

Чечіль Юрій Олексійович,

т.в.о. заступника директора Державного науково-дослідного експертно-криміналістичного центру МВС України

ОСОБЛИВОСТІ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СУДОВОЇ ОЦІНОЧНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ З ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА СТАНОМ НА ДАТУ ВЧИНЕННЯ ЗЛОЧИНУ

Статтею 4 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [1] визначено: «Діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах і в порядку, передбачених Законом України «Про судову експертизу» [2], з урахуванням особливостей, визначених цим Законом щодо методичного регулювання оцінки цього майна. Інші положення цього Закону не поширюються на судових експертів».

Ураховуючи зазначене, судові експерти під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи або експертного дослідження мають дотримувати всіх вимог методичних і нормативних документів, які регулюють процес оцінки майна. Так, під час проведення дослідження з визначення вартості нерухомого майна судовий експерт має керуватися вимогами Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440 [3] та Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442 [4].

Аналізуючи нормативно-правові акти, що регулюють процес отримання вихідних даних для проведення судової оціночно-будівельної експертизи, слід звернути увагу на наявні суперечності між Кримінальним процесуальним кодексом України, Законом України «Про судову експертизу», Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» в частині отримання вихідних даних для проведення дослідження. У той час як згідно з положеннями Кримінального процесуального кодексу України та Закону України «Про судову експертизу» експерт має право «заявляти клопотання про надання додаткових матеріалів і зразків та вчинення інших дій, пов'язаних із проведенням експертизи», а також «не має права за

власною ініціативою збирати матеріали для проведення експертизи», положення Національного стандарту № 1 визначають: «Оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналіз та виклад обґрунтованих висновків. При цьому оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються у разі застосування порівняльного підходу, та іншу істотну інформацію. У разі неповноти зазначеної інформації або відсутності її взагалі у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки».

При цьому використання кожного з наведених нормативно-правових актів є обов'язковим під час проведення судової оціночно-будівельної експертизи.

З огляду на зазначене, вихідні дані необхідні для проведення дослідження з визначення ринкової вартості нерухомого майна поділяють на 2 складові:

вихідні дані, отримання яких можливе лише процесуальним шляхом;

вихідні дані, пошук яких судові експерти здійснюють самостійно.

До вихідних даних, які отримують лише процесуальним шляхом належать:

правовстановлююча документація на об'єкти нерухомості;

проектна документація на створення об'єктів нерухомості (у випадку визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва);

технічна документація на об'єкти нерухомого майна;

правовстановлююча документація на земельну ділянку;

технічна документація на земельну ділянку;

інформація про функціональне використання об'єктів нерухомого майна;

інформація про встановлені обмеження та обтяження на об'єкти нерухомого майна;

інформації про проведені ремонтні роботи в об'єкті дослідження за період від дати визначення вартості до дати проведення дослідження;

інформація про технічний стан об'єкта нерухомого майна станом на дату визначення вартості;

наявність інженерних мереж;

охоронний договір, акт технічного стану, інформація про цінність та схоронність об'єкта нерухомості тощо (у випадку визначення вартості нерухомості, що належить до пам'яток архітектури та містобудування (незалежно від рівня: місцевого чи національного)).

Зазначений перелік не є вичерпним, може бути доповнений іншими документами та відомостями, отримання яких можливе лише процесуальним шляхом, та здебільшого залежить від об'єкта нерухомого майна.

До вихідних даних, пошук та аналіз яких здійснюють безпосередньо судові експерти:

формування критеріїв подібного до об'єкта дослідження майна (подібності);

інформація про ринкове середовище, в якому знаходиться об'єкт дослідження;

інформація про конкурентне середовище, в якому знаходиться об'єкт дослідження;

інформація про зовнішні чинники, які впливають на об'єкт дослідження;

інформація про ціни продажу та оренди подібного до об'єкта дослідження майна тощо.

Усі терміни стосовно об'єктів дослідження (будівлі, споруди, приміщення тощо) вживають згідно з визначеними нормативно-правовими актами або державними будівельними нормами. При цьому судові експерти мають звертати увагу та надавати роз'яснення у разі невідповідності фактично досліджуваного об'єкта його технічній та правовстановлюючій документації (наприклад, відповідно до правовстановлюючої документації об'єктом дослідження є нежитлові приміщення, хоча фактично об'єктом дослідження є окремо розташована будівля).

Отже, ураховуючи суперечності у вимогах різних нормативних документів, які регламентують діяльність судових експертів і регулюють процес оцінки майна, судові експерти при визначенні вартості об'єктів нерухомості станом на дату вчинення злочину, змушені проводити дослідження в невизначених умовах, водночас намагаючись виконати вимоги нормативних документів.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»: станом на 26 лист. 2015 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.

2. Закон України «Про судову експертизу» : станом на 19 груд. 2017 р. [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. Вид. – К. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12>.

3. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10 вересня 2003 року № 1440.

4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 10 вересня 2003 року № 1442.