

**Третяк Т.Ю.,**  
Державний торговельно-економічний університет  
**Науковий керівник: Мельниченко Р.В.,**  
к.ю.н., адвокат, завідувач кафедри  
правового забезпечення безпеки бізнесу  
Державний торговельно-економічний університет  
м. Київ

## **ПРОБЛЕМИ ВІДБУДОВИ ЗРУЙНОВАНИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ГОТЕЛЬНО – РЕСТОРАННОГО БІЗНЕСУ**

Війна змусила готельно-ресторанний бізнес жити по-новому. Багато об'єктів, зокрема на сході, півдні та півночі нашої країни, призупинили свою діяльність. Внаслідок бойових дій в Україні частина об'єктів готельно-ресторанного бізнесу пошкоджена. Повної інформації щодо того, скільки таких готелів в Україні, немає. Нині відомо, що в Ірпені Київської області зазнали руйнувань 28 готелів. Це дані проекту RebuildUA [3].

Постраждали об'єкти у Харківській, Миколаївській, Чернігівській, Київській, Одеській областях, а також у Маріуполі – за підрахунками UHRA, це приблизно 15 закладів. Серед них є деякі об'єкти в управлінні Ribas Hotels Group. Зокрема, зруйновано глемпінг Mandra Shato Trubetskogo під Новою Каховкою (Херсонська область), а готель Play Hotel залишається в окупованому Херсоні. Зазнав удару від касетних снарядів об'єкт мережі Reikartz у Миколаєві [1]. Знищено готель «Україна» у Чернігові [2].

Протягом війни парламентом та урядом країни видано дуже багато нормативно-правових актів у сфері будівництва та відбудови зруйнованих об'єктів нерухомості. Містобудівна діяльність стала найбільш регульованою, а отже, і найбільш проблемною. Зміни стосуються всіх сфер будівельної діяльності, в т.ч. об'єктів готельно-ресторанного бізнесу.

Постановою КМУ №722 від 24.06.2022 р. «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану» спрощено дозвільні процедури на період війни та протягом року після припинення воєнного стану. Зокрема, запроваджено можливість проектування та будівництва без отримання містобудівних умов та обмежень, якщо такі умови не були видані протягом 10 днів з моменту звернення заявника. На період дії воєнного стану та протягом трьох місяців з дня його припинення дозволяється перенесення строків виконання окремих видів робіт з оздоблення фасадів та благоустрою території [13].

Основна частина змін стосуються питання процедури обстеження, внесення до реєстру, проведення демонтажу та невідкладних робіт з відновлення знищеного або пошкодженого майна під час війни (постанови КМУ №№326, 380, 386, 423, 473, 474, 505 і т. д., всього близько двох десятків постанов). Зокрема, введено можливість виключення зруйнованого внаслідок військових дій об'єкта нерухомості з реєстру після складання акту про його демонтаж [11], спрощено процедуру капітального

ремонту. Розписана процедура, як встановлювати розмір шкоди внаслідок руйнувань [8], процедура подання повідомлення про знищене або пошкоджене майно [9]. Створено реєстр пошкодженого та зруйнованого майна, куди нотаріуси можуть вносити інформацію про відповідні об'єкти [12].

Проте ключовим моментом залишається фіксація зруйнованих та пошкоджених об'єктів, фіксація інформації про військову подію, що спричинила руйнування (ракетний удар, обстріли тощо), внесення такої інформації до реєстру, оцінка збитків.

Оскільки в умовах війни нормативно-правові акти приймаються досить швидко, часто без детального обговорення, то на практиці це спричиняє багато протиріч та проблем.

Актуальною залишається проблема закритих реєстрів державного земельного кадастру та об'єктів нерухомого майна. Крім цього, на даний час геодезичні роботи можуть проводитися лише з дозволу Служби безпеки України, а це ускладнює їх проведення.

Постановою уряду №423 розширено перелік осіб, які можуть проводити обстеження зруйнованих об'єктів, але існує проблема неможливості виконання ними своїх повноважень через відсутність чіткого механізму [10].

Важливою є налагоджена співпраця, комунікація та взаємодія між органами поліції, державної служби з надзвичайних ситуацій, іншими державними органами та представниками бізнесу щодо фіксації руйнувань. На жаль, наразі існує багато технічних проблем, які не дають можливості взаємодіяти забудовникам та державі в електронному форматі.

Не можна відкидати і можливість виникнення корупційної складової та зловживань у результаті значного спрощення дозвільних процедур.

