрема, з проведенням оцінки розміру збитків, що часто є непосильними для фізичних осіб та малого бізнесу. Критичним фактором у цьому процесі є час. Під впливом погодних умов і навколишнього середовища стан пошкодженого та/або зруйнованого об'єкта постійно змінюється. Що довше постраждалі зволікають із фіксацією руйнувань, то важче їм буде надалі довести як сам факт заподіяння шкоди внаслідок збройної агресії, так і її реальний грошовий розмір.

Попри наявність розгалуженої та здебільшого позитивної судової практики у справах про відшкодування шкоди нежитловій нерухомості, завданої внаслідок збройної агресії, звернення до суду не варто розглядати як основний або ж безальтернативний інструмент для постраждалих. Базовим і найдоступнішим способом фіксації шкоди має стати чітко регламентована та дієва процедура, встановлена на адміністративному рівні.

На підставі проведеного аналізу пропонуємо такі рекомендації для удосконалення фіксації шкоди нежитловій нерухомості:

- 1 **Забезпечення можливості подання інформаційних повідомлень щодо нежитлової нерухомості.** Потрібно додати технічну можливість подавати інформаційні повідомлення фізичним особам та бізнесу щодо пошкодженого та знищеного нежитлового нерухомого майна. Наразі подання інформаційного повідомлення щодо нежитлової нерухомості неможливе через жоден із передбачених каналів – Портал Дія, адміністратора центру надання адміністративних послуг або нотаріуса. Це суперечить п. 4 Порядку № 380, який не обмежує подання інформаційних повідомлень лише житловим нерухомим майном.
- 2 **Розширення сфери проведення дистанційного обстеження на нежитлову нерухомість.** Варто поширити можливість проведення дистанційного обстеження у разі наявності безпосередньої загрози життю та здоров'ю людей на пошкоджене та знищене нежитлове нерухоме майно. Постанова № 815 вже дозволяє проведення такого виду обстеження щодо окремих категорій об'єктів нерухомого майна, а саме – житлової нерухомості. Проте на територіях ведення активних бойових дій та тимчасово окупованих територіях, де комісії, створені уповноваженими органами, не можуть здійснювати фізичне обстеження через безпекові ризики, пошкоджена та знищена нежитлова нерухомість залишається поза будь-яким видом обстеження. Запропоновані зміни дозволять зафіксувати шкоду більш оперативно, що мінімізує руйнівний вплив зовнішніх чинників і плин часу на стан об'єкта, а також надасть постраждалим можливість претендувати на компенсацію після запровадження національного компенсаційного механізму.
- 3 **Усунення нормативної прогалини щодо внесення результатів технічного обстеження до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.** Доцільно доповнити Порядок № 473 обов'язком внесення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна відомостей за результатами технічного обстеження, аналогічним до того, що передбачений для акта комісійного обстеження.
- 4 **Забезпечення належного виконання чинних процедур фіксації шкоди нежитловій нерухомості.** Зокрема, комісії, створені уповноваженими органами, повинні проводити обстеження нежитлової нерухомості на рівні з іншими видами майна, оскільки чинний Порядок № 473 не містить винятків щодо видів об'єктів, які підлягають обстеженню. Своєю чергою, представники ДСНС мають зазначати в актах про пожежу причину її виникнення, оскільки без такої інформації надалі буде складніше довести причинно-наслідковий зв'язок. Правоохоронні органи мають активніше вчиняти процесуальні дії в кримінальних провадженнях, що стосуються пошкодження та знищення нежитлової нерухомості внаслідок збройної агресії, зокрема призначення експертиз, завдяки чому визначення

розміру збитків (проведення оцінки) для постраждалої особи буде безоплатним.

- 5 **Спрощення оцінки збитків для фізичних осіб.** Розробити спрощений та фінансово доступний механізм оцінки збитків, завданих нежитловій нерухомості фізичних осіб внаслідок збройної агресії. Для цього доцільно розглянути можливість адаптації вже наявних державних алгоритмів для визначення обсягу шкоди.
- 6 **Часткове або повне покриття витрат постраждалих на оцінку збитків.** Висока вартість оцінки є одним із головних бар'єрів, через які постраждалі уникають фіксації шкоди, завданої пошкодженій або знищеній нежитловій нерухомості. Запровадження часткового або повного фінансування проведення оцінки збитків нежитловій нерухомості фізичних осіб та малого бізнесу, зокрема через залучення міжнародної технічної допомоги або бюджетне фінансування, дало б змогу збільшити кількість постраждалих, які фіксують шкоду, та сформувати для них належну доказову базу для отримання компенсації в майбутньому.
- 7 **Розроблення та законодавче впровадження національного компенсаційного механізму для пошкодженої та знищеної нежитлової нерухомості.** Відсутність дієвого компенсаційного механізму є одним із головних чинників, через які постраждалі уникають фіксації шкоди. Запровадження компенсаційного механізму не лише забезпечить відшкодування, а й створить стимул для своєчасної фіксації шкоди, що має критичне значення з огляду на фактор часу.



Посібник "Подання заяви про
завдані збитки до міжнародного
Реєстру збитків для України:
практичні поради постраждалим"



Сайт Інституту
законодавчих ідей