



УДК 347.232:351.88

<https://doi.org/10.32703/2663-6352/2025-2-18-170-174><https://orcid.org/0000-0002-4655-2869>**Озель Віталіна Іванівна,**

кандидат юридичних наук, доцент,
в.о. завідувача кафедри теорії та публічного права,
Навчально-наукового інституту управління, технологій
та правових наук,
Національного транспортного університету,
м. Київ, Україна.

ІМПЛЕМЕНТАЦІЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ МАЙНА ЯК КЛЮЧОВИЙ МЕХАНІЗМ ГАРАНТУВАННЯ МАЙНОВИХ ПРАВ В УКРАЇНІ В УМОВАХ ВІЙНИ

Анотація. У статті досліджено роль міжнародних стандартів оцінки у зміцненні економічної безпеки держави в умовах післявоєнного відновлення та інтеграції до глобального економічного простору. Підкреслено, що Міжнародні стандарти оцінки (МСО) забезпечують єдині підходи до визначення вартості активів, формують прозорість та передбачуваність ринкових процесів, що є ключовими передумовами залучення іноземних інвестицій. Застосування МСО створює достовірну основу для оцінювання майна, інфраструктурних об'єктів і збитків, що особливо важливо для країн, які відновлюються після масштабних руйнувань. Розкрито, що застосування міжнародних стандартів створює єдину методологічну основу, зміцнює довіру до результатів оцінки, полегшує залучення міжнародних компенсаційних фондів і сприяє розвитку іноземного інвестування. У роботі проаналізовано відповідність Національного стандарту № 1 міжнародним вимогам, окреслено його обмеження та потребу в поглибленій адаптації, зокрема щодо оцінки втрат від воєнних пошкоджень.

Окрему увагу приділено Європейським стандартам оцінки (EVS), які уточнюють вимоги, пов'язані з імплементацією права ЄС, та сприяють гармонізації оцінювальної діяльності в рамках єдиного європейського ринку. Доведено, що адаптація національної системи оцінки до МСО та EVS підвищує довіру інвесторів, зміцнює інституційну спроможність держави й сприяє формуванню стійкої моделі економічної безпеки. Водночас зазначено, що ефективність цих процесів залежить від готовності державних інституцій, професійної спільноти та ринку до реформування правових і процедурних механізмів. Зроблено висновок, що стратегічна інтеграція міжнародних стандартів оцінки є важливим інструментом модернізації економіки, посилення її конкурентоспроможності та забезпечення стабільного розвитку.

Ключові слова: імплементация, євроінтеграція, прозорість ринку, міжнародні стандарти, організаційно-правові засади, законодавство, впровадження, оцінка майна, майнові права, захист прав, економічна безпека, контроль та нагляд.

Annotation. The article examines the role of international valuation standards in strengthening the economic security of the state in the context of post-war recovery and integration into the global economic space. It is emphasised that International Valuation Standards (IVS) provide uniform approaches to determining the value of assets and ensure the transparency and predictability of market processes, which are key prerequisites for attracting foreign investment. The application of ISV creates a reliable basis for the valuation of property, infrastructure facilities and losses, which is particularly important for countries recovering from large-scale destruction. The article reveals that the application of international standards creates a uniform methodological basis, strengthens confidence in the results of valuation, facilitates the attraction of international compensation funds, and promotes the development of foreign investment. The paper analyses the compliance of National

Standard No. 1 with international requirements, outlines its limitations and the need for further adaptation, in particular with regard to the assessment of losses from war damage.

Particular attention is paid to the European Valuation Standards (EVS), which clarify the requirements related to the implementation of EU law and contribute to the harmonisation of valuation activities within the single European market. It has been proven that adapting the national valuation system to the IVS and EVS increases investor confidence, strengthens the institutional capacity of the state, and contributes to the formation of a sustainable model of economic security. At the same time, it is noted that the effectiveness of these processes depends on the readiness of state institutions, the professional community, and the market to reform legal and procedural mechanisms. It is concluded that the strategic integration of international valuation standards is an important tool for modernising the economy, strengthening its competitiveness and ensuring sustainable development.