Серйозними проблемами також є зменшення внаслідок війни кількості клієнтів, а відповідно і грошових коштів у власників готелів та ресторанів, а також дефіцит будівельних матеріалів внаслідок припинення існування великої кількості логістичних шляхів.

Працівників, що можуть працювати на відбудові об'єктів готельно-ресторанного бізнесу, практично неможливо забронювати, тому нестача трудових ресурсів є ще однією з проблем відбудови.

Законодавство України передбачає можливість звернення власників з позовом до країни-агресора або до держави Україна про відшкодування збитків в судовому порядку, але це довгострокова перспектива з утрудненим механізмом виконання. Приватним особам досить проблемно накласти арешти на майно РФ навіть в Україні.

У міжнародному праві одним із базових принципів є судовий імунітет держави, що полягає у непідсудності держави без її згоди судам іншої держави [4]. Проте, Верховний Суд України нещодавно ухвалив рішення, яке дозволяє судам не застосовувати суверенний імунітет до країни-агресора.

При вичерпанні всіх доступних національних засобів юридичного захисту можливим є звернення зі скаргою до Європейського суду з прав людини про порушення прав власників бізнесу, яку можна подати онлайн протягом 4-х місяців з дня винесення остаточного рішення на національному рівні [6]. Проте це також процес тривалий. Також не варто забувати, що росію нещодавно виключили із Ради Європи, а ЄСПЛ є судом саме при Раді Європи.

Отже, очевидно, що війна спричиняє економіці України значні збитки, за оцінкою експертів, їх більше, ніж 100 млрд. доларів [5]. Всі ми розуміємо, що передусім відновленню будуть підлягати об'єкти критичної інфраструктури та житло громадян. В зв'язку з тим, що готелі та ресторани такими не є, очевидно, власникам потрібно буде самим шукати кошти чи залучати інвесторів для відбудови зруйнованих об'єктів або побудови нових. Можливо будуть напрацьовані міжнародні механізми компенсації збитків. Але це питання буде розглянуте не першочергово. У цьому, на мою думку, допоможе «Проект Закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [7], який на даний час перебуває на розгляді у ВРУ. Цей закон має створити механізми для прозорого та більш безпечного залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво.

### **Список використаних джерел:**

1. Антонюк Т., Паралюш М. Встояти під час війни: як працюють готелі України. URL: <https://commercialproperty.ua/analitics/vstoyati-pid-chas-viyni-yak-pratsyuuyut-goteli-ukraini/>

2. До та після: як російські військові знищили готель «Україна» у Чернігові URL: <https://chernihiv.city/articles/201323/do-ta-pislya-yak-rosijski-soldati-znischili-gotel-ukraina-u-chernigovi>

3. Ірпінь. Місто-герой, що захистило Київ від вторгнення російських окупантів. URL: <https://rebuildua.net/irpin>

4. Закон України «Про міжнародне приватне право» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2709-15>

5. Павлиш О. Прямі збитки економіки України через війну перевищили 108 мільярдів доларів. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2022/08/2/689923/>

6. Порядок звернення до Європейського суду з прав людини. URL: [https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Порядок\\_звернення\\_до\\_Європейського\\_суду\\_з\\_прав\\_людини](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Порядок_звернення_до_Європейського_суду_з_прав_людини)

7. Проект Закону про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. URL: <https://www.kmu.gov.ua/bills/proekt-zakonu-pro-garantuvannya-rechovikh-prav-na-obekti-nerukhomogo-mayna-yaki-budut-sporudzheni-v-maybutnomu>

8. Постанова КМУ №326 від 20.03.2022 «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії

Російської Федерації». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/326-2022-%D0%BF>

9. Постанова КМУ №380 від 26.03.2022 «Про збір, обробку та облік інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/380-2022-%D0%BF>

10. Постанова КМУ №423 від 05.04.2022 «Про внесення змін до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/423-2022-%D0%BF>

11. Постанова КМУ №474 від 19.04.2022 «Про затвердження Порядку виконання робіт з демонтажу об'єктів, пошкоджених або зруйнованих внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій або терористичних актів» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/474-2022-%D0%BF>

12. Постанова КМУ №505 від 29.04.2022 «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326 і від 26 березня 2022 р. № 380». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/505-2022-%D0%BF>

13. Постанова КМУ №722 від 24.06.2022 «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/722-2022-%D0%BF>