Key words: *implementation, European integration, market transparency, international standards, organisational and legal framework, legislation, introduction, property valuation, property rights, protection of rights, economic security, control and supervision.*

Постановка проблеми. Значущість імплементації міжнародних стандартів у сфері майна та майнових прав обумовлена певними чинниками, особливо в умовах євроінтеграції. Україна є державою-кандидатом до вступу в ЄС, а тому має адаптувати законодавство до європейських стандартів, зокрема у сферах захисту та гарантування конституційного права власності, здійснення оціночної діяльності майна та майнових збитків, які тісно пов'язані між собою. Використання міжнародних стандартів забезпечує більш прозоре та стабільне правове поле і має велике значення для населення України особливо в умовах міжнародного збройного конфлікту.

У контексті сучасної політичної ситуації, а саме збройної агресії росії проти України питання оцінки майна набуває додаткової актуальності. Зруйнована інфраструктура держави, а також повна втрата майна цивільними особами та бізнесом вимагають створення ефективних механізмів оцінки збитків, які відповідали б міжнародним стандартам. Особливо гостро постає потреба в оцінці збитків для залучення міжнародних компенсаційних фондів, що вимагає повної гармонізації з Міжнародними стандартами оцінки майна і майнових прав (англ. *International Valuation Standards* (далі – IVS)).

Імплементація сприяє покращенню правового захисту власників майна при обчисленні вартості, в судових спорах, втраті або ушкодженні майна тощо. Відповідно це й збільшує інвестиційну привабливість та ефективність, а також зважаючи на прозорість, захист та впровадження міжнародних стандартів відбувається полегшення участі іноземних інвесторів в ринку.

Певну проблематику процесу імплементації становить питання нестабільності законодавства, велика кількість норм впроваджується вибірково або суперечливо, що сповільнює процеси уніфікації, стандартизації та адаптації законодавчої бази. Крім того, процес імплементації ускладнюється застарілими методиками оцінки, недостатньою кваліфікацією оцінювачів, а також корупційними ризиками, пов'язаними з відсутністю прозорої системи верифікації звітів про оцінку.

Мета дослідження. Метою дослідження є аналіз впроваджених міжнародних стандартів в законодавство України, їх впливу на прозорість ринку, захист прав власності та оцінки збитків у контексті сучасної політичної ситуації, а також розробка рекомендацій щодо гармонізації національної нормативної бази з міжнародними стандартами для забезпечення євроінтеграційних процесів.

Стан опрацювання проблематики. Аналізу впровадження в Україні міжнародних стандартів оцінки майна останнім часом приділяється велика увага як уколах науковців, так і практиків, у сфері права та економіки. Публікації останніх років, таких авторів, як: Домбровська А., Дунас Н., Дяченко О., Жихарева В., Килимник І., Корецька О., Луценко Д., Максимов С., Маркус Я., Поздняков Ю., Предместніков О., Шаповал Т., - точно розкривають

певні аспекти імплементації. Водночас питання імплементації міжнародних стандартів оцінки майна активно досліджується, зокрема, у звітах Фонду державного майна України. Міжнародні автори, такі як Дж. Едж, голова Міжнародного комітету зі стандартів оцінки (англ. *International Valuation Standards Council* (далі - IVSC)), акцентують увагу на важливості гармонізації стандартів для забезпечення прозорості ринків і міжнародного співробітництва.

Виклад основного матеріалу. Предметом дослідження правового впливу на регулювання особливих відносин у сфері міжнародного встановлення стандартів оцінки є майно та майнові права. Міжнародні стандарти оцінки (МСО) є ключовою основою та інструментом для залучення іноземних інвестицій, оскільки забезпечують узгоджену й прозору методологію оцінки активів на різних ринках. Вони формують спільний професійний підхід у сфері оцінювання в усьому світі, що зміцнює довіру до результатів оцінки та спрощує здійснення транскордонних угод. З огляду на постійні процеси оцінки вартості пошкодженого майна з перспективою відбудови зруйнованих об'єктів в Україні та перспективних напрямів у розробці планів повоєнного відновлення, МСО мають важливе значення під час ухвалення рішень щодо інвестування іноземного капіталу, коли це стане можливим.

Значення Міжнародних стандартів оцінки майна для міжнародно-правового співробітництва голова МКСО Дж. Едж пояснив наступним чином: «...правила оцінки майна уже не є тими національними стандартами, що існують ізольовано. Стандарти різних держав мають бути гармонізовані одні з одним і для того, щоб здійснити це, повинен бути надійний, єдиний орієнтир спільних стандартів, до яких усі держави можуть посилатись. Це є роль, яку МКСО заповнює» [3, с. 173].

Здебільшого системному аналізу впливу та процедурам адаптування у національні стандарти підлягають міжнародні стандарти, розроблені й запроваджені Міжнародним комітетом по стандартам оцінки (далі - МКСО, або IVSC): Стандарт 1 («Ринкова вартість як база оцінки»); Стандарт 2 («Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості»); Стандарт 3 («Оцінка в цілях фінансової звітності і суміжної документації»); Стандарт 4 («Оцінка позикового забезпечення, закладу і забезпечення боргових зобов'язань»). Слід відзначити, що паприклад, Стандарт 3 МКСО, який стосується оцінки фінансової звітності, цілком може бути адаптований в Україні для оцінки втрат внаслідок воєнних дій, що дозволить залучити міжнародні компенсаційні фонди.

Запровадження міжнародних стандартів потребує часу, тому в умовах післявоєнного відновлення та економічного зростання вони визначені як один із пріоритетних напрямів політики [1]. Окрім цього, Європейські стандарти оцінки (EVS), підготовлені Європейською групою асоціацій оцінювачів (TEGOVA), містять докладні рекомендації щодо зростаючого впливу законодавства ЄС на оціночну діяльність.

Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, є ключовим нормативним документом, що регулює оціночну діяльність в Україні. Він визначає основні принципи оцінки майна, включаючи ринковий, дохідний, порівняльний та витратний підходи, які частково відповідають Міжнародним стандартам оцінки (IVS), зокрема Стандарту 1 («Ринкова вартість як база оцінки») та Стандарту 2 («Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості»).

У відповідь на сучасні виклики та з метою подолання правової невизначеності в умовах масштабного руйнування майна в Україні внаслідок воєнних дій спільним Наказом Міністерства економіки України та Фонду державного майна України було затверджено «Методику визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності» (далі - Наказ № 3904/1223) [2].

Адаптація законодавства України до міжнародних стандартів у сфері оцінки майна має позитивне значення, адже міжнародні компенсаційні фонди, допомога та співробітництво

стають більш прозорими та доступними при імplementації міжнародних стандартів. Успішний досвід країн Центральної та Східної Європи, таких як Польща та Чехія, демонструє важливість інституційних реформ для імplementації IVS. У Польщі створення Польської федерації асоціацій оцінювачів забезпечило відповідність національних практик Європейським стандартам оцінки (EVS), що сприяло прозорості ринку нерухомості. У Чехії Палата оцінювачів, забезпечує сертифікацію та контроль якості всіх оціночних процедур.

Впровадження в роботу принципів, розроблених експертами міжнародних установ, запропонованих на найкращій міжнародній практиці, дадуть змогу суттєво вдосконалити національну систему оцінки [6, с. 71]. Позитивними зрушеннями в Україні, безпосередньо пов'язаним з переходом на міжнародні та європейські стандарти оцінки, став процес реформування оціночної діяльності крізь призму адміністративної процедури. Ці зміни сприятимуть підвищенню прозорості ринку, зменшенню корупційних ризиків і протидії тіньовій економіці, а також матимуть позитивний вплив на активізацію залучення іноземних інвестицій і міжнародне визнання оцінок, особливо для компенсації збитків від війни.

Імplementація міжнародних стандартів оцінки майна матиме позитивний вплив на зміцнення економічної безпеки держави та бізнесу, сприятиме фінансовій стійкості та покращить інвестиційний клімат в Україні. Адаптація до міжнародних стандартів оцінки посилює інституційну спроможність держави, оскільки забезпечує єдині вимоги до оцінки активів, що знижує ризики зловживань, корупції, маніпуляцій з майном і фінансовими ресурсами.

Висновки. Імplementація міжнародних стандартів у сфері майна та майнових прав – це ключ до правової стабільності, євроінтеграції та захисту прав власності. Відповідно, гармонізація українського законодавства з міжнародними стандартами оцінки майна і майнових прав (IVS) є необхідною умовою для зміцнення правового поля, сприяння євроінтеграції та забезпечення економічної стабільності.

Національний стандарт № 1, який регулює оціночну діяльність в Україні, частково відповідає міжнародним вимогам, але його обмеження, зокрема недостатня деталізація методик оцінки складних активів, таких як втрати від воєнних дій ускладнюють повноцінну інтеграцію з IVS. У сучасних умовах, зумовлених збройною агресією РФ, створення ефективних механізмів оцінки збитків, що базуються на IVS-3, є критично важливим для міжнародного визнання оцінок і залучення компенсаційних ресурсів. Повноцінна імplementація МСО забезпечить уніфіковані підходи до оцінки збитків, завданих війною. Це важливо для: формування заявок на міжнародні компенсації, участі в механізмах репарацій, створення обґрунтованої доказової бази. Коректна оцінка втрат зміцнює позиції України в міжнародно-правових процесах, та майбутніх міжнародних судових процесах щодо притягнення Росії до відповідальності за збройну агресію.

Для подолання зазначених викликів пропонується переглянути та вдосконалити Національний стандарт № 1, запровадивши чіткі методичні рекомендації для оцінки активів, створити незалежну інституцію для нагляду за оціночною діяльністю та впровадити обов'язкову сертифікацію й регулярне підвищення кваліфікації оцінювачів. Ці заходи підвищать прозорість ринку, що посилить довіру, сприятимуть боротьбі з тіньовою економікою, залученню іноземних інвестицій і прискорять інтеграцію України до європейського правового та економічного простору, що є особливо важливим для післявоєнного відновлення.

ЛІТЕРАТУРА

1. Спільна технічна записка МФО, підготовлена Світовим банком, Казначейством США та Міжнародним валютним фондом. ВПРОВАДЖЕННЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ В УКРАЇНІ. Вісник оцінки, № 1 (74) січень-березень 2025. URL: https://uto.com.ua/wp-content/uploads/2025/02/vo_2025_1.pdf
2. Про затвердження Методики визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження [...]/

- Міністерство економіки, Фонд державного майна; Наказ, Методика, Класифікатор від 18.10.2022 № 3904/1223 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1522-22#Text>
3. Шаповал Т.В. Правова природа Міжнародних стандартів Міжнародного комітету зі стандартів оцінки майна// Науковий вісник Ужгородського Національного Університету, – 2021. - Серія ПРАВО. Випуск 63. – с. 171-177. URL: <https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2021/08/32.pdf>
 4. Корецька О., Жихарева В. Огляд міжнародних та вітчизняних стандартів оцінки вартості бізнесу в системі правового регулювання оціночної діяльності. Економіка та суспільство, 2023 (48). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-18>
 5. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою КМУ № 1440 від 10.09.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>
 6. Дяченко О.П. Імплементация міжнародних стандартів у напрямку вдосконалення механізму державного регулювання процесів протидії розвитку тіньової економіки України // Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління. - Том 29 (68) № 1 2018.- с. 70-74. URL: https://www.pubadm.vernadskyjournals.in.ua/journals/2018/1_2018/15.pdf